

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/21-38

от 17 декабря 2021 года

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

Заказчик:	ООО «УК «ОРЕОЛЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	17 декабря 2021 г.
Дата составления отчета:	17 декабря 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

Содержание

	Стр.
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку.....	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения.....	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке.....	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».....	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	9
1.7. Основные факты и выводы.....	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки.....	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости.....	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения.....	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.....	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки.....	17
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	25
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объекту (объектам) оценки.....	25
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	26
3.1. Общие положения.....	26
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	26
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	26
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	39
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	42
3.2.4. Анализ фактических данных об арендных ставках.....	45
3.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	46
3.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	58
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	59
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	60
5.1. Общие положения.....	60
5.2. Общие понятия оценки.....	60
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости.....	60
5.4. Согласование результатов оценки.....	66
5.5. Выбор подходов и методов оценки.....	66
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	68
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	68
6.1.1. Общие положения.....	68
6.1.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок.....	68
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом.....	78
6.2.1. Общие положения.....	78
6.2.2. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации доходов.....	79
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом.....	89
6.4. Согласование результатов оценки и учёт обременений в виде договоров аренды.....	89
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	95
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА.....	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ.....	109
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ.....	120
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	120

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

«17» декабря 2021 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 38 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 застрахована ОАО «ВСК». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка проведена по состоянию на 17 декабря 2021 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, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, округлений и НДС, составляет:

54 855 880

(Пятьдесят четыре миллиона восемьсот пятьдесят пять тысяч восемьсот восемьдесят) 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	5 549 600
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	8 530 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 404 800
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 451 800
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	8 475 760
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	9 696 400
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 747 520

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

45 713 233

(Сорок пять миллионов семьсот тринадцать тысяч двести тридцать три) рубля,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость без НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	4 624 667
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 108 333
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	5 337 333
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	7 043 167
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 063 133
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 080 333
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	6 456 267

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 № 38 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:

- копиях Выписок из ЕГРН от 08.08.2019 г. в отношении объектов оценки;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученные от Заказчика.

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

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

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

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

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **17.12.2021 года**.

10. Срок проведения оценки. Не позднее **17.12.2021 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	117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116
Почтовый адрес	117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	13 марта 2010 года

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Булавка Валерий Михайлович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №022229-1 от 18.06.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заклучен 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	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 200005-035-000171, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 30.11.2020 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.
Саморегулируемая организация	Булавка Валерий Михайлович

Сведения об оценщике

оценщиков	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г. Булавка Валерий Михайлович
Страхование гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика №2100SB40R2196, выдан 13.05.2021 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2021 г. по 23.05.2022 г., страховая сумма 10 000 000 (десять 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 № 38 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата составления отчета	17 декабря 2021 г.
Порядковый номер отчета	УКО-С/21-38

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

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

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный *) подход с учётом НДС, руб. без учёта обременения в виде договора аренды	Доходный подход с учётом НДС, руб. без учёта обременения в виде договора аренды	Согласованная стоимость с учётом НДС, руб. без учёта обременения в виде договора аренды	Стоимость обременения в виде договора аренды, руб. м учётом НДС	Итоговая стоимость с учётом НДС, руб.	Итоговая стоимость без учёта НДС**, руб.
86:12:0101071:121	не использовался	5 581 500	5 883 600	5 642 000	-92 400	5 549 600	4 624 667
86:12:0101071:85	не использовался	8 456 400	8 823 600	8 530 000	0	8 530 000	7 108 333
86:12:0101071:56	не использовался	7 652 300	7 932 000	7 708 000	-1 303 200	6 404 800	5 337 333
86:12:0101071:132	не использовался	8 607 200	8 888 400	8 663 000	-211 200	8 451 800	7 043 167
86:12:0101071:51	не использовался	7 711 300	7 993 200	7 768 000	707 760	8 475 760	7 063 133
86:12:0101071:148	не использовался	9 171 300	9 535 200	9 244 000	452 400	9 696 400	8 080 333
86:12:0101071:75	не использовался	7 894 200	8 182 800	7 952 000	-204 480	7 747 520	6 456 267
Итого						54 855 880	45 713 233

* - 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	Выписки из ЕГРН	Представлены в Приложении 3 отчета	копии
2	Кадастровые паспорта помещений	Представлены в Приложении 3 отчета	копии
3	Технический паспорт на здание – многоквартирный жилой дом по ул. Шевченко в Ханты-Мансийске от 14 июля 2014 г.	Представлены в Приложении 3 отчета	копия
4	Договоры аренды помещений и дополнительные соглашения к ним	Представлены в Приложении 3 отчета	копии
5	Информационное письмо	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 источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности 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.

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

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.

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой

стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- помещение № 1002, назначение: нежилое, общей площадью 91,5 (Девяносто одна целая пять десятых) квадратных метров, кадастровый номер 86:12:0101071:121, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1003, назначение: нежилое, общей площадью 145,80 (Сто сорок пять целых и восемь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:85, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1004, назначение: нежилое, общей площадью 129,7 (Сто двадцать девять целых и семь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:56, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1005, назначение: нежилое, общей площадью 148,4 (Сто сорок восемь целых и четыре десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:132, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1006, назначение: нежилое, общей площадью 130,7 (Сто тридцать целых и семь десятых) квадратных метра, кадастровый номер 86:12:0101071:51, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- помещение № 1007, назначение: нежилое, общей площадью 160,9 (Сто шестьдесят целых 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, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления. В соответствии со 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	Арендная площадь кв.м.	Арендная плата, руб. в мес. с учётом НДС	Состав арендной ставки	Срок действия договора до	Условия расторжения договора
1	190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Мацкевич Е.А.	1002	91,5	77 775,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.05.2022	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
2	200208 от 18.02.2020 г.	ООО «Вайлдберриз»	1003	145,8	140 700,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	бессрочно	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть.
3	210301/04-ХМ от 01.03.2021 г.	ООО «Бионика»	1004	129,7	10 000,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.12.2022	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
4	190905/05-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Косинцев Н.В.	1005	148,4	103 880,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.05.2022	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
5	030519-ХМ-А от 03.05.2019	ООО "Винный клуб"	1006	130,7	111 095,00	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	190905/08-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Рудобаба А.А.	1008	133,8	93 600,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.05.2022	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

Таблица 4.

Данные о виде использования объектов оценки

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

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

2. Местоположение объектов.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 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 высокотажными зданиями) – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ №4; районы вокруг крупных промышленных предприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) – ТЗ №5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ №6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

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

Таблица 5.

Данные об адресах объектов недвижимости

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

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

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



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



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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Все оцениваемые объекты, указанные в Задании на оценку	ТЗ №1	103,117	44 570	ТЗ №1

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

2. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год

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

4. https://admhmansy.ru/city/city_in_numbers.php

5. <https://www.trud.com/khanty-mansijsk/salary/2976.html>

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, 8);

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

Таблица 7.

Описание классов объектов недвижимости

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Таблица 8.

Описание типовых (базовых) объектов недвижимости

Наименование группы	Базовые объекты группы
Офисная недвижимость	
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Офисное помещение 80 кв.м на среднем этаже офисного центра класса «В». Помещение с небольшим сроком эксплуатации, с хорошим состоянием отделки. К зданию удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий, имеется охраняемая парковка. Местоположение: культурный центр города.
2. Офисные объекты класса С и ниже	Офисное помещение 50 кв.м расположенное на среднем этаже здания, бывшего НИИ, переоборудованное под офисный центр. В помещении выполнен косметический ремонт, места общего пользования на этаже. Парковка стихийная. Местоположение: центр административного района города.
Торговая недвижимость	
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Торговое помещение (бутик) торговой площадью 100 кв.м, расположенное в торговой галерее регионального торгового центра, на 2 этаже. Ремонт – стандартный для данного типа ТЦ. Местоположение: культурный центр города.
4. Стрит-ритейл	Торговое помещение площадью 100 кв.м, расположенное на первом этаже здания, имеющее отдельный вход с красной линии улицы, собственные витрины и вывеску. В месте расположения здания – большая проходимость (центр административного района города). В помещении выполнен новый современный ремонт.

Наименование группы	Базовые объекты группы
	Объекты свободного назначения
5. Объекты свободного назначения	Встроенное помещение площадью 150 кв.м, расположенное в высоком цокольном этаже с окнами 10-этажного жилого дома в спальном микрорайоне. Может быть оборудовано как под размещение офиса, так и размещение – магазина, салона красоты, танцевальной студии, нешумного производства и т.д.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.26.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 9.

Таблица 9.

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 - 18.



Фото 1. Внешний вид помещений



Фото 2. Внешний вид помещений



Фото 3. Внешний вид помещений



Фото 4. Внешний вид помещений



Фото 5. Внешний вид помещений



Фото 6. Внешний вид помещений



Фото 7. Помещение 1002



Фото 8. Помещение 1002



Фото 9. Помещение 1003



Фото 10. Помещение 1003



Фото 11. Помещение 1004



Фото 12. Помещение 1004



Фото 13. Помещение 1006



Фото 14. Помещение 1006



Фото 15. Помещение 1007



Фото 16. Помещение 1007



Фото 17. Помещение 1008



Фото 18. Помещение 1008

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
86:12:0101071:121	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3
86:12:0101071:85	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3
86:12:0101071:56	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3
86:12:0101071:132	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3
86:12:0101071:51	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3
86:12:0101071:148	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3
86:12:0101071:75	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 Оценка документов, представленных в табл. 1.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

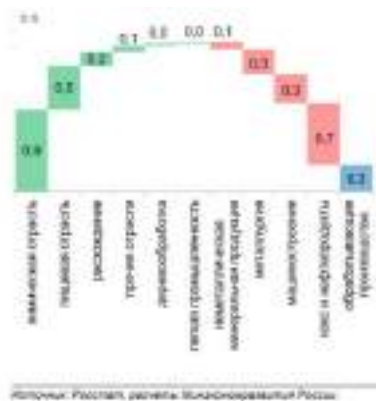
1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2020г.

Экономическая активность.

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться – до -2,5% г/г в 4кв20 после -4,8% г/г в 3кв20 и -6,7% г/г во 2кв20. В декабре промышленное производство практически вышло на уровень предыдущего года (-0,2% г/г после -1,5% г/г в ноябре) за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства (-2,9%) оказались лучше прогнозов. Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%).

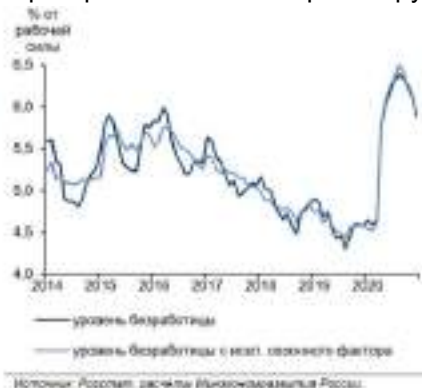
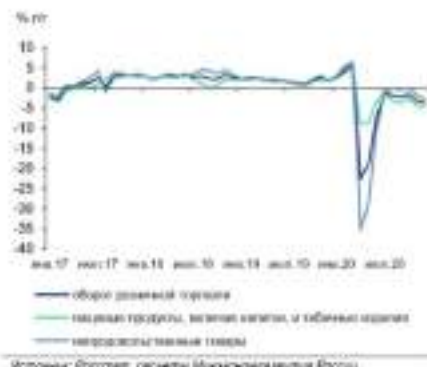


Обрабатывающая промышленность по итогам 2020 г. показала умеренный рост (+0,3%). При этом в 4кв20 выпуск обрабатывающих отраслей на 1,1% г/г превысил уровни 2019 года (после снижения на -0,1% г/г в 3кв20 и -5,2% г/г во 2кв20), а в декабре был зафиксирован самый высокий с марта рост на 4,4% г/г. В 2020 г. драйверами роста, как и в предыдущие годы, оставались химический комплекс (+8,8% в 2020 г., в том числе фармацевтика: +23,0%) и пищевая отрасль (+3,1%). Положительную динамику также продемонстрировала легкая промышленность (+1,1% по итогам года) и деревообработка (+0,5%). Вместе с тем в условиях снижения инвестиционной активности и внешнего спроса отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности внесли машиностроительный и металлургический комплексы. Снижение объемов перевозок и, как следствие, спроса на моторные топлива в условиях действия карантинных ограничений в России и в мире обусловили отрицательные показатели нефтепереработки. При этом основной вклад в снижение промышленного производства по итогам 2020 г. внесла добыча полезных ископаемых (-7,0%, вклад в динамику промышленного производства в целом -2,7 п.п. из -2,9%), в первую очередь – за счет сокращения добычи нефти в условиях действия соглашения ОПЕК+ (-8,7% в натуральном выражении). В декабре показатели добывающей промышленности сохранялись на низких уровнях (-8,5% г/г после -7,5% г/г в ноябре).



В сельском хозяйстве улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9% в 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г.

Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта). Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.



Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%. Объем платных услуг населению по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

Рынок труда и доходы

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%. Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4 кв 2020 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.4 на конец сентября до 2,9 млн. чел.4 на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.4 на конец

января. Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре). По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf210128.pdf>,
<https://www.economy.gov.ru/material/file/3fd9c6cac43e98899dd5fd072b43a569/20210125.pdf>

Вывод: Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться и практически вышло на уровень предыдущего года за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства оказались лучше прогнозов. Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года. Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции. Отмечается падение оборота розничной торговли и предприятий общественного питания.

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-октябрь 2021г²

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, а также социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки.

Основные экономические и социальные показатели РФ представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Основные экономические и социальные показатели в РФ

	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно
			январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей		104,6 ¹⁾	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	13504,0	107,6	96,9
Реальные располагаемые денежные доходы		104,1 ²⁾	96,5

1) Предварительная оценка. 2) Оценка.

	Октябрь 2021 г.	В % к		Январь- октябрь- 2021 г. в % к январю- октябрю 2020 г.	Справочно		
		Октябрю 2020 г.	Сентябрю 2021 г.		октябрь 2020 г. в % к		январь- октябрь 2020 г. в % к январю- октябрю 2019 г.
					октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		106,5	100,0	106,3	95,5	98,3	96,9
Индекс промышленного производства		107,1	104,8	105,0	95,0	104,6	97,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1248,0	105,5	78,9	97,1	95,3	75,2	101,6
Ввод в действие жилых домов, млн. кв. м	9,8	133,3	94,5	130,3	109,2	92,9	100,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	498,4	105,5	105,4	105,7	96,4	105,1	94,5
в том числе железнодорожного транспорта	231,1	103,4	106,3	104,3	100,5	105,4	96,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3462,4	104,1	100,8	107,9	99,6	102,3	96,6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	957,8	114,2	98,6	118,4	89,4	99,2	84,2
Индекс потребительских цен		108,1	101,1	106,3	104,0	100,4	103,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		127,5	100,4	123,6	100,7	100,3	95,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	69,7	100,0	86,7	135,0	98,3	123,7

² <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2021.pdf>

	Октябрь 2021 г.	В % к		Январь-октябрь-2021 г. в % к январю-октябрю 2020 г.	Справочно		
		Октябрю 2020 г.	Сентябрю 2021 г.		октябрь 2020 г. в % к		январь-октябрь 2020 г. в % к январю-октябрю 2019 г.
					октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г.	
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	23,9	94,7	63,6	в 5,4р.	94,1	в 3,0р.

	Сентябрь 2021 г.	В % к		Январь-сентябрь-2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно		
		сентябрю 2020 г.	августу 2021 г.		сентябрь 2020 г. в % к		январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
					сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	71,2	138,2	102,8	137,4	91,3	119,1	83,4
в том числе:							
экспорт товаров	45,6	147,0	105,6	143,6	87,4	133,2	77,7
импорт товаров	25,6	124,8	98,2	128,6	97,9	102,8	93,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	54687	109,6	104,3	109,3	106,0	103,3	105,7
реальная		102,0	103,7	103,0	102,2	103,4	102,6

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в январе-октябре 2021 г. - 106,3%.

Индекс промышленного производства в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-октябре 2021 г. - 105,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,9%, в январе-октябре 2021 г. - 103,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,5%, в январе-октябре 2021 г. - 105,2%.

Индекс производства пищевых продуктов в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,0%, в январе-октябре 2021 г. - 102,1%.

Индекс производства напитков в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 113,6%, в январе-октябре 2021 г. - 107,9%.

Индекс производства табачных изделий в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,7%, в январе-октябре 2021 г. - 102,8%.

Индекс производства текстильных изделий в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в январе-октябре 2021 г. - 108,8%.

Индекс производства одежды в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-октябре 2021 г. - 103,7%.

Индекс производства кожи и изделий из кожи в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,9%, в январе-октябре 2021 г. - 111,4%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в январе-октябре 2021 г. - 108,1%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,4%, в январе-октябре 2021 г. - 109,2%.

Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,2%, в январе-октябре 2021 г. - 108,9%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,9%, в январе-октябре 2021 г. - 102,6%.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,5%, в январе-октябре

2021 г. - 106,0%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 129,0%, в январе-октябре 2021 г. - 119,1%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в январе-октябре 2021 г. - 108,7%.

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,7%, в январе-октябре 2021 г. - 106,7%.

Индекс производства металлургического в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,0%, в январе-октябре 2021 г. - 100,6%.

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,7%, в январе-октябре 2021 г. - 106,0%.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 87,4%, в январе-октябре 2021 г. - 101,6%.

Индекс производства электрического оборудования в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-октябре 2021 г. - 105,6%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 117,2%, в январе-октябре 2021 г. - 111,8%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 84,2%, в январе-октябре 2021 г. - 119,2%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 118,7%, в январе-октябре 2021 г. - 115,6%.

Индекс производства мебели в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,6%, в январе-октябре 2021 г. - 119,4%.

Индекс производства прочих готовых изделий в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,6%, в январе-октябре 2021 г. - 106,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,0%, в январе-октябре 2021 г. - 107,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,3%, в январе-октябре 2021 г. - 117,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в октябре 2021 г. по предварительной оценке, в действующих ценах составил 1248,0 млрд рублей, в январе-октябре 2021 г. - 6475,4 млрд рублей.

Растениеводство. К 22 ноября 2021 г., по данным Минсельхоза России, в целом по Российской Федерации зерновые и зернобобовые культуры обмолочены с 96,0% посевных площадей, из них кукуруза на зерно - с 91,4% площадей. Из технических культур подсолнечник убран с 99,0% посевов, сахарная свекла - с 97,9% площадей.

Животноводство. На конец октября 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,3 млн голов (на 1,9% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,9 млн (на 1,9% меньше), свиней - 27,2 млн (на 1,7% больше), овец и коз - 22,2 млн голов (на 4,1% меньше).

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в октябре 2021 г. составил 69,1 млрд рублей, что в действующих ценах на 64,8% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - на 24,3% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2021 г. составил 1054,4 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - 8205,2 млрд рублей, или 105,3%.

Жилищное строительство. В октябре 2021 г. возведено 1,2 тыс. многоквартирных домов.

Населением построено 43,0 тыс. жилых домов. Всего построено 121,0 тыс. новых квартир. В январе-октябре 2021 г. возведено 7,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 307,7 тыс. жилых домов. Всего построено 915,1 тыс. новых квартир.

Стоимость строительства жилья. Средняя фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, построенных в январе-сентябре 2021 г., составила 47907 рублей (в январе-сентябре 2020 г. - 42982 рубля).

Грузовые перевозки. В январе-октябре 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4715,6 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2191,2 млрд, автомобильного - 235,1 млрд, морского - 35,4 млрд, внутреннего водного - 59,7 млрд, воздушного - 7,3 млрд, трубопроводного - 2186,9 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-октябре 2021 г. составил 369,6 млрд пасс-километров, в том числе железнодорожного - 90,3 млрд, автомобильного - 73,9 млрд, воздушного - 204,9 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в октябре 2021 г. составил 3462,4 млрд рублей, или 104,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - 31663,6 млрд рублей, или 107,9%.

Оборот общественного питания в октябре 2021 г. составил 172,9 млрд рублей, или 112,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - 1527,4 млрд рублей, или 125,5%.

В октябре 2021 г., по предварительным данным, **населению было оказано платных услуг** на 957,8 млрд рублей, что составило 114,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - на 9056,6 млрд рублей, или 118,4% соответственно.

Оборот оптовой торговли в октябре 2021 г. составил 10773,5 млрд рублей, или 113,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - 87977,1 млрд рублей, или 110,6%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,1% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в сентябре 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 71,2 млрд долларов США (5186,8 млрд рублей), в том числе экспорт - 45,6 млрд долларов (3322,3 млрд рублей), импорт - 25,6 млрд долларов (1864,5 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в сентябре 2021 г. сложилось положительное, 20,0 млрд долларов (в сентябре 2020 г. - положительное, 10,5 млрд долларов).

Экспорт услуг в I полугодии 2021 г. составил 23,8 млрд долларов США (1769,9 млрд рублей) и по сравнению с I полугодием 2020 г. вырос на 1,1%, импорт услуг составил 30,6 млрд долларов США (2273,4 млрд рублей) и снизился на 3,7%. Сальдо баланса услуг сложилось отрицательное в размере 6,8 млрд долларов США (в I полугодии 2020 г. - отрицательное, 8,2 млрд долларов). Доля государств-участников СНГ в общем объеме экспорта услуг в I полугодии 2021 г. составила 14,0%, импорта услуг - 7,3%.

В октябре 2021 г. **зарегистрировано 20,6 тыс. организаций** (в октябре 2020 г. - 21,5 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 41,9 тыс. (в октябре 2020 г. - 61,6 тыс. организаций).

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в январе-сентябре 2021 г. составил 259,0 трлн рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения - 33,9 трлн рублей (13,1% от общего объема), краткосрочные - 225,0 трлн рублей (86,9%).

Инвестиции в нефинансовые активы. В январе-сентябре 2021 г. инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 10479,6 млрд рублей, из них 99,0% приходилось на инвестиции в основной капитал.

Цены. В октябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары - 102,2%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в октябре 2021 г. составил 100,9%, с начала года - 107,0% (в октябре 2020 г. - 100,5%, с начала года - 103,2%).

В октябре 2021 г. цены на продовольственные товары выросли на 2,2% (в октябре 2020 г. - на 0,6%).

Цены на непродовольственные товары в октябре 2021 г. увеличились на 0,8% (в октябре 2020 г. - на 0,7%).

Цены и тарифы на услуги в октябре 2021 г. не изменились (в октябре 2020 г. - снизились на 0,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в

конце октября 2021 г. составила 18416,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,0% (с начала года - на 6,8%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,4%, в обрабатывающих производствах - 100,2%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В октябре 2021 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 103,4%, в том числе в растениеводстве - 104,1%, в животноводстве - 103,0%.

В октябре 2021 г. **сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения**, по предварительным данным, составил 100,5%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,8%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,0%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,4%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в октябре 2021 г., по предварительным данным, составил 98,4%.

Доходы федерального бюджета в январе-сентябре 2021 г. составили 95,5% от прогнозируемого на 2021 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов" от 08.12.2020 № 385-ФЗ.

Профицит федерального бюджета в январе-сентябре 2021 г. сложился в сумме 1625,0 млрд рублей.

В январе-сентябре 2021 г., по оперативным данным, **сальдированный финансовый результат** (прибыль минус убыток) **организаций** (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 19560,0 млрд рублей (40,8 тыс. организаций получили прибыль в размере 21592,1 млрд рублей, 15,3 тыс. организаций - убыток на сумму 2032,1 млрд рублей).

На конец сентября 2021 г. **суммарная задолженность по обязательствам организаций**, по оперативным данным, в целом по России составила 155213,2 млрд рублей, из нее просроченная - 4679,6 млрд рублей, или 3,0% от общей суммы задолженности (на конец сентября 2020 г. - 3,6%, на конец августа 2021 г. - 3,1%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец сентября 2021 г., по оперативным данным, составила 83985,6 млрд рублей, в том числе просроченная - 548,7 млрд рублей, или 0,7% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец сентября 2020 г. - 0,9%, на конец августа 2021 г. - 0,7%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец сентября 2021 г., по оперативным данным, составила 69218,4 млрд рублей, из нее просроченная - 3237,8 млрд рублей, или 4,7% от общего объема дебиторской задолженности (на конец сентября 2020 г. - 5,5%, на конец августа 2021 г. - 4,7%).

По данным Банка России, **объем денежной массы (M2)** на 1 октября 2021 г. составил 60606,2 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 октября 2020 г. на 8,2%, по сравнению с 1 сентября 2021 г. - на 1,3% при увеличении потребительских цен на 7,4% и 0,6% соответственно.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 ноября 2021 г. составили 624,2 млрд долларов США и увеличились по сравнению с 1 ноября 2020 г. на 7,1%, по сравнению с 1 октября 2021 г. - на 1,6%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2021 г. составила 54687 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,6% (в январе-сентябре 2021 г. - на 9,3%).

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2021 г. составила 1344 млн рублей и по сравнению с 1 октября 2021 г. снизилась на 25 млн рублей (1,9%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 ноября 2021 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Пенсии. В октябре 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15851 рублей и по сравнению с октябрём 2020 г. увеличился на 5,5%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в октябре 2021 г. составила 75,5 млн человек, из них 72,3 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,3 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или

доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в октябре 2021 г. составил 59,8%.

Безработица. В октябре 2021 г. 3,3 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). **Уровень безработицы** населения в возрасте 15 лет и старше в октябре 2021 г. составил 4,3% (без исключения сезонного фактора).

Забастовки. В январе-октябре 2021 г. организации отчитались о 2 забастовках с участием 38 человек. Потери рабочего времени составили 20 человеко-дней.

3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости³

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, а также социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, общеэкономических показателей страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности строительных материалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке и отражаются на уровне установления цен объектов, на объёмах предложения и спроса. Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местонахождения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,
2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,
3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объёма продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен. Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире.

Россия интегрирована в мировую экономику и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам.

Российская Федерация унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности: построены и работают газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, заполняется газом новый газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

В результате, сегодня Россия играет ведущую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных

³ Источник: <https://statist.ru/downloads/Анализ%202021%20ноябрь.pdf>

членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Коронавирусная пандемия и приостановка обслуживающего и производящего бизнеса во всем мире в первой половине 2020 года остановили спрос и потребовали срочных мер поддержки со стороны государств. Раздача денег населению в ведущих экономиках мира резко увеличила денежную массу при том, что из-за обвального падения спроса возник отложенный спрос. Эти события и восстановление спроса к концу 2020 года в результате появления вакцин и спада пандемии вызвали дисбалансы в отраслях. С целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители повышают цены продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, сырье и все другие товары и услуги.

В настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос на энергию, нефть, газ, сталь, алюминий, медь и другое сырье, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на мировом рынке компаний. Вместе с тем, это происходит на фоне значительной инфляции и обесценивания денег.

Выводы и перспективы российской экономики.

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5 процентов.

Следуя национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни", Правительство РФ планирует улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему. Это обеспечивает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объёмов сделок.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости.

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса, поддержки жилищных программ спрос восстановился и с осени 2020 года стал расти значительно. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. В конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

По данным Росреестра за шесть месяцев 2021 года:

- всего:



- ипотечных сделок зарегистрировано 1,8 млн. (+41,5% г/г). Больше всего ипотек зарегистрировано в Московской области (157 тыс.), Москве (122 тыс.), Краснодарском крае (108,4 тыс.), Санкт-Петербурге (93,4 тыс.) и Республике Татарстан (58,2 тыс.).

- договоров долевого участия зарегистрировано 422,5 тыс. (+51% г/г). Самыми активными регионами стали Москва (68,3 тыс.), Московская область (60,6 тыс.), Санкт-Петербург (37,8 тыс.) и Краснодарский край (23,8 тыс.).

- на вторичном рынке зарегистрировано 1,9 млн. сделок (+35,7% г/г). Здесь сделки чаще всего

заклучали в Краснодарском крае (113,8 тыс.), Московской области (97,3 тыс.), Москве (79,8 тыс.) и Свердловской области (73,0 тыс.).

Тенденции на рынке недвижимости.

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно ведут к росту экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. Растет спрос на новые и в хорошем состоянии здания и помещения. Реконструируются действующие недвижимые объекты. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что влечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов и пр.).

4. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,

- снижением объёмов строительства и производства стройматериалов,

- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,

- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закрепитости и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости.

С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 7,5%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».

5. Раздача денег населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией во всех странах в 2020 году, восстановление мировой экономики в 2021 году влекут за собой увеличение денежной массы, девальвацию, инфляцию и восстановление спроса на энергию, сырьё и все другие товары, что обуславливает неминуемый рост цен на всех рынках.

6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2021.pdf>;

<https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2021.pdf>

2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/;

3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>,

4. https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.11.2021 года.

4. Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за январь-сентябрь 2021 года⁴

За 9 месяцев 2021 года ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Ситуация реального сектора экономики города выглядит следующим образом.

Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за январь-август 2021 года составил 20 624,8 млн. руб. или 111,8% к соответствующему периоду 2020 года (18 445,9 млн. руб.).

Наибольшую долю в промышленном производстве занимают предприятия, занимающиеся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений – 49,3%.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за январь-сентябрь 2021 года характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 2 049,4 тонны;
- кондитерские изделия – 68,4 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 148,6 тонны;
- производство питьевой воды – 1 407,0 тыс. полулитров.

Сельское хозяйство

За январь-сентябрь 2021 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 16 042,4 тыс. рублей или 103,3% к соответствующему периоду 2020 года (соответствующий период 2020 года – 15 528,5 тыс. рублей).

По оценке объемов производства продукции животноводства за январь-сентябрь 2021 года хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 108,0 тонн молока (соответствующий период 2020 года – 107,6 тонн), что в действующих ценах составляет 8 748,0 тыс. руб. (соответствующий период 2020 года – 8608,0 тыс. руб.);
- 29,04 тонны мяса в живом весе (соответствующий период 2020 года – 28,5 тонн), что в действующих ценах составляет 7 059,2 тыс. рублей (соответствующий период 2020 года – 6 920,5 тыс. рублей.).

Объем производства продукции растениеводства в натуральном выражении (без учета хозяйств населения) за январь-сентябрь 2021 года составил 1,973 тонны.

Ввод жилья

За январь-сентябрь 2021 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 79 868,6 кв. м. (соответствующий период 2020 года – 81 103,8 кв. м.), из них многоквартирные жилые дома – 60 115,5 кв. м. (соответствующий период 2020 года – 73 781,5 кв. м.), индивидуальное жилищное строительство – 19 753,1 кв. м. (соответствующий период 2020 года – 7 322,3 кв. м.).

Малое предпринимательство

На 01.10.2021 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составило 3 638 единиц, в том числе:

- 1 322 – малых и средних предприятий, включая микропредприятия;
- 2 316 – индивидуальных предпринимателей.

Потребительский рынок

Всего торговые сети федеральных и региональных операторов в городе Ханты-Мансийске за январь-сентябрь осуществляли деятельность на 147 торговых объектах.

По состоянию на 01.10.2021 года услуги общественного питания в городе предоставляли 157 предприятий общественного питания на 7 923 посадочных места, в том числе 128 предприятий общедоступной сети на 5 231 посадочное место.

По состоянию на 01.10.2021 на территории города функционирует 289 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.10.2021 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 31 предприятие различных форм собственности (соответствующий период 2020 года – 29), из них:

4 муниципальных предприятия – МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Водоканал», МП «Городские электрические сети», МП «Жилищно-коммунальное управление»;

⁴ <https://admhmansy.ru/Итоги%20СЭР%20за%20январь-сентябрь%202021%20года.docx>

27 частных предприятий, в том числе: 1 предприятие в форме открытого акционерного общества со 100% долей муниципалитета в уставном капитале (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), 5 товариществ собственников жилья.

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.10.2021 года составила 2584,7 тыс. кв. м.

Уровень собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги за январь-сентябрь 2021 года составляет 97,8% при 97,3% за январь-сентябрь 2020 года.

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

В 2021 году в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» ведутся работы по благоустройству 3-х дворовых территорий, за счет средств регионального, местного бюджета, иные межбюджетные трансферты на финансирование наказов избирателей депутатам Думы ХМАО-Югры, а также с учетом финансовой формы долевого участия собственников многоквартирных домов: Общая стоимость 34 282,73 тыс. руб.

Исполнение бюджета города

Бюджет города за январь-сентябрь 2021 года исполнен по доходам в размере 7 484,7 млн. рублей или 98,9 % к соответствующему периоду 2020 года (7 565,1 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за январь-сентябрь 2021 года составило 7 344 779,5 тыс. рублей или 61,3% от годового плана, в том числе:

- 3 306 209,1 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 63,3% от годового плана;
- 3 953 937,1 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 59,7% от годового плана;
- 84 633,3 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 60,5% от годового плана.

Ситуация на рынке труда

Зарегистрированная численность безработных на 01.10.2021 составила 182 человека.

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

Коэффициент напряженности составил 0,29 человека на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.10.2021 составила 63 828 человек (соответствующий период 2020 года – 61 335 человек).

Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.08.2021 составила 104 054 человека или 101,5% к соответствующему периоду 2020 года (102 565 человек).

Среднегодовая численность населения составила 103 586 человек или 101,5 % к соответствующему периоду 2020 года (102 016 человек).

Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.10.2021:

- денежные доходы на душу населения составили 56 755,6 руб. или 110,5% (соответствующий период 2020 года – 51 374,1 руб.);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 23 047,71 руб.;
- с учетом дополнительных выплат – 23 988,21 руб.;
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2021 год – 13 236 руб.;
- среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.09.2021 составила 92 134,3 руб., или 105,7% к соответствующему периоду 2020 года – 87 131,5 руб.:

Таблица 14.

Средняя заработная плата по отраслям экономики, руб.

Вид экономической деятельности	На 01.09.2021	Темп роста к соответствующему периоду 2020 года, %
Всего по городу:	92134,3	105,7
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	74800,4	103,4
Добыча полезных ископаемых	173954,4	107,1
Обрабатывающие производства	94392,3	123,5
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	88189,9	102,5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	63100,6	107,0
Строительство	82805,8	139,3

Вид экономической деятельности	На 01.09.2021	Темп роста к соответствующему периоду 2020 года, %
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	51622,6	105,4
Транспортировка и хранение	67456,1	108,2
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	41991,2	110,5
Деятельность в области информации и связи	74674,0	106,9
Деятельность финансовая и страховая	110726,4	98,7
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	63019,3	106,2
Деятельность профессиональная, научная и техническая	115664,9	103,3
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	55246,1	111,0
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	103887,8	101,0
Образование	72330,3	105,1
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	88419,8	101,0
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	87966,6	106,3

4. 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. С учетом пришедшей в Россию весной 2020 г мировой пандемии коронавируса COVID-19 провести анализ динамики изменения цен в ретроспективный период наиболее близкий к дате оценки, а соответственно и тенденций, наметившихся в период, предшествующий дате оценки на рынке коммерческой недвижимости в г. Ханты-Мансийск не представляется возможным. Рынок коммерческой недвижимости в г.Ханты-мансийск характеризуется ограниченным объемом предложений. Тем не менее, исходя из существующего количества предложений на продажу коммерческих объектов, данный рынок недвижимости можно охарактеризовать как активный.

6. 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.

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. 15.

Таблица 15.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 15 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами недвижимости. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 16.

Таблица 16.

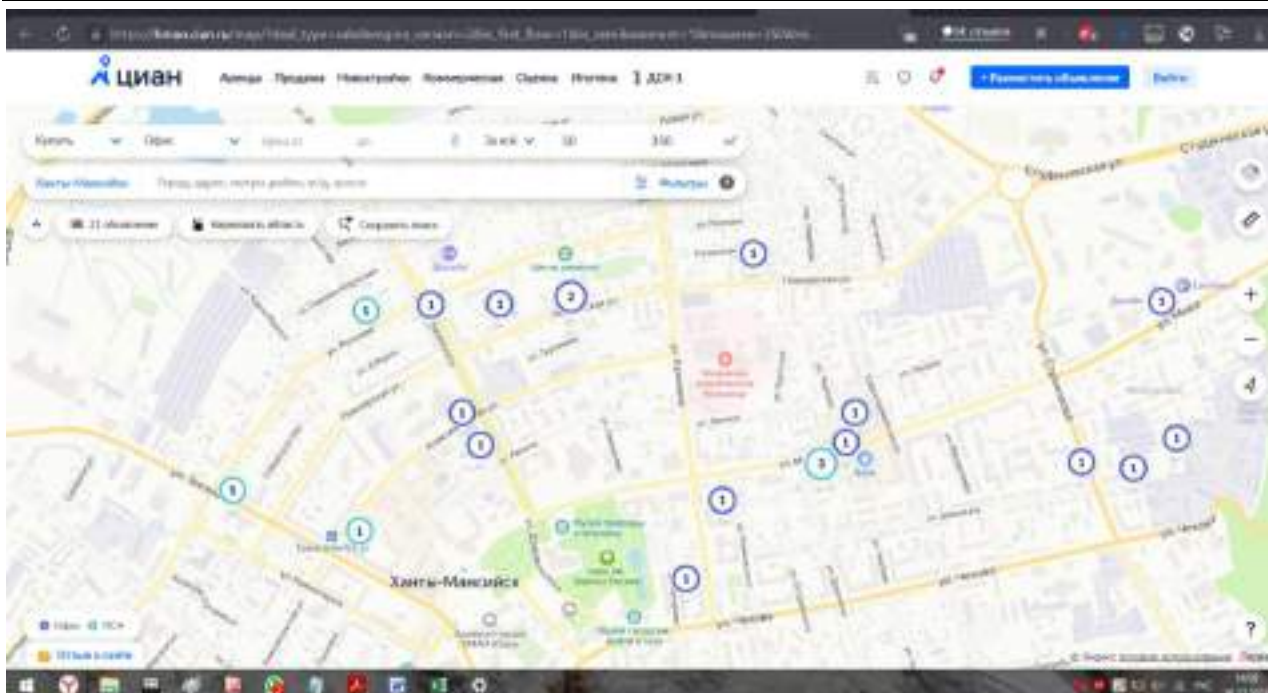
Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилые помещения
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, Центр
типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1 – г. Ханты-Мансийск
численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1
Физические характеристики:	
класс объектов недвижимости	офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов
тип объектов недвижимости	встроенные помещения
этаж расположения	цокольный этаж, 1-й этаж
общая площадь	от 50 до 350 кв.м.
техническое состояние здания	хорошее состояние
состояние отделки	не локализовалось

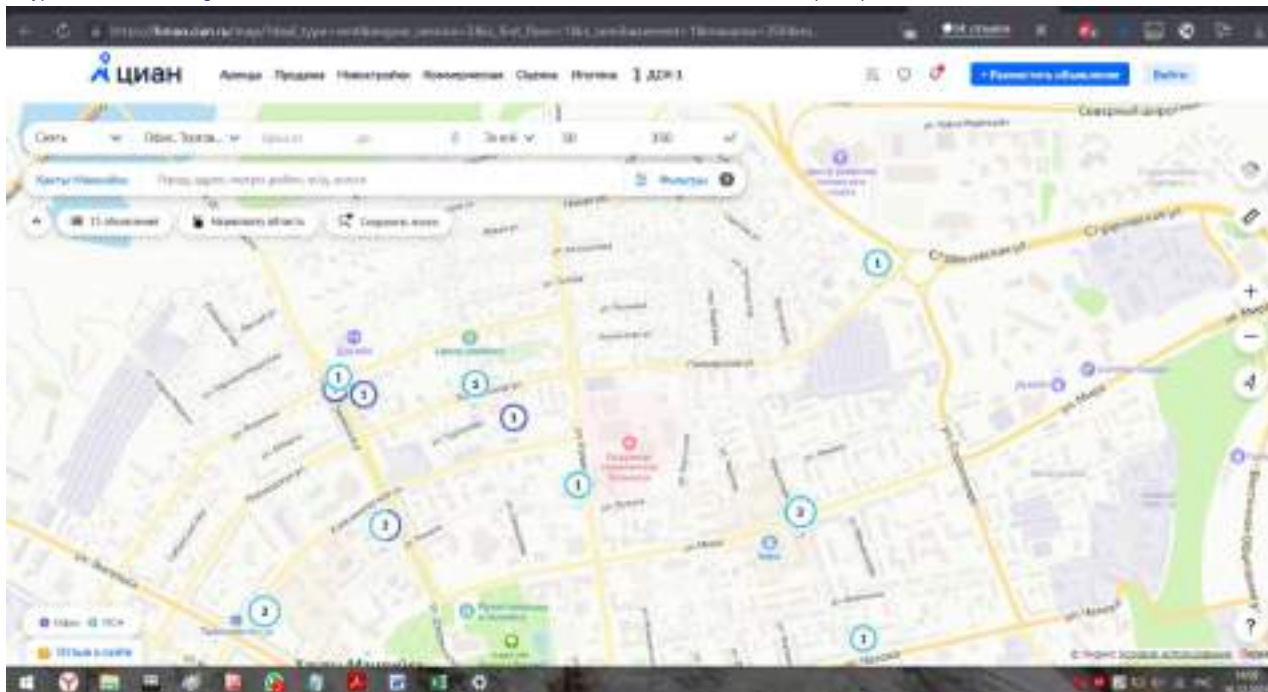
Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 16 условиями локализации.

По состоянию на дату оценки Оценщику доступны предложения по продаже и аренде помещений, сопоставимых с Объектами оценки:



https://hmap.cian.ru/map/?deal_type=sale&engine_version=2&is_first_floor=1&is_semibasement=1&maxarea=350&minarea=50&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1®ion=5041&zoom=15¢er=61.00891281696087,69.03353075028399&pin_opened=true



https://hmap.cian.ru/map/?deal_type=rent&engine_version=2&is_first_floor=1&is_semibasement=1&maxarea=350&minarea=50&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=2&office_type%5B2%5D=5®ion=5041&zoom=15¢er=61.009133595828885,69.03436209172045&pin_opened=true

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

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые

объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 17.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская
Объект анализа 2	г. Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса, д. 18
Объект анализа 3	г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, д. 14
Объект анализа 4	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко
Объект анализа 5	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 28
Объект анализа 6	г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 66
Объект анализа 7	г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова, д.26
Объект анализа 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, д. 70
Объект анализа 9	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская
Объект анализа 10	г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова
Объект анализа 11	г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Все объекты	ТЗ № 1	103,117	44 570	ТЗ № 1

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 1	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	123,3	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	275	хорошее состояние	евроремонт
Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	260	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	75,6	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	113	хорошее состояние	среднее состояние
Объект	офисно - торговые	встроенное	цоколь	140,2	хорошее состояние	среднее

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 6	объекты свободного назначения	помещение				состояние
Объект анализа 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	155	хорошее состояние	без отделки
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	100	хорошее состояние	без отделки
Объект анализа 9	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	198,03	хорошее состояние	без отделки
Объект анализа 10	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	310	хорошее состояние	без отделки
Объект анализа 11	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	155	хорошее состояние	без отделки

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

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

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

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	7 900 000	64 071
Объект анализа 2	23 000 000	83 636
Объект анализа 3	15 000 000	57 692
Объект анализа 4	4 389 000	58 056
Объект анализа 5	5 700 000	50 442
Объект анализа 6	10 000 000	71 327
Объект анализа 7	15 190 000	98 000
Объект анализа 8	9 800 000	98 000
Объект анализа 9	15 000 000	75 746
Объект анализа 10	30 380 000	98 000
Объект анализа 11	15 190 000	98 000
	мин	50 442
	макс	98 000
	среднее	77 543
	медиана	75 746
	стандартное отклонение	18 555

Источники: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 24 показывает, что удельная цена предложений к продаже

объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости (коммерческие помещения), находится в интервале от 50 442 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. 25.

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 25.

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. Красноармейская, д. 24	1	90	1 500	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 24	1	110	1 450	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 24	1	143	1 400	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова, 26	1	95	1 495	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, 58	1	202	1 485	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3	1	205,3	1 072	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д.3	1	105	1 000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 56	1	150	1 600	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 9	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 56	1	152,2	1 629	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 10	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д.24	1	143	1 100	Помещение без отделки. ЭР и КУ оплачивает Арендатор

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Тип объекта	Местоположение (адрес)	Этаж расположения	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв.м./мес. с НДС*	Примечание
Объект анализа 11	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, 42	1	200	1 000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 12	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Центральная пл.	1	177	1 130	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор

Примечание:

ЭР – эксплуатационные расходы, КУ – коммунальные услуги.

Источники: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

*Примечание: учитывая наличие конкуренции, ставки с НДС не могут превышать ставки, предлагаемые по УСН. Соответственно, наличие или отсутствие НДС в составе ставки является существенным только для собственника объекта. Поскольку расчёт проводится с учётом НДС, ставки, по которым в объявлениях был указан тип налогообложения «УСН», воспринимались как ставки с учётом НДС (корректировка на тип налогообложения не проводилась).

Анализ данных, представленных в табл. 25, показывает, что удельная цена предложений к аренде объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости (коммерческие помещения), находится в интервале от 1 000 руб./кв. м/мес. до 1 629 руб./кв.м./мес. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

Таблица 26.

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

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

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

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

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

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

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

Применительно к рассмотрению элементов сравнения (ценообразующих факторов) справедливо утверждать, что в качестве достаточного объема рыночной информации следует рассматривать не менее 10 оферт идентичных по всем элементам сравнения, кроме одного рассматриваемого. Такой объем информации позволяет сформировать факторную модель и корректно сравнить экспертные и рыночные данные. Общее описание подходов к построению факторной модели и общие требования к необходимому числу наблюдаемых оферт представлены ниже.

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

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

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

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

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

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

где: U_1, U_2, \dots, U_n - характеристики объекта оценки;

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

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

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

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

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

где: n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Таблица 27.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для коммерческих помещений

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов 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 ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилые помещения	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	представлен в табл. 17	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.	103,117	103,117	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	44 570	44 570	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния фактора не возможно.

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
пункте, тыс. руб. в мес.			требуется	фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	цокольный	цокольный и 1	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь, кв. м	от 91,5 до 160,9	от 76,0 до 310,0	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	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 Оценка.

Данные представленные в табл. 27 показывают, что при проведении настоящей оценки следует рассмотреть необходимость введения корректировки по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

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

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

Для трех исследуемых элементов сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 20 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 12 ofert. 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. 28.

Таблица 28.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

**Корректирующие коэффициенты на уторгование при продаже
и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2021 г.**

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов						
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84
Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,73	0,90	0,83	0,86	0,82	0,78
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
Б. При аренде объектов						
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

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

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

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

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

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

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

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

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

Исочник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2608-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2021-goda>

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,47	0,51
Удельная арендная ставка				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	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	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,47	0,51

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.15.

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. 31.

Таблица 31.

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. Объекты свободного назначения.

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	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,64	
25-40	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	
40-60	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	
60-90	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	
90-135	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	
135-200	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	
200-280	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	
280-420	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	
420-630	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	
630-950	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	
950-1400	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	
1400-2100	1,56	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.41.

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

Таблица 32.

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. Объекты свободного назначения.

Город расположения	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	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	
25-40	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	

40-60	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62
60-90	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66
90-135	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69
135-200	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73
200-280	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77
280-420	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
420-630	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
630-950	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90
950-1400	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95
1400-2100	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.42.

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. 33.

Таблица 33.

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. Объекты свободного назначения.

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	0,86	0,81	0,76	0,72	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,54	0,52	0,50	0,49	
23-25	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67	0,64	0,61	0,59	0,56	0,54	0,52	
25-27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72	0,68	0,66	0,63	0,61	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	0,70	0,67	0,65	0,62	0,60	
29-31	1,31	1,22	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81	0,78	0,74	0,71	0,69	0,66	0,64	
31-33	1,39	1,29	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,79	0,76	0,73	0,70	0,68	
33-35	1,47	1,36	1,27	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,71	
35-37	1,54	1,43	1,33	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,78	0,75	
37-39	1,62	1,50	1,40	1,31	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,81	0,79	
39-41	1,69	1,57	1,46	1,37	1,29	1,22	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	
41-43	1,77	1,64	1,53	1,43	1,34	1,27	1,20	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	
43-45	1,84	1,70	1,59	1,49	1,40	1,32	1,25	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89	
45-47	1,91	1,77	1,65	1,55	1,46	1,38	1,30	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	
47-49	1,99	1,84	1,72	1,61	1,51	1,43	1,35	1,29	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	
49-51	2,06	1,91	1,78	1,67	1,57	1,48	1,40	1,34	1,27	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.58.

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. 34.

Таблица 34.

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. Объекты свободного назначения.

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	0,75	0,71	0,67	0,64	0,61	0,58	0,56	0,53	0,51	0,49	0,47	
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	0,55	0,53	0,51	
25-27	1,16	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,74	0,71	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,55	
27-29	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,72	0,69	0,66	0,64	0,61	0,59	
29-31	1,33	1,23	1,14	1,06	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,77	0,74	0,71	0,68	0,65	0,63	

расположе ния объекта	Город расположения объекта-аналога															
	Средняя зарплата, 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
31-33	1,41	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	1,49	1,37	1,28	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,76	0,73	0,70	
35-37	1,57	1,45	1,34	1,26	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	1,52	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	1,72	1,59	1,48	1,38	1,30	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	
41-43	1,80	1,66	1,55	1,45	1,36	1,28	1,21	1,15	1,10	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	
43-45	1,88	1,74	1,61	1,51	1,42	1,34	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	
45-47	1,96	1,81	1,68	1,57	1,48	1,39	1,32	1,25	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	
47-49	2,03	1,88	1,75	1,63	1,53	1,45	1,37	1,30	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	
49-51	2,11	1,95	1,81	1,69	1,59	1,50	1,42	1,35	1,28	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.59.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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 высокотажными 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	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,64	0,63	0,66
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,72	0,75
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	0,87	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными 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	0,75	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	0,73	0,72	0,75

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.79.

2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,90	0,89	0,91
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 - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.139.

Этаж расположения объекта

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,86	0,80
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,08	0,94
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,04	0,97
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,00	0,93
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	1,00	0,87
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,10	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,18	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,13	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	1,00	0,87
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,65	1,09	0,85
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,94	0,81
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,94	0,84
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,03	0,97
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	0,94
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,99	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,15	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,11	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,92	0,88
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	1,05	0,87
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,93	0,83

Источник: 1. <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2460-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

Площадь объекта недвижимости

Изменения цен предложений и арендных ставок при увеличении общей площади отражается нижеследующей функцией:



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 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. 38.

Таблица 38.

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	1,24
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,72	0,71	0,74
Коэффициент изменения арендной ставки				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,21	1,20	1,22
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,73	0,72	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.165.

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. 39 - 41.

Таблица 39.

Данные об изменении цен и арендных ставок в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		К удельной цене/арендной ставке		
		Среднее	Значение	
			Доверительный интервал	
Отделка «стандарт»	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Без отделки, требуется капитальный ремонт	Тип 2	0,72	0,71	0,73
Требуется косметический ремонт	Тип 3	0,82	0,81	0,83
Отделка «эконом»	Тип 4	0,89	0,88	0,90
Отделка "премиум"	Тип 5	1,10	1,09	1,11

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.176.

Таблица 40.

**Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		Требует капитального ремонта	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект оценки	Требует капитального ремонта	1,0	0,94	0,80	0,65
	Требует косметического ремонта	1,06	1,0	0,85	0,69
	Среднее состояние	1,25	1,18	1,0	0,81
	Отделка «люкс»	1,54	1,46	1,23	1,0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.175.

Таблица 41.

**Данные об изменении арендных ставок в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		Требует капитального ремонта	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект оценки	Требует капитального ремонта	1,0	0,92	0,81	0,65
	Требует косметического ремонта	1,09	1,0	0,88	0,71
	Среднее состояние	1,24	1,14	1,0	0,80
	Отделка «люкс»	1,54	1,41	1,24	1,0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.175.

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 - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

**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				
Торговые объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,83	0,82	0,84
Офисные объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Объекты свободного назначения				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,81	0,80	0,82
Коэффициент изменения арендной ставки				
Торговые объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,83	0,82	0,84
Офисные объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Объекты свободного назначения				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,84	0,83	0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.96.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

**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	0,81	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	0,81	0,80	0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.120.

3.2.6. 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. С учетом пришедшей в Россию весной 2020 г мировой пандемии коронавируса COVID-19 провести анализ динамики изменения цен в ретроспективный период наиболее близкий к дате оценки, а соответственно и тенденций, наметившихся в период, предшествующий дате оценки на рынке коммерческой недвижимости в г. Ханты-Мансийск не представляется возможным. Рынок коммерческой недвижимости в г.Ханты-мансийск характеризуется ограниченным объемом предложений. Тем не менее, исходя из существующего количества предложений на продажу коммерческих объектов, данный рынок недвижимости можно охарактеризовать как активный

2. Спрос и предложение. 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.

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 заплатит 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 м², 1 м³) 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 неустрашимым.

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

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

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

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

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

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

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

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

дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с 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 проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 44.

Таблица 44.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости	Метод не используется в	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	(ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	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
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемым, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	
Доходный подход			
Метод дисконтирования денежных потоков	В Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод дисконтирования денежных потоков, то данный метод (метод прямой капитализации) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов, аналогичных оцениваемым объектам.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках доходного подхода применяется метод капитализации дохода
Метод капитализации по расчетным моделям	На основании имеющийся информации, представляется возможным провести расчет методом капитализации. Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод. Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод дисконтирования денежных потоков, то данный метод (метод капитализации по расчетным моделям) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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.

При выборе объектов-аналогов Оценщик рассматривал наиболее сопоставимые с оцениваемыми помещениями аналоги с отделкой, при этом учитывались рекомендуемое на практике количество аналогов (от 3 до 5) и принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью. Таким образом, из объектов с отделкой были отобраны объекты с наименьшей удельной стоимостью. Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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	7 900 000	64 071
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	1	260	15 000 000	57 692
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	1	75,6	4 389 000	58 056
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	цоколь	113	5 700 000	50 442
Объект-аналог 5	Объект анализа 6	цоколь	140,2	10 000 000	71 327

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. 46.

Таблица 46.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилые помещения	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	представлен в табл. 17	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах области	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	103,117	103,117	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.	44 570	44 570	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	цокольный	цокольный и 1	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь, кв. м	от 91,5 до 160,9	от 75,6 до 260,0	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	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.
Экономические характеристики	представлены в табл. 9	нет данных	Отличия выявить невозможно	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

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

возможно

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 46 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

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

Описание проведенных корректировок.**Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).**

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

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Корректирующие коэффициенты на уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2021 г.

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов						
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84
Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,73	0,90	0,83	0,86	0,82	0,78
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
Б. При аренде объектов						
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

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

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

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

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

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

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

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

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

Исочник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2608-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2021-goda>

Оцениваемые помещения могут использоваться как под офис, так и под торговлю, поэтому в качестве показателя рассматривалось среднее значение между данными сегментами рынка, при этом Оценщик считает целесообразным применить среднюю из минимальных значений скидок на торг, учитывая расположение оцениваемых помещений в центральной части города: 3,5% со знаком минус.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).

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

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

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

где:

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

$K_{оа}$ - среднее значение коэффициента изменения удельной цены объекта-аналога в зависимости от этажа расположения при продаже.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на этаж расположения объектов определена на основе данных об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости, представленных в табл. 48

Таблица 48

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,78	0,73
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	0,84
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,89	0,83
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,09	0,95
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,19	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,13	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	1,03	0,90
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,67	1,13	0,88
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,97	0,85

Б. При аренде объектов:

1. Торговых помещений:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,87	0,78
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,90	0,85
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,96	0,86
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,16	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,11	0,99
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	1,07	0,89
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,97	0,87

Источник: 1. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2612-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-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

Также следует отметить, что диапазон корректировок для офисных помещений при переходе от 1-го этажа к цокольному включает 1 (от 0,84 до 1,09). Это свидетельствует о том, что на рынке не определено направление влияния фактора расположения помещения на цокольном этаже: часть помещений, расположенных на цокольных этажах, была дешевле по удельной стоимости по сравнению с аналогичными помещениями на 1-х этажах, а в остальных предложения – наоборот.

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

помещения 1-го этажа.

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

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

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

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

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

где

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

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

$Y = 1,5836x^{0,129}$, где x – общая площадь, кв.м.



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Отношение значения функции Y для оцениваемого помещения к значению данной функции для аналога, $Y = 1,5836x^{0,129}$, где x – площадь, кв.м.	Поправка, %
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121				
Объект-аналог 1	91,5	123,3	1,039	3,9
Объект-аналог 2	91,5	260	1,144	14,4
Объект-аналог 3	91,5	75,6	0,976	-2,4
Объект-аналог 4	91,5	113	1,028	2,8
Объект-аналог 5	91,5	140,2	1,057	5,7
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85				
Объект-аналог 1	145,8	123,3	0,979	-2,1
Объект-аналог 2	145,8	260	1,077	7,7
Объект-аналог 3	145,8	75,6	0,919	-8,1
Объект-аналог 4	145,8	113	0,968	-3,2
Объект-аналог 5	145,8	140,2	0,995	-0,5
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56				
Объект-аналог 1	129,7	123,3	0,993	-0,7
Объект-аналог 2	129,7	260	1,094	9,4

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Отношение значения функции Y для оцениваемого помещения к значению данной функции для аналога, $Y = 1,5836x^{-0,129}$, где x – площадь, кв.м.	Поправка, %
Объект-аналог 3	129,7	75,6	0,933	-6,7
Объект-аналог 4	129,7	113	0,982	-1,8
Объект-аналог 5	129,7	140,2	1,01	1,0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132				
Объект-аналог 1	148,4	123,3	0,976	-2,4
Объект-аналог 2	148,4	260	1,075	7,5
Объект-аналог 3	148,4	75,6	0,917	-8,3
Объект-аналог 4	148,4	113	0,965	-3,5
Объект-аналог 5	148,4	140,2	0,993	-0,7
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51				
Объект-аналог 1	130,7	123,3	0,993	-0,7
Объект-аналог 2	130,7	260	1,093	9,3
Объект-аналог 3	130,7	75,6	0,932	-6,8
Объект-аналог 4	130,7	113	0,981	-1,9
Объект-аналог 5	130,7	140,2	1,009	0,9
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148				
Объект-аналог 1	160,9	123,3	0,966	-3,4
Объект-аналог 2	160,9	260	1,064	6,4
Объект-аналог 3	160,9	75,6	0,907	-9,3
Объект-аналог 4	160,9	113	0,955	-4,5
Объект-аналог 5	160,9	140,2	0,982	-1,8
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75				
Объект-аналог 1	133,8	123,3	0,990	-1,0
Объект-аналог 2	133,8	260	1,089	8,9
Объект-аналог 3	133,8	75,6	0,929	-7,1
Объект-аналог 4	133,8	113	0,978	-2,2
Объект-аналог 5	133,8	140,2	1,006	0,6

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Объект-аналог	Площадь объекта аналога, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м.	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Скорректированная удельная цена, руб./кв. м.	Поправка на общую площадь, %	Скорректированная удельная цена, руб./кв. м.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв. м.							
Объект-аналог 1	123,3	7 900 000	64 071	-3,5	61 829	3,9	64 240
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-3,5	55 673	14,4	63 690
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-3,5	56 024	-2,4	54 679
Объект-аналог 4	113	5 700 000	50 442	-3,5	48 677	2,8	50 040
Объект-аналог 5	140,2	10 000 000	71 327	-3,5	68 831	5,7	72 754
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв. м.							
Объект-аналог 1	123,3	7 900 000	64 071	-3,5	61 829	-2,1	60 531
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-3,5	55 673	7,7	59 960
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-3,5	56 024	-8,1	51 486
Объект-аналог 4	113	5 700 000	50 442	-3,5	48 677	-3,2	47 119
Объект-аналог 5	140,2	10 000 000	71 327	-3,5	68 831	-0,5	68 487
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв. м.							
Объект-аналог 1	123,3	7 900 000	64 071	-3,5	61 829	-0,7	61 396

Объект-аналог	Площадь объекта аналога, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Поправка на общую площадь, %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-3,5	55 673	9,4	60 906
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-3,5	56 024	-6,7	52 270
Объект-аналог 4	113	5 700 000	50 442	-3,5	48 677	-1,8	47 801
Объект-аналог 5	140,2	10 000 000	71 327	-3,5	68 831	1,0	69 519
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.							
Объект-аналог 1	123,3	7 900 000	64 071	-3,5	61 829	-2,4	60 345
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-3,5	55 673	7,5	59 848
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-3,5	56 024	-8,3	51 374
Объект-аналог 4	113	5 700 000	50 442	-3,5	48 677	-3,5	46 973
Объект-аналог 5	140,2	10 000 000	71 327	-3,5	68 831	-0,7	68 349
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.							
Объект-аналог 1	123,3	7 900 000	64 071	-3,5	61 829	-0,7	61 396
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-3,5	55 673	9,3	60 851
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-3,5	56 024	-6,8	52 214
Объект-аналог 4	113	5 700 000	50 442	-3,5	48 677	-1,9	47 752
Объект-аналог 5	140,2	10 000 000	71 327	-3,5	68 831	0,9	69 450
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.							
Объект-аналог 1	123,3	7 900 000	64 071	-3,5	61 829	-3,4	59 727
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-3,5	55 673	6,4	59 236
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-3,5	56 024	-9,3	50 814
Объект-аналог 4	113	5 700 000	50 442	-3,5	48 677	-4,5	46 487
Объект-аналог 5	140,2	10 000 000	71 327	-3,5	68 831	-1,8	67 592
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.							
Объект-аналог 1	123,3	7 900 000	64 071	-3,5	61 829	-1,0	61 211
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-3,5	55 673	8,9	60 628
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-3,5	56 024	-7,1	52 046
Объект-аналог 4	113	5 700 000	50 442	-3,5	48 677	-2,2	47 606
Объект-аналог 5	140,2	10 000 000	71 327	-3,5	68 831	0,6	69 244

Источники: 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. 51.

Таблица 51.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв.м.	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м.	Суммарное отклонение, руб./кв. м	Вес, %	Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.						
Объект-аналог 1	64 071	64 240	169		24,63	
Объект-аналог 2	57 692	63 690	5 998		11,82	
Объект-аналог 3	58 056	54 679	3 377	11 373	17,58	61 000
Объект-аналог 4	50 442	50 040	402		24,12	
Объект-аналог 5	71 327	72 754	1 427		21,85	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	64 071	60 531	3 540		20,23	
Объект-аналог 2	57 692	59 960	2 268		21,94	
Объект-аналог 3	58 056	51 486	6 570	18 541	16,14	58 000
Объект-аналог 4	50 442	47 119	3 323		20,52	
Объект-аналог 5	71 327	68 487	2 840		21,17	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	64 071	61 396	2 675		20,85	
Объект-аналог 2	57 692	60 906	3 214		20,02	
Объект-аналог 3	58 056	52 270	5 786	16 124	16,03	59 000
Объект-аналог 4	50 442	47 801	2 641		20,91	
Объект-аналог 5	71 327	69 519	1 808		22,20	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.						
Объект-аналог 1	64 071	60 345	3 726		20,10	
Объект-аналог 2	57 692	59 848	2 156		22,16	
Объект-аналог 3	58 056	51 374	6 682	19 011	16,21	58 000
Объект-аналог 4	50 442	46 973	3 469		20,44	
Объект-аналог 5	71 327	68 349	2 978		21,08	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	64 071	61 396	2 675		20,88	
Объект-аналог 2	57 692	60 851	3 159		20,14	
Объект-аналог 3	58 056	52 214	5 842	16 243	16,01	59 000
Объект-аналог 4	50 442	47 752	2 690		20,86	
Объект-аналог 5	71 327	69 450	1 877		22,11	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.						
Объект-аналог 1	64 071	59 727	4 344		19,78	
Объект-аналог 2	57 692	59 236	1 544		23,15	
Объект-аналог 3	58 056	50 814	7 242	20 820	16,30	57 000
Объект-аналог 4	50 442	46 487	3 955		20,25	
Объект-аналог 5	71 327	67 592	3 735		20,52	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	64 071	61 211	2 860		20,72	
Объект-аналог 2	57 692	60 628	2 936		20,61	
Объект-аналог 3	58 056	52 046	6 010	16 725	16,02	59 000
Объект-аналог 4	50 442	47 606	2 836		20,76	
Объект-аналог 5	71 327	69 244	2 083		21,89	

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. 52.

Таблица 52.

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

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, определенная в рамках сравнительного (рыночного) подхода с НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	61 000	5 581 500
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	58 000	8 456 400
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	59 000	7 652 300
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	58 000	8 607 200
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	59 000	7 711 300
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	57 000	9 171 300
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	59 000	7 894 200

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.

Описание подхода.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает⁵:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учётом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потока дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от её предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации дохода используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости

⁵ Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и ..., 2003.

недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

- нестабильность потоков доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Основные проблемы данного метода.

1. Метод не рекомендуется использовать, когда объект недвижимости требует значительной реконструкции или же находится в состоянии незавершенного строительства, т.е. в ближайшем будущем не предполагается возможный выход на уровень стабильных доходов.

2. В российских условиях основной проблемой, с которой сталкиваются оценщики, по-прежнему остаётся «информационная непрозрачность» рынка недвижимости, прежде всего недостаток информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, отсутствие статистической информации по коэффициенту загрузки на каждом сегменте рынка в различных регионах. В результате этого расчёт ЧОД и ставки капитализации усложняется.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделирую 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 комплекс или объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введён) в эксплуатацию.

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

В настоящем Отчете при использовании доходного подхода было принято решение использовать метод капитализации дохода, т.к. Оценщик считает, что денежные потоки в ближайшем будущем будут стабильны.

Процедура расчетов по данному методу имеет следующую последовательность:

- определение потенциального валового дохода;
- определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) зданий (помещений) и потерь при сборе арендной платы;
- определение действительного валового дохода;
- определение эксплуатационных расходов;
- определение чистого операционного дохода от объекта;
- расчет коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости объекта.

6.2.2. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации доходов

Определение потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$ПВД = Аст * S,$$

где

Аст – средняя рыночная ставка арендной платы за объект,

S – арендопригодная площадь объекта недвижимости.

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

Расчет потенциального валового дохода.

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

В результате анализа на основании баз данных Internet (www.cian.ru, avito.ru/ и др.) были выбраны наиболее сопоставимые объекты, сдававшиеся на условиях прямой аренды. В соответствии с

текущим использованием и функциональным назначением подлежащего оценке объекта недвижимости была рассчитана средняя ставка арендной платы по соответствующему сегменту рынка недвижимости. В процессе расчётов были применены следующие корректировки:

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

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Характеристика объекта					
		Тип объекта	Местоположение (адрес)	Этаж расположения	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес. с НДС	Примечание
Объект-аналог 1	Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3	1	205,3	1 072	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 2	Объект анализа 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д.3	1	105	1 000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 3	Объект анализа 10	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д.24	1	143	1 100	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 4	Объект анализа 11	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, 42	1	200	1 000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 5	Объект анализа 12	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Центральная пл.	1	177	1 130	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).

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Корректирующие коэффициенты на уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2020 г.

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Б. При аренде объектов						
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

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

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

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

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

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

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

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

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

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2608-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2021-goda>

Оцениваемые помещения могут использоваться как под офис, так и под торговлю, поэтому в качестве показателя рассматривалось среднее значение между данными сегментами рынка, при этом Оценщик считает целесообразным применить среднюю из минимальных значений скидок на торг, учитывая расположение оцениваемых помещений в центральной части города:

$(2\% + 4\%) / 2 = 3\%$ со знаком минус.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).

В общем случае этаж расположения объекта влияет на изменения арендной ставки объекта недвижимости.

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

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

где:

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

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на этаж расположения объектов определена на основе данных об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости, представленных в табл. 55.

Таблица 55.

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,87	0,78
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,90	0,85
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,96	0,86
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,16	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,11	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	1,07	0,89

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,97	0,87

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2612-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-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 вышесказанного, оценщик принял решение рассмотреть минимальное значение корректировок, представленных в табл. 55, при этом рассматривались как значения для офисных, так и значения для торговых объектов. Минимальное значение отмечается по офисным помещениям.

Поскольку статус оцениваемых помещений не определен (по документам – цокольные помещения, по расположению – уровень 1-го этажа), Оценщик считает целесообразным определить среднее значение между минимальными значениями корректировки для цокольных этажей по торговым и офисным помещениям:

$$(0,87 * 0,96)^{1/2} = 0,914.$$

Данный коэффициент использовался следующим образом для определения корректировок для аналогов, расположенных на 1-м этаже:

$$(0,914 / 1 - 1) * 100\% = -8,6\%.$$

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения

Объект-аналог	Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога	Поправка на этаж, %
для всех оцениваемых помещений			
Объект-аналог № 1	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	-8,6
Объект-аналог № 2	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	-8,6
Объект-аналог № 3	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	-8,6
Объект-аналог № 4	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	-8,6
Объект-аналог № 5	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	-8,6

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.

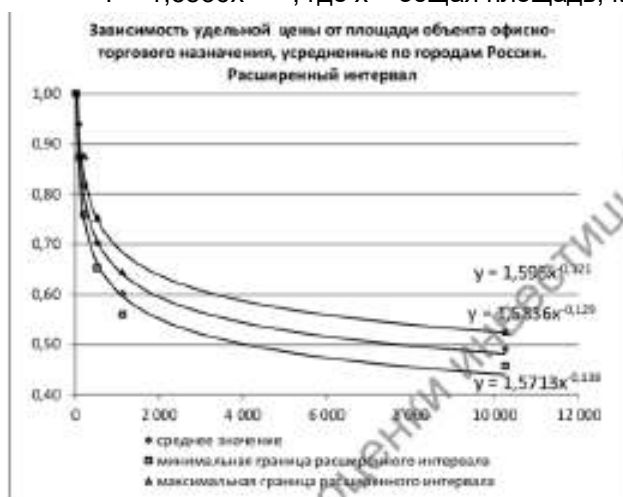
Изменении цен предложений и арендных ставок при увеличении общей площади отражается нижеприведенной функцией, при этом корректировка может быть определена по следующей формуле:

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

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

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

$Y = 1,5836x^{-0,129}$, где x – общая площадь, кв.м.



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 57.

Таблица 57.

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	205,3	1,11	11,0
Объект-аналог 2	91,5	105	1,018	1,8
Объект-аналог 3	91,5	143	1,059	5,9
Объект-аналог 4	91,5	200	1,106	10,6
Объект-аналог 5	91,5	177	1,089	8,9
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85				
Объект-аналог 1	145,8	205,3	1,045	4,5
Объект-аналог 2	145,8	105	0,959	-4,1
Объект-аналог 3	145,8	143	0,998	-0,2

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Коэффициент, характеризующий соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади	Поправка, %
Объект-аналог 4	145,8	200	1,042	4,2
Объект-аналог 5	145,8	177	1,025	2,5
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56				
Объект-аналог 1	129,7	205,3	1,061	6,1
Объект-аналог 2	129,7	105	0,973	-2,7
Объект-аналог 3	129,7	143	1,013	1,3
Объект-аналог 4	129,7	200	1,057	5,7
Объект-аналог 5	129,7	177	1,041	4,1
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132				
Объект-аналог 1	148,4	205,3	1,043	4,3
Объект-аналог 2	148,4	105	0,956	-4,4
Объект-аналог 3	148,4	143	0,995	-0,5
Объект-аналог 4	148,4	200	1,039	3,9
Объект-аналог 5	148,4	177	1,023	2,3
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51				
Объект-аналог 1	130,7	205,3	1,06	6,0
Объект-аналог 2	130,7	105	0,972	-2,8
Объект-аналог 3	130,7	143	1,012	1,2
Объект-аналог 4	130,7	200	1,056	5,6
Объект-аналог 5	130,7	177	1,04	4,0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148				
Объект-аналог 1	160,9	205,3	1,032	3,2
Объект-аналог 2	160,9	105	0,946	-5,4
Объект-аналог 3	160,9	143	0,985	-1,5
Объект-аналог 4	160,9	200	1,028	2,8
Объект-аналог 5	160,9	177	1,012	1,2
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75				
Объект-аналог 1	133,8	205,3	1,057	5,7
Объект-аналог 2	133,8	105	0,969	-3,1
Объект-аналог 3	133,8	143	1,009	0,9
Объект-аналог 4	133,8	200	1,053	5,3
Объект-аналог 5	133,8	177	1,037	3,7

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной арендной ставки объектов-аналогов представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета скорректированной арендной ставки объектов-аналогов

Объект-аналог	Площадь объекта аналога, кв. м	Запрашиваемая арендная ставка, руб./мес.	Удельная ставка, руб./кв.м/мес.	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Скорректированная удельная ставка, руб./кв.м./мес.	Поправка на этаж расположения, %	Скорректированная удельная ставка, руб./кв.м./мес.	Поправка на общую площадь, %	Скорректированная удельная ставка, руб./кв.м./мес.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.									
Объект-аналог 1	205,3	220 000	1 072	-3	1 040	-8,6	951	11	1 056
Объект-аналог 2	105	105 000	1 000	-3	970	-8,6	887	1,8	903
Объект-аналог 3	143	157 300	1 100	-3	1 067	-8,6	975	5,9	1 033
Объект-аналог 4	200	200 000	1 000	-3	970	-8,6	887	10,6	981
Объект-аналог 5	177	200 000	1 130	-3	1 096	-8,6	1 002	8,9	1 091
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.									
Объект-аналог 1	205,3	220 000	1 072	-3	1 040	-8,6	951	4,5	994
Объект-аналог 2	105	105 000	1 000	-3	970	-8,6	887	-4,1	851

Объект-аналог	Площадь объекта аналога, кв. м	Запрашиваемая арендная ставка, руб./мес.	Удельная ставка, руб./кв.м/мес.	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Скорректированная удельная ставка, руб./кв.м./мес.	Поправка на этаж расположения, %	Скорректированная удельная ставка, руб./кв.м./мес.	Поправка на общую площадь, %	Скорректированная удельная ставка, руб./кв.м./мес.
Объект-аналог 3	143	157 300	1 100	-3	1 067	-8,6	975	-0,2	973
Объект-аналог 4	200	200 000	1 000	-3	970	-8,6	887	4,2	924
Объект-аналог 5	177	200 000	1 130	-3	1 096	-8,6	1 002	2,5	1 027
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.									
Объект-аналог 1	205,3	220 000	1 072	-3	1 040	-8,6	951	6,1	1 009
Объект-аналог 2	105	105 000	1 000	-3	970	-8,6	887	-2,7	863
Объект-аналог 3	143	157 300	1 100	-3	1 067	-8,6	975	1,3	988
Объект-аналог 4	200	200 000	1 000	-3	970	-8,6	887	5,7	938
Объект-аналог 5	177	200 000	1 130	-3	1 096	-8,6	1 002	4,1	1 043
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.									
Объект-аналог 1	205,3	220 000	1 072	-3	1 040	-8,6	951	4,3	992
Объект-аналог 2	105	105 000	1 000	-3	970	-8,6	887	-4,4	848
Объект-аналог 3	143	157 300	1 100	-3	1 067	-8,6	975	-0,5	970
Объект-аналог 4	200	200 000	1 000	-3	970	-8,6	887	3,9	922
Объект-аналог 5	177	200 000	1 130	-3	1 096	-8,6	1 002	2,3	1 025
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.									
Объект-аналог 1	205,3	220 000	1 072	-3	1 040	-8,6	951	6	1 008
Объект-аналог 2	105	105 000	1 000	-3	970	-8,6	887	-2,8	862
Объект-аналог 3	143	157 300	1 100	-3	1 067	-8,6	975	1,2	987
Объект-аналог 4	200	200 000	1 000	-3	970	-8,6	887	5,6	937
Объект-аналог 5	177	200 000	1 130	-3	1 096	-8,6	1 002	4	1 042
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.									
Объект-аналог 1	205,3	220 000	1 072	-3	1 040	-8,6	951	3,2	981
Объект-аналог 2	105	105 000	1 000	-3	970	-8,6	887	-5,4	839
Объект-аналог 3	143	157 300	1 100	-3	1 067	-8,6	975	-1,5	960
Объект-аналог 4	200	200 000	1 000	-3	970	-8,6	887	2,8	912
Объект-аналог 5	177	200 000	1 130	-3	1 096	-8,6	1 002	1,2	1 014
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.									
Объект-аналог 1	205,3	220 000	1 072	-3	1 040	-8,6	951	5,7	1 005
Объект-аналог 2	105	105 000	1 000	-3	970	-8,6	887	-3,1	860
Объект-аналог 3	143	157 300	1 100	-3	1 067	-8,6	975	1	985
Объект-аналог 4	200	200 000	1 000	-3	970	-8,6	887	5,3	934
Объект-аналог 5	177	200 000	1 130	-3	1 096	-8,6	1 002	3,7	1 039

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. 59.

Таблица 59.

Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости

Объект-аналог	Удельная арендная ставка руб./кв.м./мес.	Скорректированная удельная арендная ставка, руб./кв.м./мес.	Отклонение по объекту- аналогу, руб./кв.м./мес.	Суммарное отклонение, руб./кв.м./мес.	Вес, %	Средневзвешенная удельная ставка, с учетом округлений руб./кв.м./мес.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.						
Объект-аналог 1	1 072	1 056	16		23,32	
Объект-аналог 2	1 000	903	97		14,81	
Объект-аналог 3	1 100	1 033	67	238	17,96	1 020
Объект-аналог 4	1 000	981	19		23,00	
Объект-аналог 5	1 130	1 091	39		20,90	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	1 072	994	78		21,34	
Объект-аналог 2	1 000	851	149		18,01	
Объект-аналог 3	1 100	973	127	533	19,04	960
Объект-аналог 4	1 000	924	76		21,44	
Объект-аналог 5	1 130	1 027	103		20,17	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	1 072	1 009	63		21,58	
Объект-аналог 2	1 000	863	137		17,57	
Объект-аналог 3	1 100	988	112	461	18,93	970
Объект-аналог 4	1 000	938	62		21,64	
Объект-аналог 5	1 130	1 043	87		20,28	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.						
Объект-аналог 1	1 072	992	80		21,33	
Объект-аналог 2	1 000	848	152		18,03	
Объект-аналог 3	1 100	970	130	545	19,04	950
Объект-аналог 4	1 000	922	78		21,42	
Объект-аналог 5	1 130	1 025	105		20,18	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	1 072	1 008	64		21,57	
Объект-аналог 2	1 000	862	138		17,60	
Объект-аналог 3	1 100	987	113	466	18,94	970
Объект-аналог 4	1 000	937	63		21,62	
Объект-аналог 5	1 130	1 042	88		20,28	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.						
Объект-аналог 1	1 072	981	91		21,18	
Объект-аналог 2	1 000	839	161		18,25	
Объект-аналог 3	1 100	960	140	596	19,13	940
Объект-аналог 4	1 000	912	88		21,31	
Объект-аналог 5	1 130	1 014	116		20,13	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	1 072	1 005	67		21,50	
Объект-аналог 2	1 000	860	140		17,69	
Объект-аналог 3	1 100	985	115	479	19,00	970
Объект-аналог 4	1 000	934	66		21,56	
Объект-аналог 5	1 130	1 039	91		20,25	

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Определение действительного валового дохода.

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

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

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

По данным аналитического портала statrielt.ru недозагрузка составляет в среднем 12% для торговых помещений и 19% от потенциального валового дохода для офисных и других общественных помещений. Данные представлены в таблице 60.

Таблица 60.**Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.10.2021 г.**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,80	0,94	0,88
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,72	0,88	0,81
3	Складские помещения и здания	0,77	0,91	0,85
4	Производственные помещения и здания	0,58	0,85	0,73

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2616-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2021-goda>

В расчётах использовано среднее значение недозагрузки на уровне $(12\% + 19\%) / 2 = 15,5\%$ для офисных и торговых объектов, поскольку оцениваемые помещения могут использоваться как в качестве офисных, так и в качестве торговых.

Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. Коэффициент недосбора платежей принимаем равным 0%, так как в настоящее время в большинстве случаев арендная плата за нежилое здание (помещения в здании) производится ежеквартально с оплатой не позднее 5-го числа первого месяца текущего квартала (не позднее 5-го числа каждого месяца при помесечной оплате), то есть оплата вносится заранее. Таким образом, коэффициент сбора платежей (K_0) = 1 - коэффициент недосбора платежей = 1,0.

Определение операционных расходов.

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

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

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

По данным аналитического портала statrielt.ru, операционные расходы составляют в среднем 28% для торговых помещений и 29% для офисных помещений от действительного валового дохода (табл. 61).

Таблица 61.**Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Торговые помещения	28%	22%	35%
Офисные помещения	29%	21%	39%

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2618-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-10-2021-goda>

Поскольку оцениваемые помещения могут использоваться как в качестве офисных, так и в качестве торговых объектов, Оценщик считает целесообразным использовать в расчётах среднее значение между указанными сегментами: $(28\% + 29\%) / 2 = 28,5\%$.

Определение резерва на замещение.

Использованная выше величина расходов, по данным описания вышеуказанного показателя, включает также резерв на замещение, при этом коммунальные платежи не входят в состав данной

величины, поэтому арендная ставка для Объекта оценки рассчитывались без учёта коммунальных платежей (на условиях отдельной оплаты коммунальных расходов).

statrael.ru: Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2021 года

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (отслеживаясь 15.10.2021 г.)

• Это доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня незагрузки помещений).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водоснабжение, канализация, электроэнергия) **за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;**
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- **эксплуатационные средства на текущий ремонт;**
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

Источник: 1. <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2618-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2021-goda>

Определение чистого операционного дохода.

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

Определение коэффициента капитализации.

По данным аналитического портала statrael.ru, коэффициент капитализации составляет в среднем 11% для торговых помещений и 12% для офисных помещений (табл.62):

Таблица 62.

Значения ожидаемой текущей доходности

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	11%	8%	13%
2. Торговые объекты	12%	9%	15%

Источник: 1. <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2619-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2021-goda>

Поскольку оцениваемые помещения могут использоваться как в качестве офисных, так и в качестве торговых объектов, Оценщик считает целесообразным использовать в расчётах среднее по сегментам значение ставки капитализации: $(11\% + 12\%) / 2 = 11,5\%$. Рассматривалось минимальное значение ставки капитализации ввиду расположения оцениваемых помещений в центральной части города, что является фактором, повышающим стоимость (чем ниже ставка капитализации, тем выше стоимость объекта).

Определение рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом.

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

$$C = \text{ЧОД} / R_0$$

Сводный расчёт рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в табл.63.

Таблица 63.

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

Кадастровый (условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Удельная арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м./мес.	Удельная арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м./год	Удельная арендная ставка без учёта НДС, руб./кв. м./год	ПВД, руб./год без учёта НДС	Потери от недогрузки, %	ДВД руб./год без учёта НДС
86:12:0101071:121	91,5	1 020	12 240	10 200	933 300	15,5	788 639
86:12:0101071:85	145,8	960	11 520	9 600	1 399 680	15,5	1 182 730
86:12:0101071:56	129,7	970	11 640	9 700	1 258 090	15,5	1 063 086
86:12:0101071:132	148,4	950	11 400	9 500	1 409 800	15,5	1 191 281

Кадастровый (условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Удельная арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м./мес.	Удельная арендная ставка с учётом НДС, руб./кв. м./год	Удельная арендная ставка без учёта НДС, руб./кв. м./год	ПВД, руб./год без учёта НДС	Потери от недогрузки, %	ДВД руб./год без учёта НДС
86:12:0101071:51	130,7	970	11 640	9 700	1 267 790	15,5	1 071 283
86:12:0101071:148	160,9	940	11 280	9 400	1 512 460	15,5	1 278 029
86:12:0101071:75	133,8	970	11 640	9 700	1 297 860	15,5	1 096 692

Таблица 63 (продолжение).

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

Кадастровый (условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Операционные расходы, % от ДВД	ЧОД, руб./год без учёта НДС	Козф. кап., %	Рыночная стоимость помещения без учёта НДС, руб. с учётом округлений	Рыночная стоимость помещения с учётом НДС, руб. с учётом округлений
86:12:0101071:121	91,5	28,5	563 877	11,5	4 903 000	5 883 600
86:12:0101071:85	145,8	28,5	845 652	11,5	7 353 000	8 823 600
86:12:0101071:56	129,7	28,5	760 106	11,5	6 610 000	7 932 000
86:12:0101071:132	148,4	28,5	851 766	11,5	7 407 000	8 888 400
86:12:0101071:51	130,7	28,5	765 967	11,5	6 661 000	7 993 200
86:12:0101071:148	160,9	28,5	913 791	11,5	7 946 000	9 535 200
86:12:0101071:75	133,8	28,5	784 135	11,5	6 819 000	8 182 800

Источник: 1. Расчет Оценка.

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 и учёт обременений в виде договоров аренды

В результате применения различных подходов к оценке стоимости оцениваемых объектов, получены значения, представленные в табл. 64.

Таблица 64.

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

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	не использовался	5 581 500	5 883 600
2	86:12:0101071:85	1003	не использовался	8 456 400	8 823 600
3	86:12:0101071:56	1004	не использовался	7 652 300	7 932 000
4	86:12:0101071:132	1005	не использовался	8 607 200	8 888 400
5	86:12:0101071:51	1006	не использовался	7 711 300	7 993 200
6	86:12:0101071:148	1007	не использовался	9 171 300	9 535 200
7	86:12:0101071:75	1008	не использовался	7 894 200	8 182 800

Источник: 1. Расчеты Оценка.

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)».

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

Разница между полученными результатами не превышает 30% (табл.65), поэтому можно говорить о несущественности расхождения между полученными результатами.

Таблица 65.

Различие между результатами, полученными в рамках применённых подходов

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Разница между подходами, %
1	86:12:0101071:121	1002	5 581 500	5 883 600	5
2	86:12:0101071:85	1003	8 456 400	8 823 600	4
3	86:12:0101071:56	1004	7 652 300	7 932 000	4
4	86:12:0101071:132	1005	8 607 200	8 888 400	3
5	86:12:0101071:51	1006	7 711 300	7 993 200	4
6	86:12:0101071:148	1007	9 171 300	9 535 200	4
7	86:12:0101071:75	1008	7 894 200	8 182 800	4

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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

где **С з.п.**, **С с.п.**, **С д.п.** – стоимость объекта оценки, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q1, Q2, Q3 - средневзвешенное значение достоверности определения стоимости затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно.

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода использованных уместных подходов к оценке зависит от полноты и достоверности имеющейся информации, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Затратный подход – это подход к оценке, который определяет стоимость путем расчета нынешней (текущей) стоимости воспроизводства актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического устаревания. Данный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного объекта, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту. В данной оценке не использовался.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены для продажи.

Основным условием применения методов сравнительного подхода является наличие информации о ценах сделок (цены предложения, спроса) с объектами-аналогами. При расчетах оценочной стоимости в рамках данного подхода использовались данные о ценах предложения аналогичных объектов. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). При применении доходного подхода в оценке оценщики ориентируются на текущие стоимости периодических доходов, которые приносит объект оценки.

Величины, полученные этими подходами, различаются. Для получения итогового значения рыночной стоимости Объектов оценки каждой из полученных величин необходимо придать удельный вес.

Учитывая особенности каждого подхода, Оценщик присвоил сравнительному вес 0,8, т.к. он более точно отражает рыночную стоимость, а доходному подходу – остаточный вес 0,2.

Результаты расчета согласованной стоимости объекта (объектов) оценки с учетом округлений, представлены в табл. 66.

Таблица 66.

Результаты расчета согласованной стоимости оцениваемого объекта, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Сравнительный, (рыночный) с НДС, руб.	Вес	Доходный, с НДС, руб.	Вес	Согласованная стоимость, с НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	5 581 500	0,80	5 883 600	0,20	5 642 000
2	86:12:0101071:85	1003	8 456 400	0,80	8 823 600	0,20	8 530 000

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Сравнительный, (рыночный) с НДС, руб.	Вес	Доходный, с НДС, руб.	Вес	Согласованная стоимость, с НДС, руб.
3	86:12:0101071:56	1004	7 652 300	0,80	7 932 000	0,20	7 708 000
4	86:12:0101071:132	1005	8 607 200	0,80	8 888 400	0,20	8 663 000
5	86:12:0101071:51	1006	7 711 300	0,80	7 993 200	0,20	7 768 000
6	86:12:0101071:148	1007	9 171 300	0,80	9 535 200	0,20	9 244 000
7	86:12:0101071:75	1008	7 894 200	0,80	8 182 800	0,20	7 952 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Учёт обременений в виде арендных договоров.

Данные о ежемесячных арендных платежах по действующим Договорам аренды, используемые в дальнейших расчетах, представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Данные о ежемесячных арендных платежах по действующим Договорам аренды

№ п/п	Номер договора	Арендатор	Номер арендуемого помещения	Арендуемая площадь, кв.м.	Арендная плата, руб. в мес. с учётом НДС	Состав арендной ставки	Срок действия договора до	Условия расторжения договора
1	190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Мацкевич Е.А.	1002	91,5	77 775,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.05.2022	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
2	200208 от 18.02.2020 г.	ООО «Вайлдберриз»	1003	145,8	140 700,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	бессрочный	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть.
3	210301/04-ХМ от 01.03.2021 г.	ООО «Бионика»	1004	129,7	10 000,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.12.2022	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
4	190905/05-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Косинцев Н.В.	1005	148,4	103 880,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.05.2022	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
5	030519-ХМ-А от 03.05.2019	ООО "Винный клуб"	1006	130,7	111 095,00	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	190905/08-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Рудобаба А.А.	1008	133,8	93 600,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.05.2022	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть

Источник: 1. Данные Заказчика.

Учёт обременения производится исходя из разницы между существующей и рыночной арендной ставкой до конца действия договора аренды (делается допущение, что по истечению срока аренды договор аренды может быть пересмотрен с установлением ставки аренды на уровне рыночной). Разница между ставками приводит к получению большего или меньшего по сравнению с рынком доходом. Разница в доходе, обусловленная наличием обременения в виде договора аренды, дисконтируется к дате оценки.

Следует отметить, что наличие договора по помещению №1003 не рассматривалось в качестве обременения ввиду того, что договор не имеет определённого срока (бессрочный), при этом, в соответствии с условиями договора, любая из сторон вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке в течение 30 дней. Соответственно, наличие указано в договоре ставки в размере 9 650 руб./кв.м./год без учёта НДС не может являться гарантией того, что арендатор продолжит арендовать данное помещение, соответственно, наличие договора аренды не является фактором, изменяющим стоимость помещения.

Дисконтирование производится по формуле:

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

где: CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

Ставка дисконтирования может быть определена исходя из значения коэффициента капитализации и ожидаемого темпа роста недвижимости⁶.

Коэффициент капитализации определён в разделе 6.2 данного Отчёта на уровне 11,5%.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020 г., ожидаемый темп роста стоимости / арендных ставок находится в следующих диапазонах (табл. 68).

Таблица 68.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисные объекты	2,0%	1,4%	2,6%
2. Торговые объекты	2,7%	1,9%	3,4%
3. Объекты свободного назначения	2,4%	1,8%	2,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисные объекты	2,1%	1,5%	2,7%
2. Торговые объекты	2,9%	2,2%	3,6%
3. Объекты свободного назначения	2,5%	1,9%	3,0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.103.

Поскольку оцениваемые помещения могут использоваться как в качестве офисных, так и в качестве торговых объектов, Оценщик считает целесообразным использовать в расчётах среднее из значений показателя по указанным сегментам: $(2,0\% + 2,7\%) / 2 = 2,35\%$.

Таким образом, ставка дисконтирования составит $9,80\% + 2,35\% = 12,15\%$.

Ожидаемый рост арендных ставок в соответствии с вышеприведенным источником составляет в среднем по офисному и торговому сегментам $(2,1\% + 2,9\%) / 2 = 2,5\%$ ежегодно. Данное значение учтено в расчётах далее для рыночной ставки аренды. Результаты расчёта рыночной стоимости обременения в виде договор аренды представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости

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

	Дата оценки -	
	01.01.2022 - 31.12.2021	31.05.2022
Длительность периода, лет	0,04	0,42
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	91,50	91,50
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,025	1,025
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	10 200	10 455
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	8 500	8 500
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	-1 700	-1 955
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-6 222	-75 131
Ставка дисконтирования, %	13,85	13,85
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	0,46
Коэффициент дисконтирования	0,9948	0,9421
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-6 190	-70 781
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-77 000	
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-92 400	

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

Дата оценки - 01.01.2022 -
31.12.2021 31.12.2022

⁶ Ставка капитализации \approx ставка дисконта - темп роста стоимости недвижимости

(Источник: С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.:, Маросейка, 2009, с.202-204)

Длительность периода, лет	0,04	1,00
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	129,70	129,70
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,025	1,025
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	9 700	9 943
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	771	771
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	-8 929	-9 172
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-46 324	-1 189 608
Ставка дисконтирования, %	13,85	13,85
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	1,04
Коэффициент дисконтирования	0,9948	0,8738
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-46 083	-1 039 479
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-1 086 000	
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-1 303 200	

для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 148,4 кв.м.

	Дата оценки - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.05.2022
Длительность периода, лет	0,04	0,42
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	148,40	148,40
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,025	1,025
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	9 500	9 738
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 000	7 000
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	-2 500	-2 738
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-14 840	-170 654
Ставка дисконтирования, %	13,85	13,85
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	0,46
Коэффициент дисконтирования	0,9948	0,9421
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-14 763	-160 773
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-176 000	
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-211 200	

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

	Дата оценки - 31.12.2021	2022 г.	2023 г.	01.01.2024 - 03.05.2024
Длительность периода, лет	0,04	1,00	1,00	0,34
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	130,70	130,70	130,70	130,70
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,025	1,025	1,025	1,025
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	9 700	9 943	10 192	10 447
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	10 285	11 314	12 445	13 690
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	585	1 371	2 253	3 243
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	3 058	179 190	294 467	144 112
Ставка дисконтирования, %	13,85	13,85	13,85	13,85
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	1,04	2,04	2,38
Коэффициент дисконтирования	0,9948	0,8738	0,7675	0,7344
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	3 042	156 576	226 003	105 836
Текущая стоимость денежных потоков, руб. без учёта НДС	491 500			
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	589 800			
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	707 760			

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

	Дата оценки - 31.12.2021	2022 г.	01.01.2023 - 22.12.2023
Длительность периода, лет	0,04	1,00	0,98
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	160,90	160,90	160,90
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,025	1,025	1,025

Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	9 400	9 635	9 876
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	9 508	10 459	11 505
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	108	824	1 629
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	695	132 582	256 864
Ставка дисконтирования, %	13,85	13,85	13,85
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	1,04	2,02
Коэффициент дисконтирования	0,9948	0,8738	0,7695
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	691	115 850	197 657
Текущая стоимость денежных потоков, руб. без учёта НДС	314 200		
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	377 000		
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	452 400		

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

	Дата оценки -	01.01.2022 г.
	31.12.2021	- 31.05.2022 г.
Длительность периода, лет	0,04	0,42
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	133,80	133,80
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,025	1,025
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	9 700	9 943
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	6 996	6 996
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	-2 704	-2 947
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-14 472	-165 610
Ставка дисконтирования, %	13,85	13,85
Длительность периода от даты оценки, лет	0,04	0,46
Коэффициент дисконтирования	0,9948	0,9421
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-14 397	-156 021
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-170 400	
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-204 480	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты учёта наличия обременения в виде договор аренды представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Согласованная стоимость с учётом НДС, руб.	Стоимость обременения с учётом НДС, руб.	Итоговая стоимость с учётом НДС, руб.	Итоговая стоимость без учёта НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	5 642 000	-92 400	5 549 600	4 624 667
2	86:12:0101071:85	1003	8 530 000	0	8 530 000	7 108 333
3	86:12:0101071:56	1004	7 708 000	-1 303 200	6 404 800	5 337 333
4	86:12:0101071:132	1005	8 663 000	-211 200	8 451 800	7 043 167
5	86:12:0101071:51	1006	7 768 000	707 760	8 475 760	7 063 133
6	86:12:0101071:148	1007	9 244 000	452 400	9 696 400	8 080 333
7	86:12:0101071:75	1008	7 952 000	-204 480	7 747 520	6 456 267
Итого					54 855 880	45 713 233

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

54 855 880

(Пятьдесят четыре миллиона восемьсот пятьдесят пять тысяч восемьсот восемьдесят) 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	5 549 600
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	8 530 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 404 800
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 451 800
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	8 475 760
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	9 696 400
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 747 520

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

45 713 233

(Сорок пять миллионов семьсот тринадцать тысяч двести тридцать три) рубля,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость без НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	4 624 667
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 108 333
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	5 337 333
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	7 043 167
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 063 133
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 080 333
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	6 456 267

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

В.М. Булавка

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 №29, 2020 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

1. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/230438365/>

Офис, 123,3 м²
 Капты-Михайлов АО, Капты-Михайлов Новосибирская ул., Новосибирск

7 900 000 Р
 64 000 Р/м²

ЭТАЖИ Капты-Михайлов
 ИЖО
 ✓ Деловый агент по недвижимости
 Работает с 2000 года
 Вып. 127 объектов

+7 932 438-45-09
 Показать контакты и историю объявлений на сайте
 Показать историю объявлений

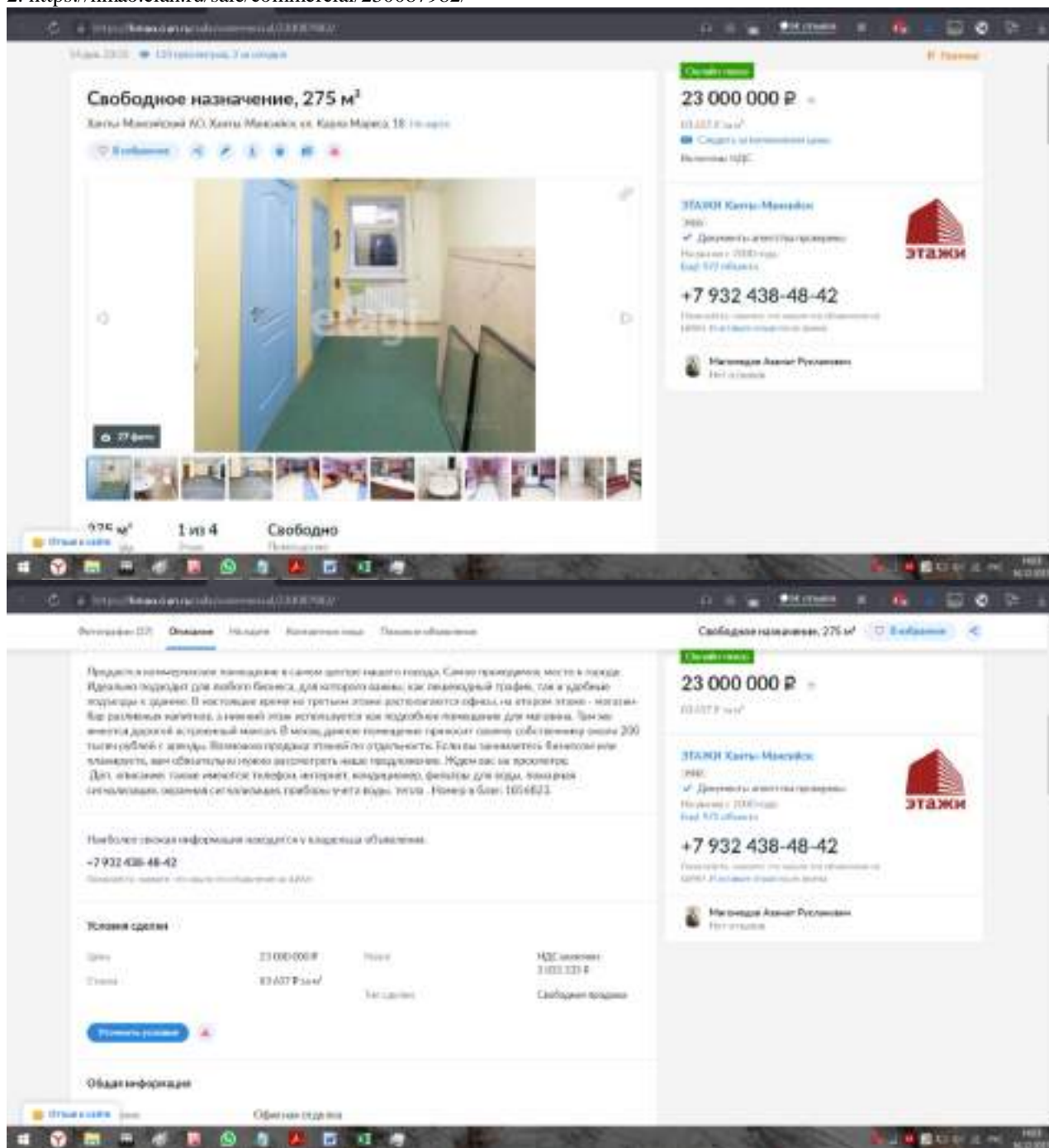
123,3 м² -1 из 5 **Свободно**
 Этаж: 1

Помещение расположено в центральной части города, дворовый этаж с выхоном, два выходы во двор и на ул. Новосибирская ул.
 Деловый центр площадью 123,3 кв.м. Высота потолка - 3 метра.
 Деловый этаж имеет прекрасную видимость с улицы по центру. Централизованная горячая и холодная вода, канализация, душевая кабина, лифт по эстакаде - на высоте 45 мб.
 В помещении установлены 3 кондиционера, охрана ежедневно, парковка, видеонаблюдение.
 Большое преимущество, что рядом расположены различные магазины, что даёт возможность закупиться и возможность позвонить тем самым по кругу, не выходя из здания.
 Высота парковочных мест 2 метра.

Наиболее полная информация находится в описании объявления.
+7 932 438 45 09
 Показать контакты и историю объявлений на сайте

Условия сделки			
Цена	7 900 000 Р	Этаж	ИЖО
Условия	64 000 Р/м²	Свободно	1 316 666 Р
		Свободно	Свободен продажа

2. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/230087982/>



3. <https://khn.etagi.com/commerce/1852398/>

ЭТАГИ +7(495) 229-49-71

Фотографии (1) Описание Характеристики Расположение Прочие Журнал

Посмотреть 1 фото

Офис, 260 м²
Центральный, ул.Ленина-центр, Москва

15 000 000 Р
17 000 Р/м²
Стоимость услуг
для покупателя 151 000 Р

Позвонить мне

Связаться в мессенджере

Описание

Деловые помещения в центре города. 13 помещений.

В центральной части города, на первой линии от главной части застройки на автомобильных дорогах высшего класса, в здании бизнес-класса. Просторный офис коммерческой недвижимости общей площадью в 206 кв.м. Помещение можно использовать под торговлю, шоу-рум, а так же офисы и т.д.

Помещение имеет систему кондиционирования, охранное оборудование (периметр) под охрану производства, и видеонаблюдение (так же) - в коридорной зоне как на первом так и на втором этаже, парковка и лифт удобные для вас, здание - панорамное остекление (стеклянное).

Преимущества работы с компанией «Этаги»
Эксклюзивный доступ к информации об инвестиционных объектах. Доступ к профессиональным оценкам и расчетам стоимости объектов недвижимости.

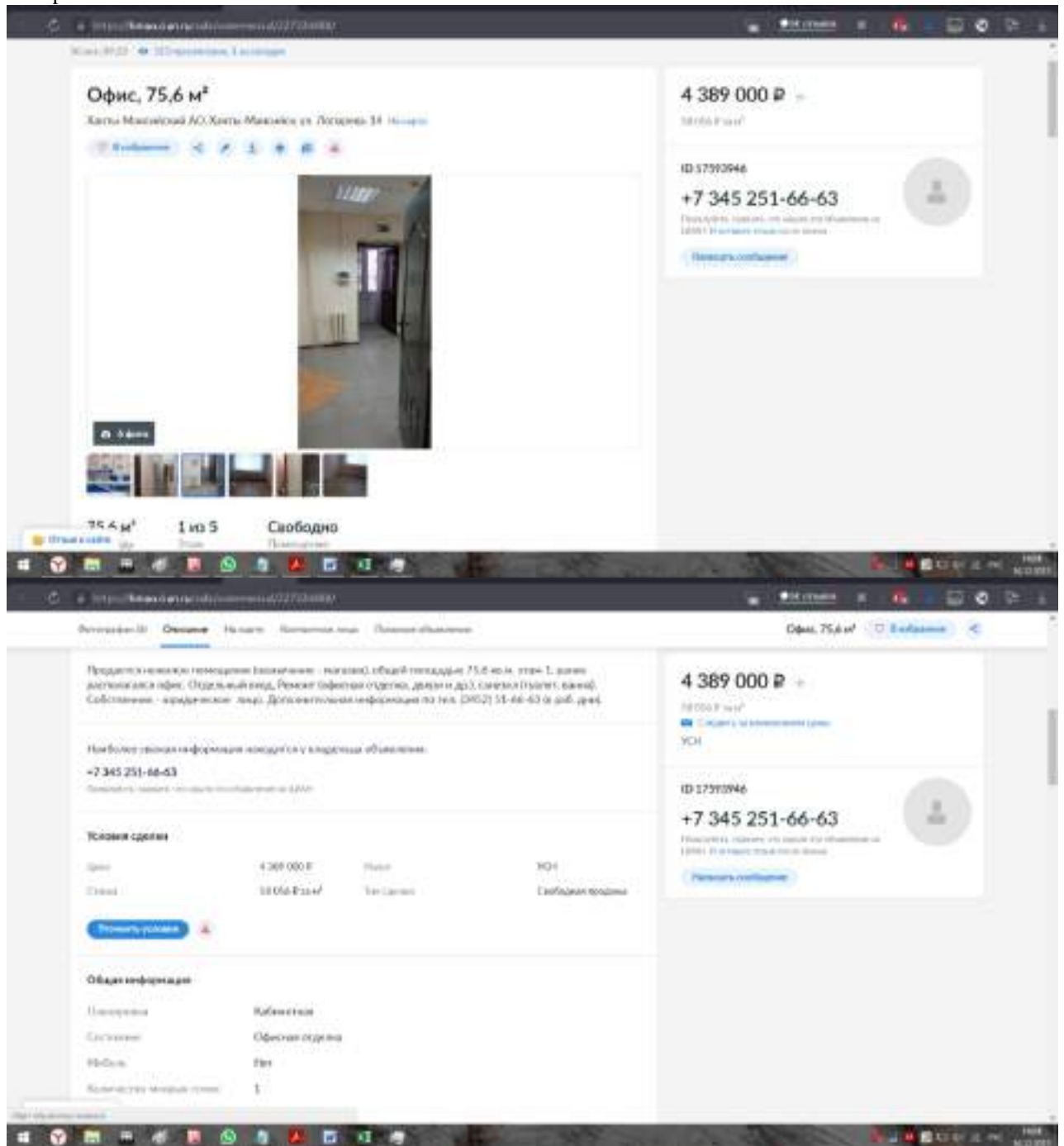
Характеристики

Вид объекта	1852398
Этаж	Первый
Площадь / полезная	1 м ²
Состояние	Обшир
Система	Продвинутой
Тип	Назначение

Позвонить мне

Связаться в мессенджере

4. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/227324498/>



6. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/237232512/>

Офис, 140,2 м²
Катя Мясоед АО Катя Мясоед ул. Марс, 46 Москва

10 000 000 Р
71,327 Р/м²

ЭТАЖИ Катя Мясоед
ИД
Дружелюбный агент с гарантией
Получено в 2020 году
Был 572 объекта

+7 968 202-59-67
Позвоните, чтобы узнать все об объекте и о других предложениях от ЭТАЖИ

Любовь Ивановна
ИД

140,2 м² | -1 из 5 | Свободно

Представлен вариант инвестиционно привлекательного помещения в самом центре города, вблизи площади 140,2 кв. метра. Помещение находится в центральном здании с развитой инфраструктурой жилого дома на протек ПЦ Нева. В помещении оборудован 4 лифта и большой зал площадью 50 кв. м. Имеется элеватор, аварийный выход, санузел, охранное оборудование с видеонаблюдением, установлено 6 камер видеонаблюдения, охладитель воздуха в зимнее время. Для и остальном находится помещение расположено на тихой улице с высоким пешеходным трафиком, что позволяет привлекать бизнес с высокой проходимостью. Значительная доля помещений в здании и организована парковка. Делать, имеется: современный ремонт, также имеются: телефоны, интернет, кондиционер, воздушные фильтры, хорошая сантехника, современная мебель, грибки учета воды, газа. Номер в базе 1802512.

Наиболее полная информация находится в описании объявления.
+7 968 202-59-67
Позвоните, чтобы узнать все об объекте и о других предложениях от ЭТАЖИ

Ключевые данные			
Цена	10 000 000 Р	Итого	140,2 м ² площади
Цена за м ²	71,327 Р/м ²	Свободно	1 360 000 Р

[Узнать больше](#)

7. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/230088018/>

Офис, 155 м²
Халты Мансийской АО, Халты Мансийск, ул. Седерова, 26/1 этаж

15 190 000 Р
98 000 Р за м²

ЭТАЖИ Халты Мансийск
ИЖИ
✓ Документы готовы
Площадь: 2300 кв.м.
Этаж: 1/7 этаж

+7 932 438-48-42
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте по адресу: Халты Мансийск, ул. Седерова, 26/1

Екатерина Азаровна Русланова
Пол. специалист

155 м² Площадь | 1 из 8 Этаж | Свободно Планировка

В здании есть все для комфортной работы: центр города на первой линии от дороги с парковкой, станция с дорогом проездом, коммерческая территория площадью 155 м². Большой торговый павильон, в шаговой доступности школы, фитнес, кафе. Идеально подойдет для размещения: офиса, ресторана, производственной компании, магазина, магазина компьютерной техники, магазина одежды, кафе, кондитерской и т.д. Сдать собственнику, планировка без ограничений, все готово к продаже! Просторная деловая зона. Метро в базе 2100000.

Для более подробной информации обращайтесь к менеджеру.

+7 932 438-48-42
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте по адресу: Халты Мансийск, ул. Седерова, 26/1

Ключевые цифры			
Цена	15 190 000 Р	Минимум	МДС за м ² : 98 000 Р
Этаж	1 из 8	Тип здания	Торгово-деловый

Халты Мансийской АО, Халты Мансийск, ул. Седерова, 26

8. <https://hmao.cian.ru/sale/commercial/230088022/>

Офис, 100 м²
в ЖК «New City Prime Center, New City» сдан в 2 кв. 2016
Улицы Маневской Ю.Хвосты-Маневской, Пашковская ул., 70. На карте

9 800 000 Р
98 000 Р за м²
Свободно в использовании
Владельцы ИЖС

ЭТАЖИ Катя Маневская
ИЖС
✓ Документы готовы к продаже
Наличие: ИЖС
Буд 472 объекта

+7 932 438-48-42
Позвоните сейчас, мы поможем подобрать варианты
ИЖС ИЖС ИЖС ИЖС ИЖС ИЖС

Наталья Анатольевна
Полное имя

100 м² Площадь
-1 из 11 Этаж
Свободно Планировка

В данном доме на первом этаже в самом центре города на первой линии от дороги с пролегающей стороной с двусторонним движением коммерческие помещения площадью 100 м². Большой трафик пешеходов, в шаговой доступности школы, банки, офисы. Идеально подходит для различного бизнеса (кафе, рестораны, складской магазин, магазин, магазин одежды, магазин обуви, офис представительств и так далее). Сдан собственником, планировка без ограничений, все готово к работе! Просмотр в деньгах онлайн.
Дат. оказания услуг: через сайт. Номер в базе: 2106485.

Наиболее полную информацию смотрите в описании объявления.
+7 932 438-48-42
Позвоните сейчас, мы поможем подобрать варианты ИЖС

Исковая цена

Цена	9 800 000 Р	ИЖС	ИЖС в наличии
Сумма	98 000 Р за м²	Вопросы	Свободное планирование

[Получить условия](#)

9. <https://cre.mirkvartir.ru/258780647/>

МИРКВАРТИР ПРОДАЖА АДАДА КОСМИЧКА ИТОВСКИЙ ЦЕНТР ВНЕШНЕГО

ПСН (помещение свободного назначения), 198 м², -1/9 этаж 15 000 000 Р

198 м² -1 из 9 15 000 000 Р

Калужский автономный округ, Восточный, Коммунальный ул.

Торгово-офисное нежилое помещение СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, площадью 198,00 кв. м, в здании бизнес-центра. Здание расположено в престижном районе города. Дом состоит из 9 этажей, 3000+ потребителей, оснащен дорогим инженерным оборудованием. Дом расположен на одной из центральных улиц города Калужского автономного округа. Коммунальный отдел обеспечивает вывоз мусора и вывоз мусора. В здании есть: офис, магазин, медицинский кабинет, учебный центр, фитнес-зал, аптека, торговое предприятие, кафе, ресторан, стоматология и многое другое. Отдельный вход со стороны лифтового холла. Видовой обзор: панорамный вид на город. Все коммунальные платежи, вывоз мусора оплачиваются отдельно. Помещение свободной планировки, без внутренних перегородок. В здании имеется лифт для инвалидов. Помещение продается как за наличный расчет, так и с использованием кредитных средств. В шаговой доступности: природный парк Саваровский Музей, парк им. Марии Лосева, АТЦ Югра - Кластер, ТРЦ Давид, ТРЦ Октябрь, Музей Преподобного Илариона, концертный зал, спорткомплекс, Школы искусств, Дворец культуры и спорта, детский сад, Сельскохозяйственный колледж, колледж имени В.И. Ленин, ЮГУ, Восточный техникум государственной службы, колледж имени Мухоморова, школа, судан красоты и многое другое. За все общение на сайте, телефону по WhatsApp: 89127911111 и в Мессенджерах в Бюджет 15 млн. руб.

Связаться с продавцом

ЭТАЖИ | Купить/Продать | +7(495) 229-49-71 | 49 1000 | Добавить объявление

Материалы | Новостройки | Дома и участки | Аренда | Бизнес/офисы | Гаражи | Магазины | Рестораны | Склады | Промышленность | Журнал | Перейти в другую группу | Ещё

Фотографии (21) | Об объявлении | Характеристики | Расположение | Описание | Журнал

Посмотреть 21 фото

Офис, 310 м²
Центральный, ул. Сокольники. На карте

30 580 000 Р
18 000 Р/м²

Стоимость услуг
для покупателя 114 000 Р

Распечатать объявление

Максим Алексеевич Русаков
18 объявлений
+7 922 439-49-42

Позвоните мне

Связаться в мессенджере

Описание

Дополнительные фото не показаны. 15 фотографий

В аренду дается офис площадью 310 кв. м. в бизнес-центре с развитой инфраструктурой, в шаговой доступности метро, банки, офисы. Идеально подходит для размещения бизнеса (офис, ресторан, торговый магазин, коллекторское агентство, склад, мастерская, офисы IT и т.д.). Офис полностью оборудован, оснащён без ограничений, все работы в здании/Проектирование и дизайн интерьера. Также имеется аренда от 1,07 кв. площади или 1,07 кв. площади от 15 500 руб./мес.

Преимущества работы с компанией «Этажи»
Этажи - крупнейший портал недвижимости в России. Мы предлагаем лучшие условия для покупателей и продавцов недвижимости.

Характеристики

Площадь	310 м ²
Этаж	Пароли
Состояние	Встроенный
Этаж / Этажность	1 из 8
Мат.	Стекло
Парковка/улицы	Есть

Позвоните мне

Связаться в мессенджере

11. <https://khn.etagi.com/commerce/3108306/>

The screenshot displays a real estate listing on the Etagi website. The listing is for an office space (Офис) located at the intersection of Centralnyy and Sokolovskiy boulevards. The office area is 155 square meters. The price is listed as 15,190,000 RUB, with a note that this includes 18,000 RUB for utility services. The listing features a grid of images showing the building's exterior, a map, and the office's interior. A detailed description in Russian follows, highlighting the building's location in a central business district, its modern infrastructure, and the convenience of the surrounding area. The listing also includes a section for 'Advantages of working with Etagi' and a table of characteristics. The agent's profile is visible on the right side of the page.

Офис, 155 м²
Центральный, ул. Сокольский. На карте

15 190 000 Р
18 000 Р/м²
Стоимость услуг док. имущества 180 000 Р

Описание

Достоинством этого помещения является его расположение в самом центре города на пересечении двух основных транспортных магистралей с развитой инфраструктурой: станция метро, торговые центры, банки, офисы, идеально подходит для различного бизнеса (офис, розничная торговля, магазин, кофейня, магазин одежды, магазин канцелярии, офисы предоставления услуг и т.д.). Дали собственники, позволяющие без ограничений, как физическим, так и юридическим лицам арендовать данное помещение.

Преимущества работы с компанией «Этажи»

Доступные цены на услуги и консультации специалистов в сфере недвижимости. Прозрачные условия сотрудничества. Высокая квалификация специалистов.

Характеристики	
Вид объекта	Офис
Этаж	Первый
Тип конструкции	Оригинальная конструкция
Этаж / Этажность	1 / 1
Мат.	Стекло

Малозжедова Алина Руслановна
18 отзывов
+7 923 439 49 42

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ
АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ

1-3. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/257399936/>

Свободное назначение, от 90 до 143 м²
 Здание Микоянской АО. Здание Микоянское. Красносельская ул., 2А. 10 этаж

от 135 000 до 200 200 Р/мес.
 от 10 000 Р за м² в год

ID 15756143
+7 999 510-87-70

От 90 до 143 м² | 1 из 5 | Свободно

Доступные площади	10 000 Р за м² в год	135 000 Р/мес
90 м²	17 400 Р за м² в год	139 500 Р/мес
143 м²	16 100 Р за м² в год	200 200 Р/мес

Предложено отличное предложение под Ваш бизнес. Помещение находится на 10-м этаже 5-м этажного здания в доме.

Отдельный вход, преимущество которого является так же близость к метрополитану. Благодаря этому вы легко сможете добраться до соседней улицы.

Помещение тихое. Очень большая парковочная и автомобильная парковка.

Рядом магазины: ПЧ, Маго, магазин Красное и белое, Риз Ризо, Парфюм-люкс, Золото в составе. Магазины, аптеки и много других торговых точек.

Можно арендовать часть помещения по 130 или 90 квадратных метров.

Цена указана за площадь 10 кв. м. Так же возможно увеличение цены.

Позвоните нам в любое время.

4. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/267850020/>

Свободное назначение, 95 м²
 Хаты Московской АО, Хаты Москва, ул. Саварова 2А Москва

142 000 Р./мес.
 17 937 Р./м²/год

ЭТАЖИ Хаты-Москва
 ✓ Документы в аренду готовы
 Площадь: 95 м²
 Вид: 9/9 этажи
+7 905 827-70-09
 Проверьте, можно ли арендовать объект по ДДУ! Иначе вы рискуете не сдать!

95 м² 1 из 10 **Свободно**

Помещение для любого вида бизнеса. Центральная часть города. Панорамные окна, презентабельный дизайн, естественный световой фон. Потолки имеют идеальную геометрию и форму. Отделка качественная, есть возможность сделать ремонт под аренду, цена аренды при этом обоснованна. Ступени полностью отделаны, выходы с тротуара каменные и водонепроницаемые. Так же есть два выхода на подвалы! Большой пешеходный и проездной трафик. Рядом многоэтажные дома. Делать бизнес очень удобно. Номер в базе 6979304.

Наиболее важная информация содержится в описании объявления.
+7 905 827-70-09
 Проверьте, можно ли арендовать объект по ДДУ!

Ключевые сделки

Цена	142 000 руб./мес.	За аренду	—
Цена за м²	17 937 Р./м²/год	Цена за м²	Детальный
НДС	включено 23 660 Р.	Панорамный вид из окна	—
Общественный транспорт	—	Дорожная разметка	—
Автомобильный транспорт	Не выделены	Состояние парковки	—
Защита от шума и пыли	Не выделены	Состояние здания	0/5
Панорамный вид	—		

5. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/246039696/>

Офис, 202 м²
 в ЖК «Комфорт», Комсомольская улица, 58, здание 4 кв. 2019
 Халты Мясоедой АО, Халты Мясоедой Комсомольская ул. 58 - 10 кв.м.

300 000 Р/мес + →
 17 000 Р/кв.м/год

Мегален Сервис
 ✓ Офисный - ИЖ
 ✓ Документы готовы к подписанию
 Площадь: 202 кв.м
 Этаж: 10/10-этажный

+7 908 898-88-85
 Проконсультируйтесь по поводу аренды офиса по телефону или лично в нашем офисе в Москве

Артур Александр
 ИЖ-офис

202 м² **1 из 8** **Свободно**
 Площадь Этаж Планировка

Сдается отличная современная коммерческая недвижимость в новом здании на первой линии в центре города. Помещение на первом этаже здания Малого Бизнеса класса, отдельный вход, без ступеней прямо от подъезда, огромные широкие панорамные окна 7 кв.метров, высота потолка 3 метра, акустика, система отопления, кондиционеры, все коммуникации централизованно. Подходят под любой вид бизнеса: офис, торговля, магазин, салон красоты и др... Сдается 202 кв.м. не есть возможность сдать 250 кв.м. по необходимости.

Наиболее полная информация находится в описании объявления.
+7 908 898-88-85
 Помогите, пожалуйста, оценить объявление по 5 баллам

Условия сделки

Цена	300 000 руб/мес	Уплата за:	—
Срок	17 000 Р/кв.м/год	Срок аренды:	Договорный
Налог	ИДН включен 30 000 Р	Максимальный срок аренды:	—
Объем арендной ставки	—	Доплата за коммунальные услуги:	—
Включены ли коммунальные услуги	Не включены	Сложность сделки:	—
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия риэлтору (%):	100%

6. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/243186216/>

Свободное назначение, 205,3 м²
 Дзеты Малойской АО, Хиты Малойской ул., Дзетыла 1. 1 этаж

220 000 Р/мес.
 1100 Р/м² в год

ЭТАЖИ Центр-Малойск
 ИП
 ✓ Документы агентств проверены
 Надежно с 2002 года
 Баз 100 объектов

+7 905 827-70-09
 Подробнее о работе с нами для собственников и
 арендаторов смотрите на сайте

Королюк Евгений Сергеевич
 ИП 0204008

205,3 м² **1 из 7** **Свободно**
 Показать Звонить Вызвать агента

Средняя арендная ставка коммерческого помещения в данном центре города. Подразумевается очень развитая инфраструктура. Промышленное место. Отличный вариант для склада. Также можно рассмотреть как торговое помещение. Любые варианты аренды рассмотрены. В плане даже суровый складской вариант. Оборудование в отличном состоянии. Можно заехать ночью и жить в здании. Есть сейф. Перегородки комнаты. Все варианты обсудим. Звоните! Просмотр в любой удобный день. Для просмотра плана помещения, видеозаписи, фотографии для аренды, информации о помещении, порядке заключения, требования учета воды, тепла. Номер в базе 4527166.

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.
+7 905 827-70-09
 Подробнее о работе с нами для собственников и арендаторов смотрите на сайте

Ключевые данные

Цена	220 000 руб/мес.	Телефон	—
Ставка	11 000 Р/м ² /год	Удоб. аренды	Детальный
Площадь	НДС включено 205,3 м ²	Минимальный срок аренды	—
Объект готов к заселению	—	Даты окончания	—
Владельцы недвижимости	Не известны	Степень готовности	—
	Не известны	Шанс на заключение	100%

7. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/234837704/>

Свободное назначение, 105 м²
 Залы Московской ЮЗ. Калужская ул. Звездка, 3. 10 этаж

105 000 Р/мес.
 12 000 Р за м² в год
 С учетом коммунальных услуг
 УСН ставка 3%

Сеть-Результ
 Профи (100)
 Документы готовы для просмотра
 Актуальность информации
 Обновлено: 2023 год
 Шаг 21 объявлений

+7 902 828-95-64
 Подробнее о компании и о методах ее обслуживания на CИАН. Включено описание услуг агента

105 м² **1 из 7** **Свободно**

Помещение свободного назначения в центре города, расположено в многоквартирном здании дома № 1 рядом с речкой на первой линии, общей площадью 105 кв.м. Удобно добраться на автомобиле, автобус, метро (станция 3.05) все коммунальные и жилищные платежи, освещенные, свои подсобные, садомы и парковка на территории, парковка возле дома бесплатна. Высокий потолок и автомобильный трафик, отстоять по 3000 руб. за кв. м. в час. услуга. Топ на отпарке на дорож, парковка на Work

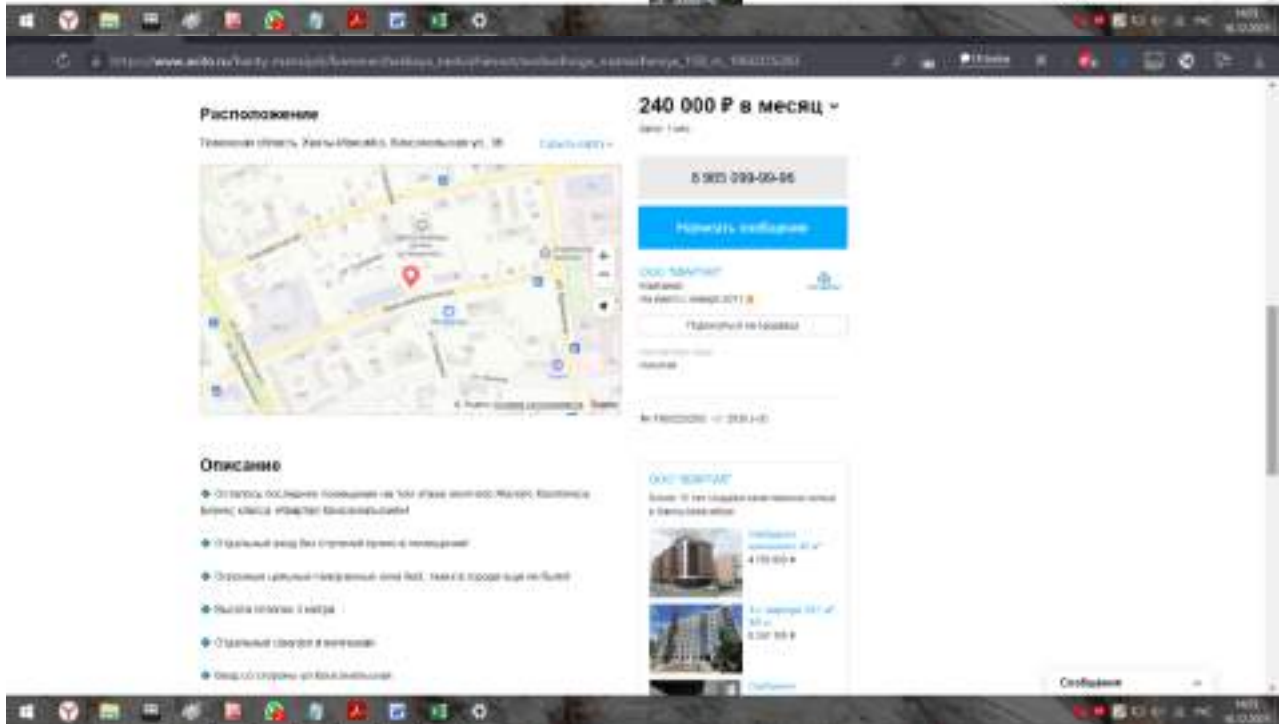
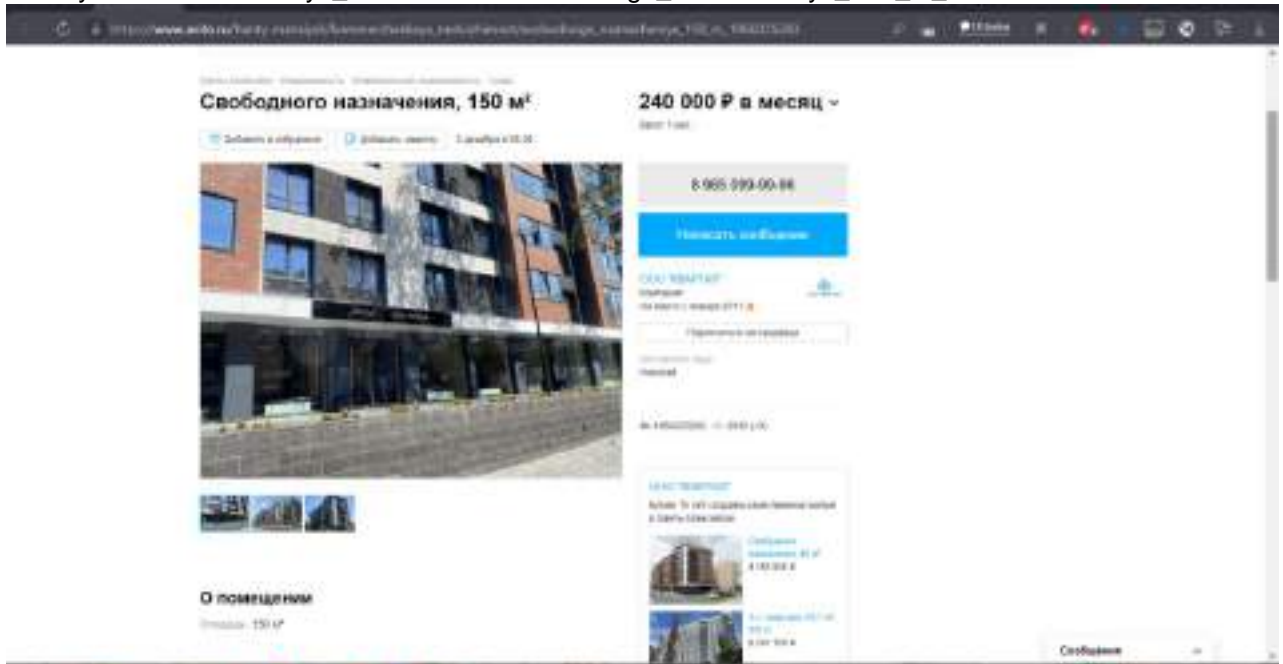
Возможное назначение:
 • Офис
 • Курьерский пункт
 • Кладовая

Наиболее полную информацию найдется у владельца объявления.
+7 902 828-95-64
 Подробнее о компании и о методах ее обслуживания на CИАН.

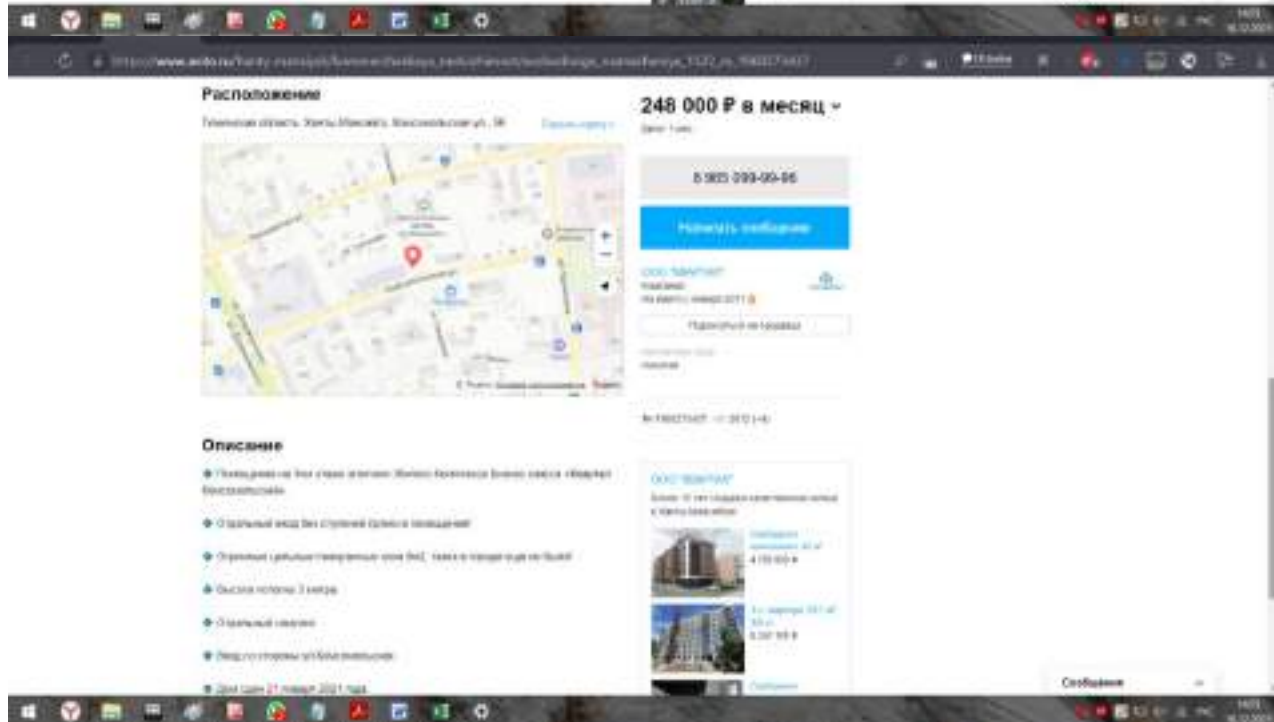
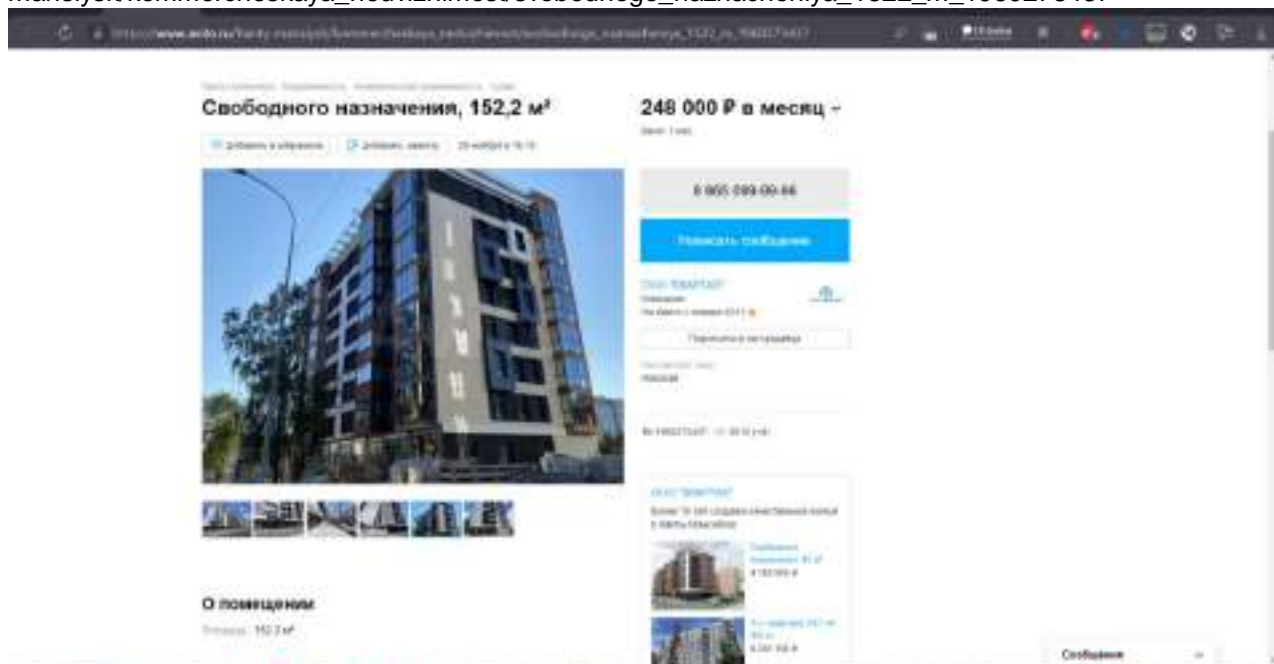
Условия сделки

Условие	Условия	Тип сделки	Прочие условия
Цена	105 000 руб/мес.	Срок аренды	Длительный
Срок	12 000 Р за м ² /год	Помещенный фонд	11 мес.
УСН	3%	Адрес	Д/д

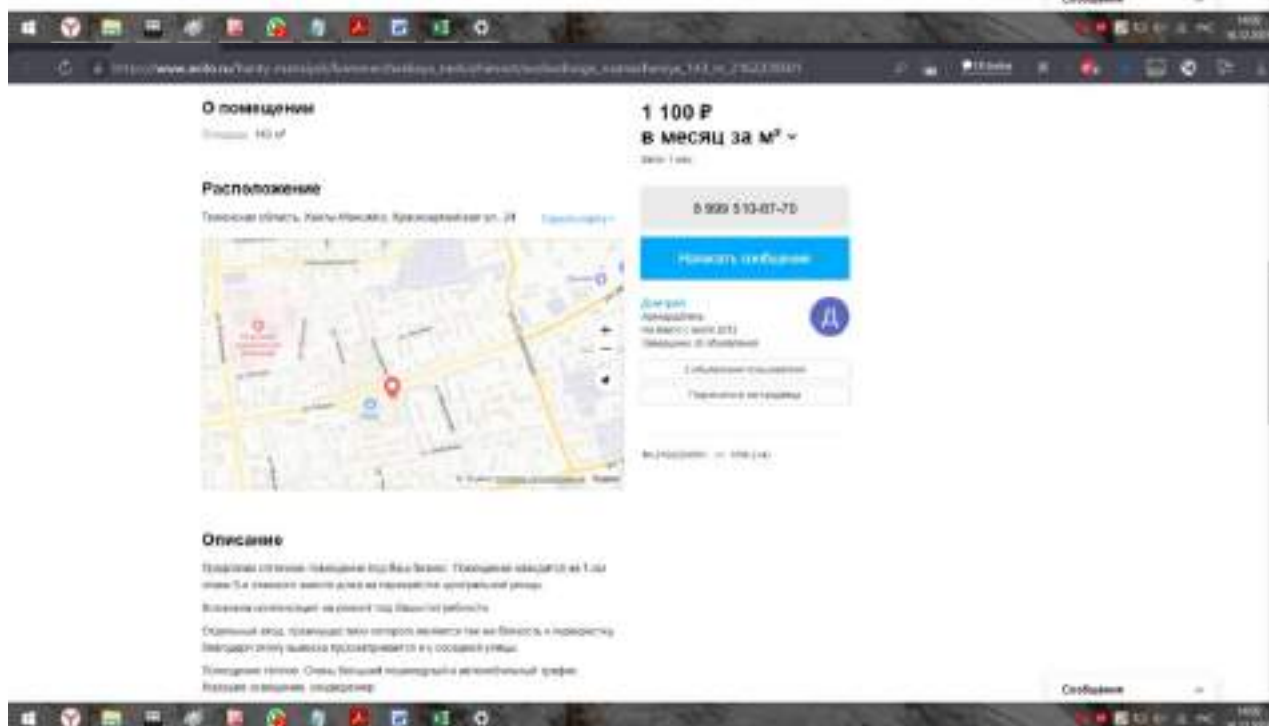
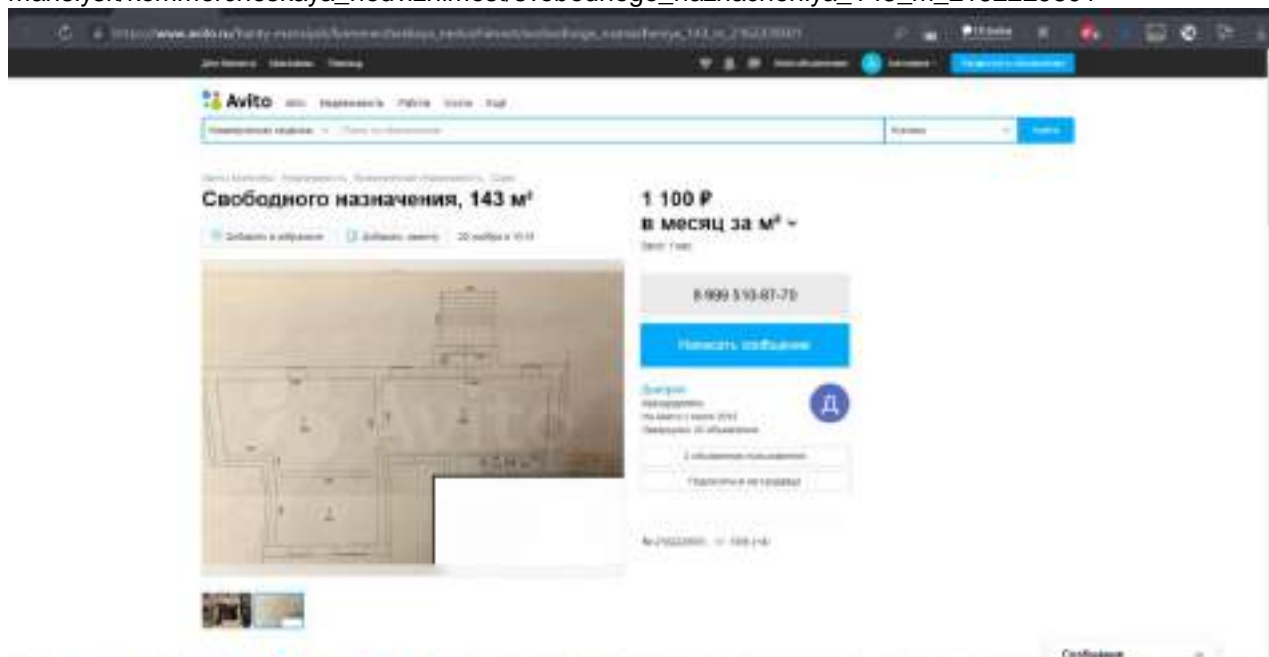
8. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_1960225283



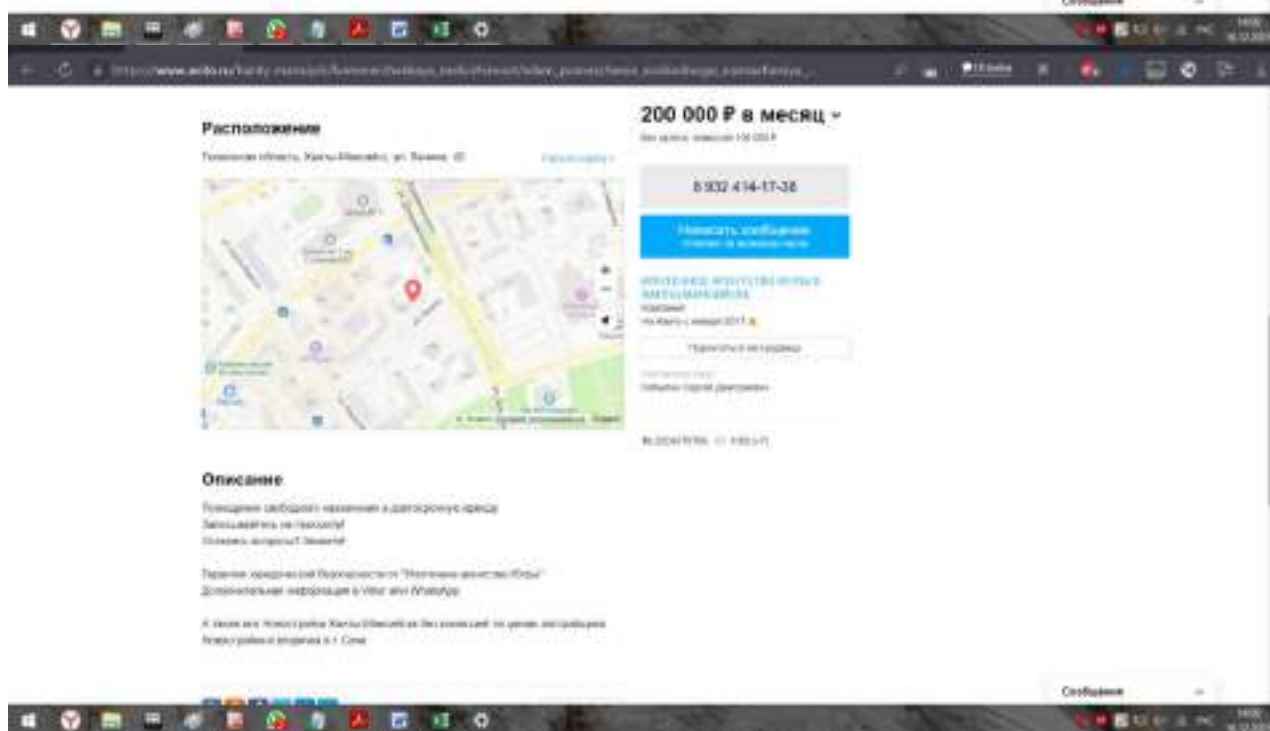
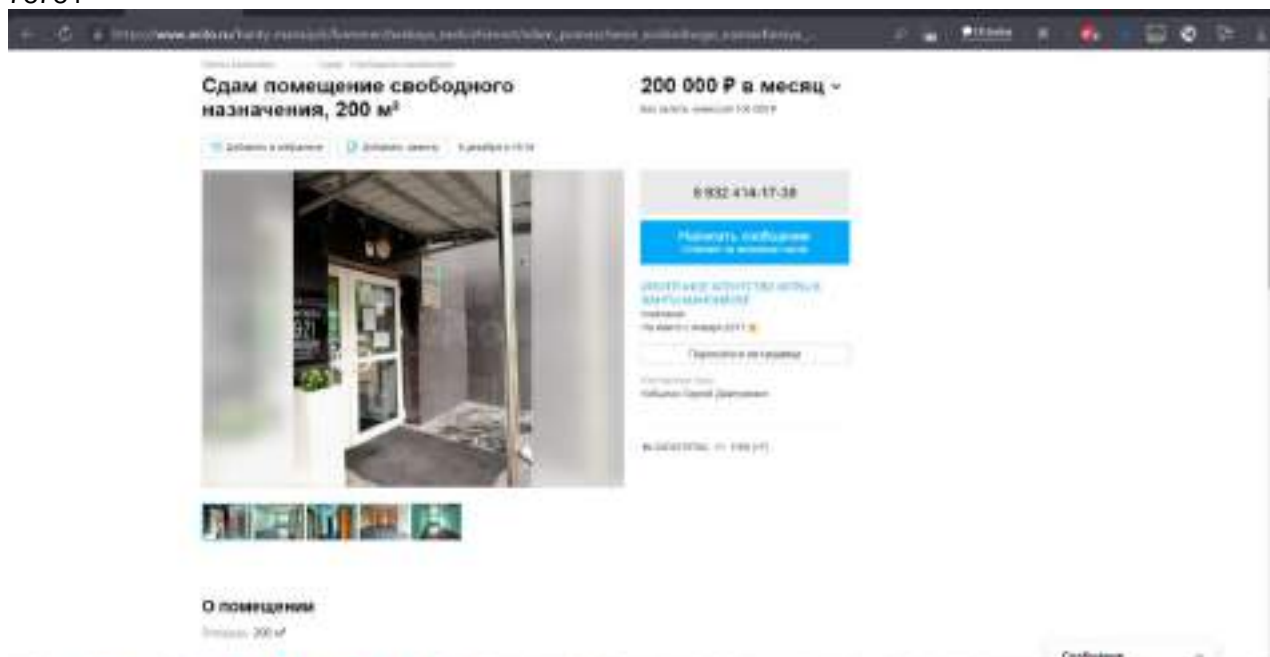
9. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1522_m_1960273437



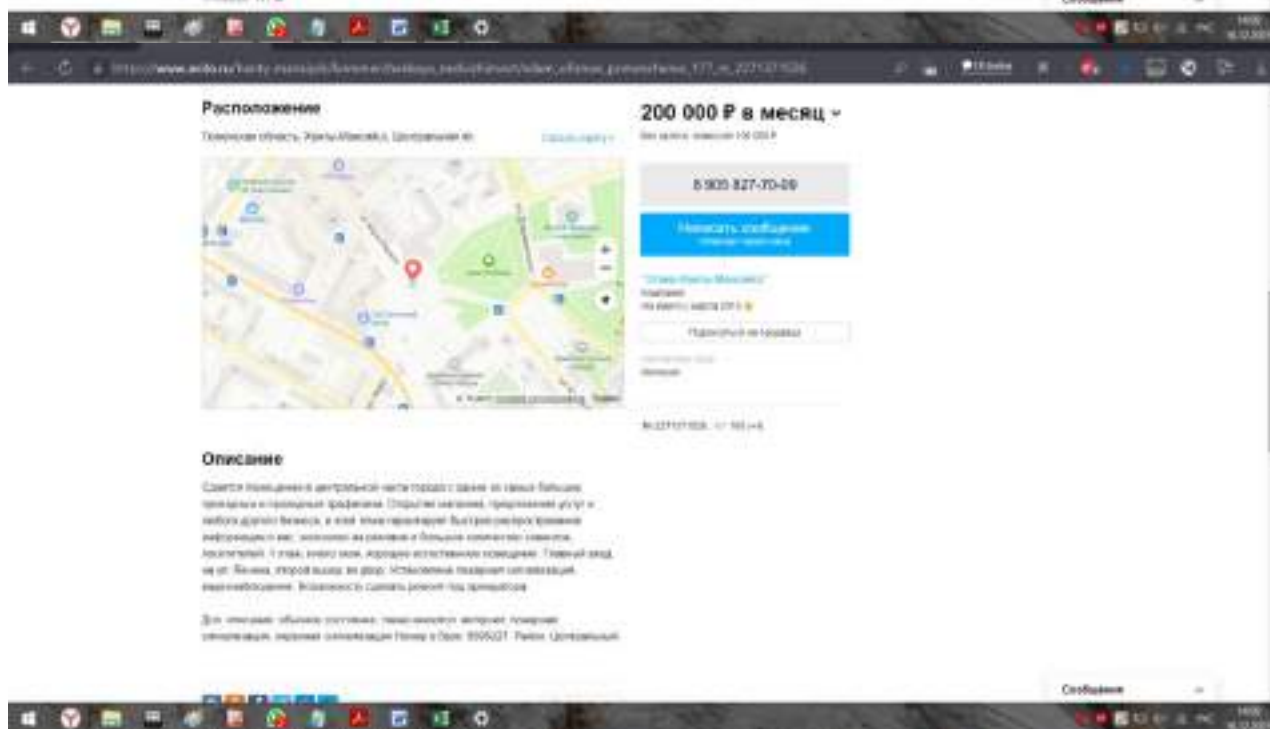
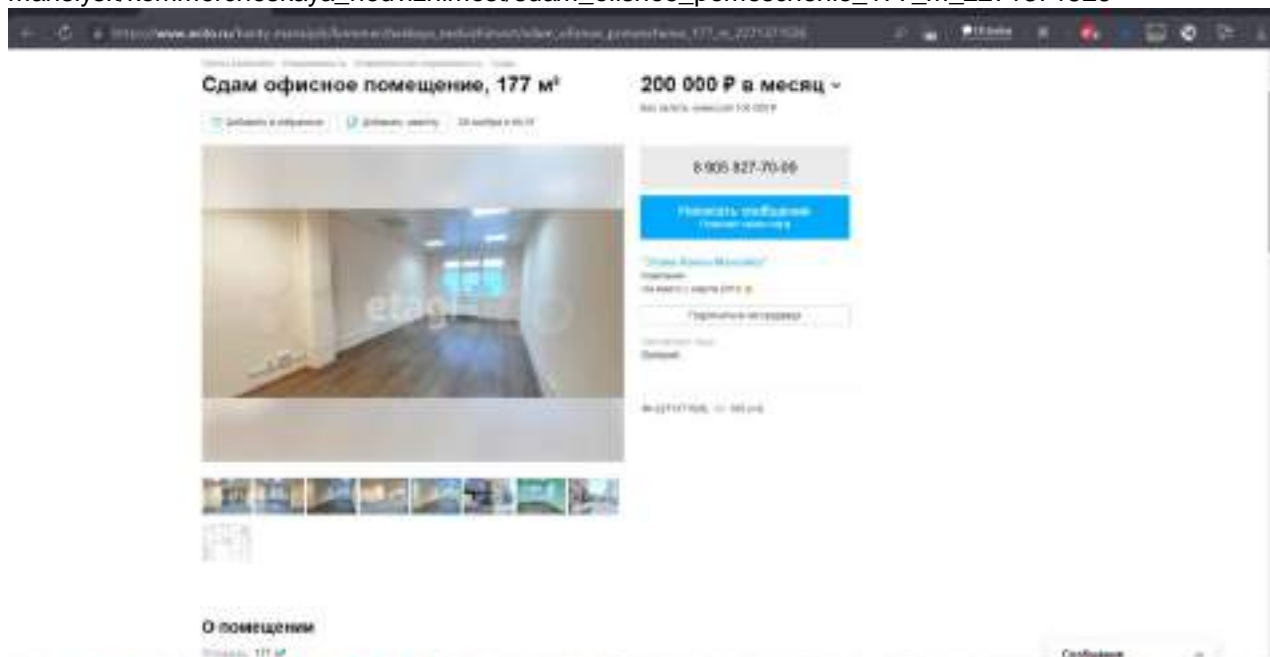
10. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_143_m_2162229501



11. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_2204378784



12. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_177_m_2271371526



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

Лист 5 Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади объектов недвижимости
План расположения помещений, включая часть из них (или этаж)

Пояснение к плану расположения помещений			
Лист №1. Этаж 1	Всего листов плана 1	Всего листов 1	Всего листов выписки 1
Квартал 2019			
Кадастровый номер		50:02/010/01-1/11	
Кадастровый номер		Помещение/этаж	
50:02/010/01-1/11		Центральный этаж	
			
Масштаб 1:		Титульный лист	
Государственный регистратор - ИФНС		Исполнитель - ООО "Центр оценки инвестиций"	
Содержит информацию о недвижимости		Инициалы, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади объектов недвижимости
План расположения помещений, включая часть из них (или этаж)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади объектов недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости включены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Пояснение к плану расположения помещений			
Лист №1. Этаж 1	Всего листов плана 1	Всего листов 1	Всего листов выписки 1
2 квартал 2019			
Кадастровый номер		50:02/010/01-1/11	
Номер кадастрового квартала		50:02/010/01	
Дата публикации кадастрового номера		29.12.2014	
Свидетельство государственной регистрации права		действ. отсутствует	
Адрес		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул. Пешкова, д. 8, этаж 1001	
Площадь, кв. м		145,8	
Назначение		Нежилая постройка	
Назначение		Помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположена недвижимость, включая часть		Центральный этаж/Центральный этаж	
Наименование помещения		помещение отсутствует	
Кадастровый номер помещения, кв. м		117780,66	
Кадастровый номер помещения, в котором расположена недвижимость		50:02/010/01-1/11	
Наименование помещения		действ. отсутствует	
Сведения об объектах недвижимости в государственном реестре недвижимости с кадастровым номером, в котором зарегистрирован объект недвижимости		действ. отсутствует	
Сведения об объектах недвижимости в государственном реестре недвижимости с кадастровым номером, в котором зарегистрирован объект недвижимости		действ. отсутствует	
Сведения об объектах недвижимости в государственном реестре недвижимости		Сведения об объектах недвижимости в государственном реестре недвижимости	
Общая информация		действ. отсутствует	
Получатель выписки		Юристы Артур Давыдов и Александр Сидоров, ООО "Центр оценки инвестиций", "Учредитель ООО "Центр оценки инвестиций" ООО "Центр оценки инвестиций" ОГРН 5027042919	



Государственный регистратор - ИФНС	Исполнитель - ООО "Центр оценки инвестиций"	Инициалы, фамилия
------------------------------------	---	-------------------

Лист 2 Лист 2

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

Информация об объекте недвижимости		Информация о зарегистрированных правах	
Лист №1 Листы 1	Листы листов раздела 2.1	Листы раздела 1	Листы листов раздела 2
Квартал 2019		Квартал 2019	
Кадастровый номер		50:12:0031001/05	
1	Присвоение адреса (применительно к):	1.1	Объекты с ограниченной ответственностью "Уралэлектромонтаж" ЗАО. Зарегистрированный филиал собственности "СТРОИПРОСЕНТ", ИНН: 7704710103, ОГРН: 109770257147, координаты информации: Москва, ул. Вавилова, д.1, к.3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность №012-005/075-05-0004/2019-3 от 04.08.2019 11:32:00
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 18.07.2019
4	Идентификация прав и информации об объекте недвижимости:		
4.1	Идентификация: вид государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлен срок действия: информация об объекте недвижимости: вид, в котором зарегистрировано право: вид и информация об объекте недвижимости: документ государственной регистрации	Идентификация: вид государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок действия: информация об объекте недвижимости: вид, в котором зарегистрировано право: вид и информация об объекте недвижимости: документ государственной регистрации	Идентификация: вид государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок действия: информация об объекте недвижимости: вид, в котором зарегистрировано право: вид и информация об объекте недвижимости: документ государственной регистрации
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		нет информации
6	Сведения об оспаривании государственной регистрации права, права, зарегистрированного без необходимости в силу закона оспаривать право, права		нет информации

Государственный регистратор №40
Информационная система «ЕГРН»
Информационная система «ЕГРН»



Лист 2 Лист 2

Лист 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, находящихся на нем (общий вид)

Информация об объекте недвижимости		Информация о зарегистрированных правах	
Лист №1 Листы 1	Листы листов раздела 2.1	Листы раздела 1	Листы листов раздела 2
Квартал 2019		Квартал 2019	
Кадастровый номер		50:12:0031001/05	
Кадастровый номер		50:12:0031001/05	
Кадастровый номер		50:12:0031001/05	
Масштаб 1:	Масштаб информации:		
Государственный регистратор №40		Информационная система «ЕГРН»	
Информационная система «ЕГРН»		Информационная система «ЕГРН»	



Уполномочен Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (УФРС) Московской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости вносится следующая информация:

Лист 1 из 1

Table with 4 columns: Data No. 1, Page 1, Data No. 2, Page 2, Data No. 3, Page 3. Contains details for object No. 50:12:010071:28, including address, cadastral number, and owner information.



Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Table with 4 columns: Data No. 1, Page 1, Data No. 2, Page 2, Data No. 3, Page 3. Contains registration details for object No. 50:12:010071:34, including owner information and legal acts.



Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения земельного участка, подлежащего изъятию (далее - план)

Положения из области недвижимости			
Лист №1 Листов 1	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов 1	Всего листов выписки 1

в августе 2019г.

Кадастровый номер:	50:12:010070:04
Кадастровый номер:	Территориальный
ИУ (0:0118/01/04)	Земельный



Материал 1:	Пол: кафельная плитка	
ГОДАРСОВЫЙ РЕКОНСТРУКТОР ФРАБ	Инициалы: [подпись]	ИСУЧУКОВА Е.Г.
полное наименование должности:	инженер	инженер, финансы



Участок Формальной схемы государственной регистрации, изъятия и регистрации на Холты-Макашюков, расположенный земельный участок

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости занесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Положения из области недвижимости			
Лист №1 Листов 1	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов 1	Всего листов выписки 1

в августе 2019г.

Кадастровый номер:	50:12:010070:012
Идентификационный номер:	50:12:010070
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014
Родовая реестровая государственной учетной запись:	земельный участок
Адрес:	Холты-Макашюков, расположенный участок - Холты, г. Холты-Макашюво, кв. Шахматов, д.к. кв. 200
Площадь, кв.м:	146.4
Назначение:	земельная категория
Целевое назначение:	земельная категория
Идентификационный номер, под которым расположен земельный участок, подлежащий изъятию:	Земельный участок Макашюков
Идентификационный номер земельного участка:	земельный участок
Кадастровый номер земельного участка, в котором расположен земельный участок, подлежащий изъятию:	50:12:010070:012
Кадастровый номер земельного участка:	земельный участок
Сведения об объекте недвижимости, на котором расположен земельный участок, подлежащий изъятию:	земельный участок
Система учета объектов недвижимости:	Система учета объектов недвижимости в виде кадастра "металлика"
Собственник:	земельный участок
Получатель выписки:	Бузов Артур Иванович, адрес: г. Холты-Макашюво, ул. Шахматов, д.к. кв. 200 Получатель выписки: ООО "Центр оценки инвестиций" "Городской отдел" "ФРАБ" Д.У. (зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН 7704750193)

ГОДАРСОВЫЙ РЕКОНСТРУКТОР ФРАБ	Инициалы: [подпись]	ИСУЧУКОВА Е.Г.
полное наименование должности:	инженер	инженер, финансы



Лист 1

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

(Сведения о зарегистрированных правах)

Наименование		№4/018/001/1/22			
№4/018/001/1/22		№4/018/001/1/22			
Лист №1, Листы 2	Виды частей здания 1	Виды помещений 2	Виды частей помещений 3		
Назначение: Земельный участок					
Кадастровый номер: 50:12/018/001/1/22					
1	Примысливание (принадлежность)	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Транзитная компания "ЦРКО" Д.У. Закрытый инвестиционный фонд коллективная форма участия "ЦРКО-ЭКОЛОГ", ИНН: 770770183, ОГРН: 110796237145, контактная информация: г. Москва, ул. Вавилова, д. 3, л. 3		
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Собственность, № 12/018/001/1/22-06/041/2019-3 от 04.09.2019 12:32:46		
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи нежилого помещения, Выдана 18.07.2019		
4	Характеристики права и обременения объекта недвижимости				
4.1	вид:		Ипотека в виде залога		
	дата государственной регистрации:		04.09.2019 12:47:41		
	номер государственной регистрации:		№ 12/018/001/1/22-06/041/2019-4		
	дата, на которой установленно ограничение права в отношении объекта недвижимости:		Срок действия с 08.05.2019 до снятия с учета в Едином государственном реестре недвижимости		
	вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременения объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТТТООИ Девелопмент" Д.У. Закрытый инвестиционный фонд коллективная форма участия "Автомат", ИНН: 7700227081		
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи нежилого помещения, Выдана 18.07.2019		
5	Сведения о наличии реальных обременения объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
6	Сведения об ипотеке и иных ограничениях государственной регистрации сделок, права, ограничениях права без необходимости в силу закона совершать сделки с ним, залога:		данные отсутствуют		

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР - МОСКВА

полномочия государственной деятельности




ЦЕНТРОБРА 1.1.

инженер, фотометр

Лист 2


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

(План расположения земельного участка, включая земельный участок (земельный участок))

Наименование		№4/018/001/1/22			
№4/018/001/1/22		№4/018/001/1/22			
Лист №1, Листы 2	Части земельного участка 1.1	Виды помещений 2	Виды частей помещений 3		
Назначение: Земельный участок					
Кадастровый номер: 50:12/018/001/1/22					
Кадастровый номер: 50:12/018/001/1/22					
Кадастровый номер: 50:12/018/001/1/22					
					
Масштаб: 1:1000					
Местонахождение: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. Истринское, уч. 10/018/001/1/22					

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР - МОСКВА

полномочия государственной деятельности



ЦЕНТРОБРА 1.1.

инженер, фотометр

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости по адресу: Московская область

Лист 1 из 1

Наименование объекта недвижимости			
Лист №01, Лист 1	Высота объекта (этажа) 1, 2	Высота этажа 3	Высота объекта (этажа) 4
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер: 50:02/010/071:01			
Объект недвижимости: Земельный участок			
Дата государственной регистрации права: 29.12.2018			
Сведения об объекте недвижимости: Земельный участок			
Адрес: Московская область, Истринский район, с/поселок "Мелиховское", ул. Школьная, д. 8, кв. 1800			
Площадь, кв. м: 190,7			
Категория земель: Исконно населенные пункты			
Виды разрешенного использования: Земельный участок			
История, приписка, на котором зарегистрирован объект недвижимости, включая ипотечное заложенное право: Земельный участок			
Дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости: 29.12.2018			
Кадастровый номер: 50:02/010/071:01			
Назначение: Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости: Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости: Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости: Земельный участок			
Статус земли по объекту недвижимости: Земельный участок			
Субъект права: Земельный участок			
Получатель дохода: Земельный участок			



Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 из 2

Наименование объекта недвижимости			
Лист №01, Лист 2	Высота объекта (этажа) 1, 2	Высота этажа 3	Высота объекта (этажа) 4
8 августа 2019г.			
Кадастровый номер: 50:02/010/071:01			
1	Права собственности (право собственности)	5.3	Общество с ограниченной ответственностью "Юридическая компания "СРО" Д.У. Зарегистрирован по адресу: Московская область, Истринский район, с/поселок "Мелиховское", ул. Школьная, д. 8, кв. 1800 (ИНН 50:02/010/071:01)
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	5.3	Собственность 50:02/010/071:01-003/01-2019-5 08.08.2019 12:22:00
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
4	Отражены ли права в обременениях объекта недвижимости		
4.1	ипотека, ипотечное право		
4.1	ипотека, ипотечное право		
4.1	ипотека, ипотечное право		
4.1	ипотека, ипотечное право		



Лист 1

Пояснение к объекту недвижимости			
Пункт №1. Форма 1	Пункт №2. Форма 2	Пункт №3. Форма 3	Пункт №4. Форма 4
Квитанция 2018г. Кадастровый номер: №012/010/071/51			
3	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной и муниципальной нужды	данных отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения в правах без обеспечения в силу закона особого правового режима, права	данных отсутствуют	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР М.О.		ЛУСКИНА И.И.
КАДЕСТРОВЫЙ СЛУЖЕБНЫЙ	РЕГИСТРАТОР	ИНЖЕНЕР, ФОРМАТОР

Лист 4

Квитанция по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План размещения помещений, можно указать на этаже (или на этаже)

Пояснение к объекту недвижимости			
Пункт №1. Форма 1	Пункт №2. Форма 2	Пункт №3. Форма 3	Пункт №4. Форма 4
Квитанция 2018г. Кадастровый номер: №012/010/071/51			
Кадастровый номер: №012/010/071/51		Помещение (этаж): Цокольный этаж	
			
Масштаб 1:		Условные обозначения	
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР М.О.		ЛУСКИНА И.И.	
КАДЕСТРОВЫЙ СЛУЖЕБНЫЙ	РЕГИСТРАТОР	ИНЖЕНЕР, ФОРМАТОР	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 Управление по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введен следующий объект:

Лист 1 из 1

Информация об объекте недвижимости			
Лист №1 Лист 1	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов 1	Всего листов листов 1
В августе 2019г.			
Единственный номер	50:12:010071:008		
Номер кадастрового квартала	50:12:010071		
Дата введения кадастрового номера	19.12.2008		
Регистраторский государственный кадастровый номер	50/001/001/001		
Адрес	Московская область, городской округ - Королев, г. Королев Московской области, ул. Давыдовская, д. 3, кв. 104*		
Площадь, кв. м	165,9		
Назначение	Жилищное назначение		
Наименование	Жилищное		
Номер, тип, этаж, из которых (каждому) принадлежит, земельный участок	Домовый этаж №3(третий) этаж		
Вид объекта недвижимости	жилище (отсутствует)		
Единственный номер, ГРН	50/001/001/001		
Единственный номер кадастрового объекта недвижимости, в котором указан, расположен объект недвижимости	50:12:010071:008		
Номер кадастрового земельного участка	50/001/001/001		
Сведения об объекте в Едином государственном реестре недвижимости: виду жилого помещения (отсутствует) и/или земельному участку, в котором объект недвижимости расположен, а также о наличии сведений о Едином государственном реестре недвижимости или Едином государственном реестре недвижимости	отсутствует		
Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые условия	отсутствует		
Получатель выписки	Учредитель ООО "Центр оценки инвестиций" (индивидуальный предприниматель) Прокляцкий Александр Владимирович, индивидуальный предприниматель "Учредитель выписки "СРО" ООО "СРО" (ИНН 770470000)		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР МФД		ЛУЧУТАНОВА Е. Е.	
подпись государственного регистратора	подпись	подпись, фамилия	



Лист 2 из 2

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

Информация об объекте недвижимости			
Лист №1 Лист 2	Всего листов раздела 2.2	Всего разделов 2	Всего листов листов 2
В августе 2019г.			
Единственный номер	50:12:010071:008		
1	Приобретение (приобретение)	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Учредитель выписки "СРО" ООО "СРО" (ИНН 770470000, ОГРН 1107746217147, регистрационная информация: г. Москва, ул. Волынский, д. 3, к. 1
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Собственность 50:12:010071:008-0004/2019-4 08.08.2019 12:22:00
3	Датум регистрации	3.1	Датум регистрации: 08.08.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	ипс: дата государственной регистрации номер государственной регистрации адрес, на который зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости ипс, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости наименование государственной регистрации		Ипотека в пользу 08.08.2019 12:47:41 50:12:010071:008-0004/2019-7 Срок действия: 09.01.2019 до полного исполнения обязательств по Договору Общество с ограниченной ответственностью "ИТИОН Девелопмент" Д.У. Зарядный выкуп инвестиционный фонд недвижимости «ИТИОН» ИНН: 770527080 Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 15.07.2019
4.2	ипс: дата государственной регистрации номер государственной регистрации адрес, на который зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости ипс, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости наименование государственной регистрации		Арест 19.01.2017 12:43:39 50:12:010071:148-0004/2017-2 Срок действия: 19.01.2017 по 22.02.2021 и 19.01.2017 по 12 декабря 2021 год Общество с ограниченной ответственностью "Технический клуб", ИНН: 770108073 Договор аренды нежилого помещения, № 23/216-30-А, Выдан 15.12.2016
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР МФД		ЛУЧУТАНОВА Е. Е.	
подпись государственного регистратора	подпись	подпись, фамилия	



Лист 3

Пояснение к плану объекта недвижимости			
Лист №01	Лист №02	Лист №03	Лист №04
В августе 2019г.		№63-12/010/071-148	
3	Сведения о наличии помещений в составе объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данных отсутствует	
4	Сведения об участии в государственной или муниципальной собственности, праве аренды или праве безвозмездного пользования в силу закона или иного правового акта, в том числе	данных отсутствует	

Государственный институт оценки	Ирина	Ирина
Ирина	Ирина	Ирина



Лист 4

Пояснение к Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах объекта недвижимости
План размещения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Пояснение к плану объекта недвижимости			
Лист №01	Лист №02	Лист №03	Лист №04
В августе 2019г.		№63-12/010/071-148	
Кадастровый номер		№63-12/010/071-148	
Кадастровый номер		Помещение 610/001	
№63-12/010/071-148		Целевой адрес	



Ирина	Ирина	Ирина
Ирина	Ирина	Ирина



Лист 3 Лист 3

Плановый кадастровый паспорт недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных ограничениях объекта недвижимости
 План расположения земельного участка на кадастровом участке (плановый)

Планировка			
код объекта недвижимости			
Лист №1 Листа 3	Виты листов раздела 2: 1	Виты листов 1	Итого листов (всего)
Кадастровый номер			
Кадастровый номер		Кадастровый номер	
05-12/010/01-71		05-12/010/01-71	
			
Масштаб 1:		Натурный масштаб	
			
ПОДПИСАТЕЛЬ ПРОЕКТА ПЛАН		ПОДПИСАТЕЛЬ П.П.	
Индивидуальный предприниматель		Индивидуальный предприниматель	

КПЗ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания

(для объектов недвижимости кадастровый номер которых не определен)

Лист №	2	Из всего листов	2
№ документа	2014 г. № 06/2014/4-25/001		
Кадастровый номер	50:12/011/071/121		

План реконструкции (полностью на этаже) здания № Цеховой этаж.



Инженер 1 категории	А. В. Поджаркина
Подпись инженера-дизайнера	(подпись, дата)

М.П.

КД.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания

(для объектов недвижимости кадастровый номер которых определен)

Лист №	1	Из всего листов	2
№ документа	2014 г. № 06/2014/4-25/001		
Кадастровый номер	50:12/011/071/121		
Кадастровый номер участка	50:12/011/071/121		
Кадастровый номер участка	50:12/011/071/121		
Кадастровый номер участка	50:12/011/071/121		

Описание объекта кадастрового учета

1. Кадастровый номер здания (содержания), в котором расположен объект недвижимости: 50:12/011/071/121
2. Адрес (улицы), на котором расположен объект недвижимости: Цеховой этаж № Цеховой этаж
3. Субъект права собственности: ООО "Центр оценки инвестиций" ОГРН 5017003892
4. Место нахождения: Кадастровый номер участка - 50:12/011/071/121, Московская область, Ленинский район, с/пос. Мухоморовское, д. 1, дом 385.
5. Назначение: Производственное (для размещения объектов недвижимости)
6. Вид и место размещения в нежилом здании: Производственное здание (Содержание, вид работ)
7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположен объект недвижимости: —
8. Категория земель (урб. бл. г.): 04/01/008
9. Вид разрешенного использования (целевое назначение) территории (подлежит определению): Промышленное использование территории (для размещения объектов недвижимости)
10. Сведения об объекте: Поверхность помещений, расположенных на территории (подлежит определению) и составляет 91,2 кв. м.
11. Информация об объекте: Информация об объекте недвижимости (подлежит определению) и составляет 91,2 кв. м.

Инженер 1 категории	А. В. Поджаркина
Подпись инженера-дизайнера	(подпись, дата)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земельного участка

(выдается при государственном кадастровом учете)

Лист № 1	Итого листов 1
29/01/2014 г., № 50/2014-29/01/2014 Кадастровый номер: 50/14/001/17/01/001	
Номер кадастрового участка: 50/14/001/17/01/001	
Характер и вид разрешенного использования земельного участка и вид разрешенного использования:	

Описание объекта кадастрового учета:

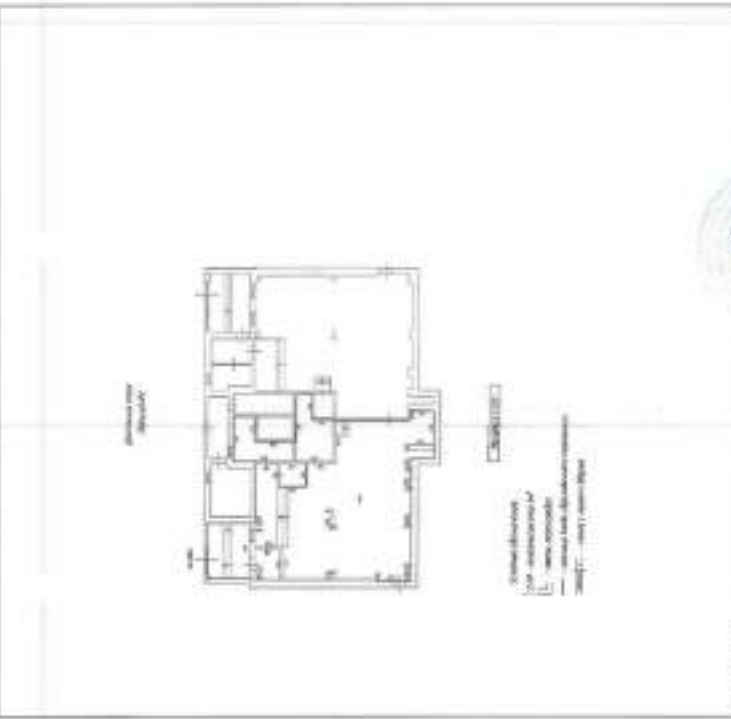
1. Кадастровый номер здания (зданий), в котором расположен земельный участок: 50/14/001/17/01/001
2. Адрес (улицы, их номера) расположенного земельного участка: Пискаревский т/п, № 1/1, корпус 1
3. Общая площадь земельного участка: 145,8 кв. м
4. Местоположение: Хвостовый корпус - Юго-Западный административный округ - Юго-Западный административный округ, ул. Пискаревский т/п, № 1/1, корпус 1
5. Назначение: Нежилая (жилая, нежилая)
6. Площадь помещений в многоквартирном доме: —
7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположен земельный участок: —
8. Кадастровый номер (идентификационный номер) земельного участка: 50/14/001/17/01/001
9. Функциональное назначение (функциональный вид) земельного участка: 0603
10. Описание помещений, помещений в составе помещений, помещений в составе помещений: Земельный участок расположен в нежилом здании, кадастровый номер которого 50/14/001/17/01/001, в котором расположен земельный участок, кадастровый номер которого 50/14/001/17/01/001.

Кадастровый номер земельного участка	50/14/001/17/01/001
Итого листов	1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земельного участка

(выдается при государственном кадастровом учете)

Лист № 1	Итого листов 1
29/01/2014 г., № 50/2014-29/01/2014 Кадастровый номер: 50/14/001/17/01/001	
Номер кадастрового участка: 50/14/001/17/01/001	
Характер и вид разрешенного использования земельного участка и вид разрешенного использования:	



Кадастровый номер земельного участка	50/14/001/17/01/001
Итого листов	1

МД

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
квартиры

Описание местоположения объекта недвижимости

Лист №	3	Код объекта:	3
ФУ №	ФУ № 2014.06.05.20114.25704		
Кадастровый номер	50:12:0101071.24		
Юридический адрес	86:12:0101071.24		
Участок общей государственной собственности (городской или муниципальной)	---		

Описание объекта недвижимости (обременения)

1	Кадастровый номер здания (зданий), в котором расположена квартира: 50:12:0101071.22	Иванов
2	Этаж (этажи), на котором расположена квартира: Цокольный этаж № (Цокольный этаж)	Домик (подвал)
3	Идентификационный номер помещения: 2567	Помещение (квартира)
4	Местоположение: Автономный жилищный округ - Юго-С. Химки/Митинское, ул. Шавельки, д.4, дом 304	---
5	Назначение: Жилище	---
6	Вид использования в многоквартирном доме: ---	---
7	Вид/виды помещений, в которых расположена квартира	---
8	Кадастровый статус (ГРП):	180/06/09
9	Прочие данные: площадь, в том числе общая площадь помещения	1004
10	Способ обременения: Помещение находится в залоге в пользу Препита Максимальная (ООО) от 18.09.2013 "ООО "Управление проблемной недвижимостью" Limited Liability Company" в соответствии 1267 п.4	---
11	Историческая справка: Помещение учено-образовательного фонда федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральное бюро кадастровой информации" государственной регистрации, адреса и кадастровый номер: Московская область, г. Истринский район, с/пос. "Рубеж"	

Исполнитель: Истринский районный отдел кадастрового учета	А. В. Широмов
Подпись исполнителя (подпись)	Подпись заявителя

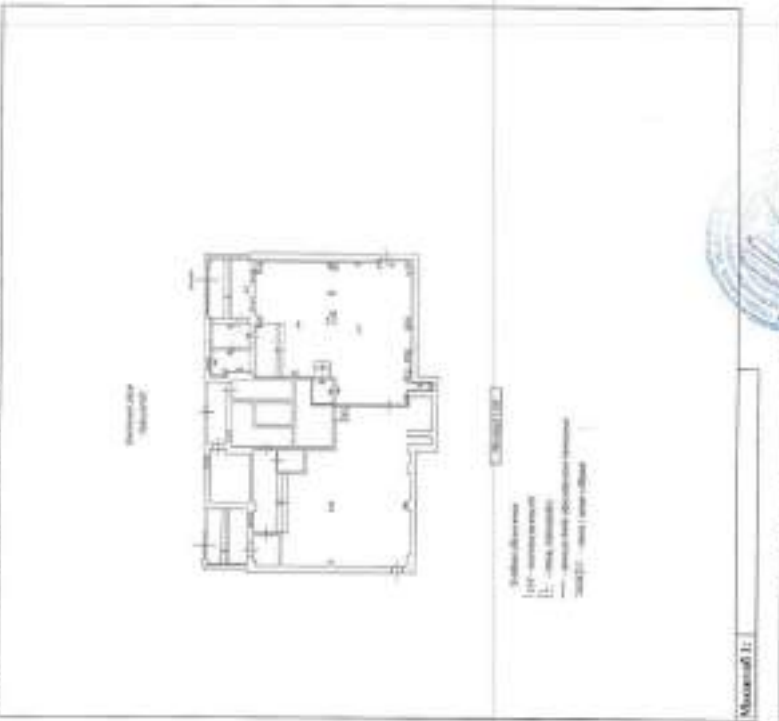
М.П.

МД

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
квартиры

Описание местоположения объекта недвижимости

Лист №	3	Код объекта:	3
ФУ №	ФУ № 2014.06.05.20114.25704		
Кадастровый номер	50:12:0101071.24		
Юридический адрес	86:12:0101071.24		
Участок общей государственной собственности (городской или муниципальной)	---		



Исполнитель: Истринский районный отдел кадастрового учета	А. В. Широмов
Подпись исполнителя (подпись)	Подпись заявителя

М.П.

К11.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Идентификационный номер кадастрового объекта: 50/08/008/2014/021/001/001

Лист №	1	Итого листов	2
--------	---	--------------	---

ЭПР: номер 2014г. № 08/2014/021/001/001/001	Дата выдачи документа: 28.12.2014
Кадастровый номер: 50/08/008/2014/021/001/001/001	Дата государственной регистрации: 28.12.2014
Идентификационный номер кадастрового объекта: 50/08/008/2014/021/001/001/001	Идентификационный номер кадастрового объекта: 50/08/008/2014/021/001/001/001

Объект кадастрового учета:

1	Кадастровый номер здания (здания, сооружения, строения, строения, строения)	50/08/008/2014/021/001/001/001
2	Мат. объект, на котором расположены объекты	Земельный участок № 50/08/008/2014/021/001/001/001
3	Общая площадь объекта, кв.м.	149,4
4	Место нахождения: Успенский переулок, д. 10, стр. 10/10	Иваново (Ивановская область), ул. Шавкина, д. 10, стр. 10/10
5	Назначение: Жилая (для жилья)	Иваново (Ивановская область), ул. Шавкина, д. 10, стр. 10/10
6	Идет ли регистрация в Едином государственном реестре недвижимости	Да
7	Кадастровый номер участка, в котором расположен объект	50/08/008/2014/021/001/001/001
8	Кадастровый номер объекта ИЖС	50/08/008/2014/021/001/001/001
9	Прочие сведения об объекте (наименование объекта, назначение, вид, категория, вид использования)	ИЖС
10	Сведения о кадастровом учете: дата государственной регистрации (дата государственной регистрации)	28.12.2014
11	Сведения об объекте: дата государственной регистрации (дата государственной регистрации)	28.12.2014

Идентификационный номер кадастрового объекта: 50/08/008/2014/021/001/001/001	Идентификационный номер кадастрового объекта: 50/08/008/2014/021/001/001/001
--	--

Идентификационный номер кадастрового объекта: 50/08/008/2014/021/001/001/001	Идентификационный номер кадастрового объекта: 50/08/008/2014/021/001/001/001
--	--

К11.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Идентификационный номер кадастрового объекта: 50/08/008/2014/021/001/001/001

Лист №	1	Итого листов	1
--------	---	--------------	---

ЭПР: номер 2014г. № 08/2014/021/001/001/001	Дата выдачи документа: 28.12.2014
Кадастровый номер: 50/08/008/2014/021/001/001/001	Дата государственной регистрации: 28.12.2014
Идентификационный номер кадастрового объекта: 50/08/008/2014/021/001/001/001	Идентификационный номер кадастрового объекта: 50/08/008/2014/021/001/001/001

Объект кадастрового учета:



Идентификационный номер кадастрового объекта: 50/08/008/2014/021/001/001/001	Идентификационный номер кадастрового объекта: 50/08/008/2014/021/001/001/001
--	--

Идентификационный номер кадастрового объекта: 50/08/008/2014/021/001/001/001	Идентификационный номер кадастрового объекта: 50/08/008/2014/021/001/001/001
--	--

Идентификационный номер кадастрового объекта: 50/08/008/2014/021/001/001/001

Идентификационный номер кадастрового объекта: 50/08/008/2014/021/001/001/001

Идентификационный номер кадастрового объекта: 50/08/008/2014/021/001/001/001	Идентификационный номер кадастрового объекта: 50/08/008/2014/021/001/001/001
--	--

Идентификационный номер кадастрового объекта: 50/08/008/2014/021/001/001/001	Идентификационный номер кадастрового объекта: 50/08/008/2014/021/001/001/001
--	--

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земельного участка

(выдается в государственном реестре недвижимости)

Лист №	2	Листов всего	2
Юр. адрес: М.П.г. № 86-29/04-12/04/1			
Кадастровый номер: 86-12-003/07-01			
Характеристики государственного кадастра недвижимости (структура земель и землепользования)			

Описание объекта кадастрового учета

1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположен помещаемый объект: 86-12-010/07-01/01
2. Этаж (этажи), на котором расположен помещаемый объект: Первый этаж № Целевой этаж
3. Общая площадь помещений: 136,7 кв.м
4. Условно-оценочная кадастровая стоимость: 14 119 071,17 руб.
5. Назначение: **Жилые дома (дома, таунхаусы)**
6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: **Жилая квартира**
7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена квартира: **86-12-010/07-01/01**
8. Кадастровая стоимость: **14 119 071,17**
9. Прочие данные: **1366**
10. Ссылка на документ, подтверждающий в соответствии с условиями Правил Минимализации №4/11 от 24.04.2011 "Об утверждении требований к оформлению плановых записей, составляющих составную часть кадастрового учета: Форма федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый центр" государственной регистрации, кадастра и картографии" на Удмуртской Республики: **Формы 5/2018**

Кадастр / Категория	А. В. Шамочкина
Имя и фамилия специалиста	(подпись, фото)



М.П.

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земельного участка

(выдается в государственном реестре недвижимости)

Лист №	2	Листов всего	2
Юр. адрес: М.П.г. № 86-29/04-12/04/1			
Кадастровый номер: 86-12-010/07-01			
План расположения помещений на этаже: Жилая квартира № Целевой этаж			



Масштаб 1:	
Имя и фамилия специалиста	А. В. Шамочкина
Имя и фамилия специалиста	(подпись, фото)



М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 3

Table with 2 columns: Field No. and Value. Includes data for RF number, land parcel number, and owner details.

Описание объекта недвижимого имущества:

- 1. Кадастровый номер здания (объекта) ИЖС в составе земельного участка...
2. Число (этажей), на котором расположены помещения...
3. Общее название земельного участка...
4. Адрес (район, город, улица) земельного участка...
5. Назначение: ИЖС (для размещения объектов ИЖС)...
6. Вид и вид использования в соответствии с допуском...
7. Кадастровый номер участка, в котором расположен земельный участок...
8. Кадастровая стоимость (руб.)...
9. Дата определения кадастровой стоимости...
10. Способы оценки...
11. Информация о кадастровом учете...

Table with 2 columns: Field No. and Value. Includes signature and stamp of the cadastral office.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 3

Table with 2 columns: Field No. and Value. Includes data for RF number, land parcel number, and owner details.



Сведения об объекте:
1. кадастровый номер
2. вид назначения
3. вид и вид использования в соответствии с допуском

Table with 2 columns: Field No. and Value. Includes signature and stamp of the cadastral office.

МЛ1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ИНВЕСТИЦИОННО-ОЦЕНОЧНОЕ

(форма по состоянию на 01.01.2013 г.)

Лист №		Листов	2
№ документа	36/05/2011/01/0403	Дата выдачи	2011 г.
Кадастровый номер	50:11:0031871-79	Дата кадастрового учета	08.12.2011
Характер сведений	Сведения об объекте недвижимости (объект недвижимости)		

Объект недвижимости расположен по адресу:

1	Кадастровый номер здания (строения, сооружения), в котором расположен объект недвижимости	50:11:0031871-32
2	Адрес (адреса), на котором расположен объект недвижимости	Дачный дом № 36 (Дачный дом)
3	Общая площадь помещений (кв. м)	113,8
4	Местонахождение: кадастровый участок (участки) земли, кадастровый номер участка	Местонахождение: Кадастровый участок земли, кадастровый номер участка 50:11:0031871-79
5	Назначение	Жилые
6	Материал изготовления и вид покрытия стен	Кирпич, штукатурка
7	Материал изготовления пола	Паркет
8	Кадастровый номер земельного участка, в котором расположен объект недвижимости	50:11:0031871-79
9	Площадь земельного участка (кв. м)	113,8
10	Объем информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН)	Информация об объекте недвижимости, информация об объекте недвижимости, информация об объекте недвижимости
11	Дата кадастрового учета	08.12.2011

Исполнитель кадастрового учета	А. В. Писаренко
Подпись исполнителя кадастрового учета	(подпись)



МЛ2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ИНВЕСТИЦИОННО-ОЦЕНОЧНОЕ

(форма по состоянию на 01.01.2013 г.)

Лист №		Листов	2
№ документа	36/05/2011/01/0403	Дата выдачи	2011 г.
Кадастровый номер	50:11:0031871-79	Дата кадастрового учета	08.12.2011
Характер сведений	Сведения об объекте недвижимости (объект недвижимости)		



Легенда:

- граница земельного участка
- граница помещений
- граница объектов недвижимости
- граница объектов недвижимости



Исполнитель кадастрового учета	А. В. Писаренко
Подпись исполнителя кадастрового учета	(подпись)

II. Техническое описание здания или его пристройки

Полное наименование объекта: Жилый дом Год постройки: 2014 Число этажей: 1

Материал несущей конструкции: Монолитно-каркасная
 материал отделки фасада: Материал не указан

1. **Фундамент:** Монолитно-каркасная
 2. **Крыша и чердачное пространство:** Монолитная панельная кровля (плиты, стропил)
Перегородки: Кирпичная, блочная

3. **Внутренние перегородки:** Монолитно-каркасная
Полы: Плиточный

4. **Средняя высота помещений:** Меньше регламента по обеспечению условий

5. **Стены:** Бетонная монолитная

6. **Окна:** Стеклопакет ПВХ

7. **Двери:** Входные металлические, пластиковые (стеклянные)
Внутренние двери: Пластиковые
Наружные двери: Пластиковые

8. **Полы:** Плиточные
Полы в пристройке: Плиточные
Полы в пристройке: Плиточные

9. **Крыша и чердачное пространство:** Монолитная панельная кровля (плиты, стропил)

10. **Вентиляция:** Приточно-вытяжная (отдельные помещения)

11. **Теплоизоляция:** Стеклопакет ПВХ

12. **Санитарно-технические устройства:** Центральное
Электричество: Панельная группа
Водопровод: Центральный
Канализация: Центральный
Гор. отопление: Центральное
Вентиляция: Приточно-вытяжная
Климатизация: Настольная
Мусоропровод: Настольный
Лифт: Настольный
Вытяжка: Панельная
Панельная группа: Центральная

13. **Прочие:** Прочие условия по обеспечению условий

14. **Освещение:** Центральное
Отопление: Центральное
Вентиляция: Приточно-вытяжная
Канализация: Центральная
Водоснабжение: Центральное
Гор. отопление: Центральное
Вентиляция: Приточно-вытяжная
Климатизация: Настольная
Мусоропровод: Настольный
Лифт: Настольный
Вытяжка: Панельная
Панельная группа: Центральная

15. **Другое:** Центральное

16. **Прочие:** Прочие условия по обеспечению условий

17. **Средняя высота помещений:** Меньше регламента по обеспечению условий

18. **Стены:** Бетонная монолитная

19. **Окна:** Стеклопакет ПВХ

20. **Двери:** Входные металлические, пластиковые (стеклянные)
Внутренние двери: Пластиковые
Наружные двери: Пластиковые

21. **Полы:** Плиточные
Полы в пристройке: Плиточные
Полы в пристройке: Плиточные

III. Благосостояние и площадь помещений здания (строения)

Виды помещений	Численность населения						Площадь помещений, кв. метров	Минимум помещений
	до 12 лет	13-17 лет	18-24 лет	25-40 лет	41-55 лет	56 лет и старше		
1	2	4	8	8	11	22	14	
2	0	0	0	0	0	0	0	
3	0	0	0	0	0	0	0	
4	0	0	0	0	0	0	0	

Вид помещений	Владельцы		Сотрудники		Управляющие		Тип помещений
	ИП	Физлица	ИП	Физлица	ИП	Физлица	
1	0	0	0	0	0	0	Жилищно-коммунальное хозяйство
2	0	0	0	0	0	0	Жилищно-коммунальное хозяйство
3	0	0	0	0	0	0	Жилищно-коммунальное хозяйство
4	0	0	0	0	0	0	Жилищно-коммунальное хозяйство

IV. Сведения о принадлежности

Дата вступления в силу	Субъекты права собственности	Документы, подтверждающие право собственности	Дата окончания срока действия права собственности
1	0	0	0

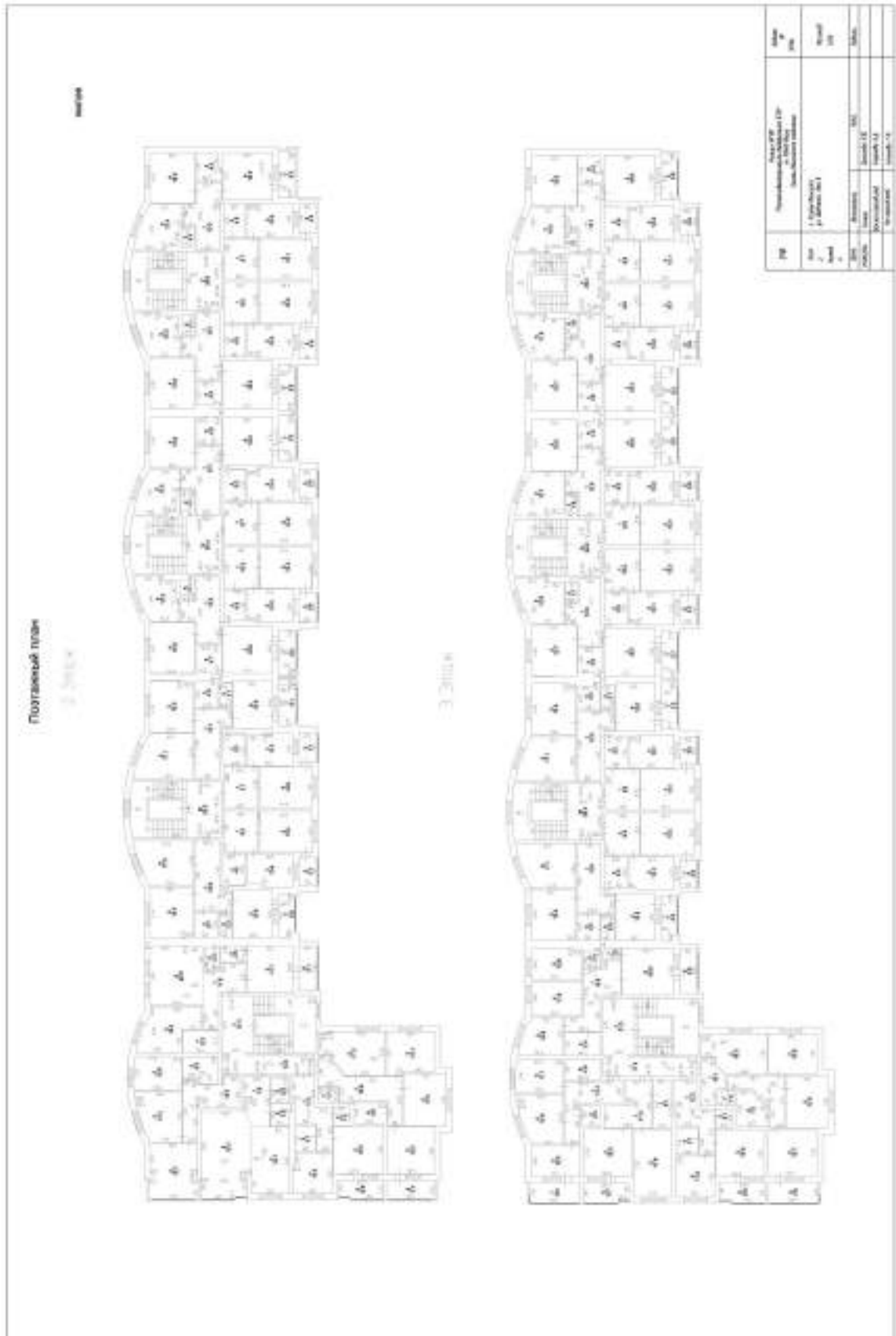
V. Стоимость здания

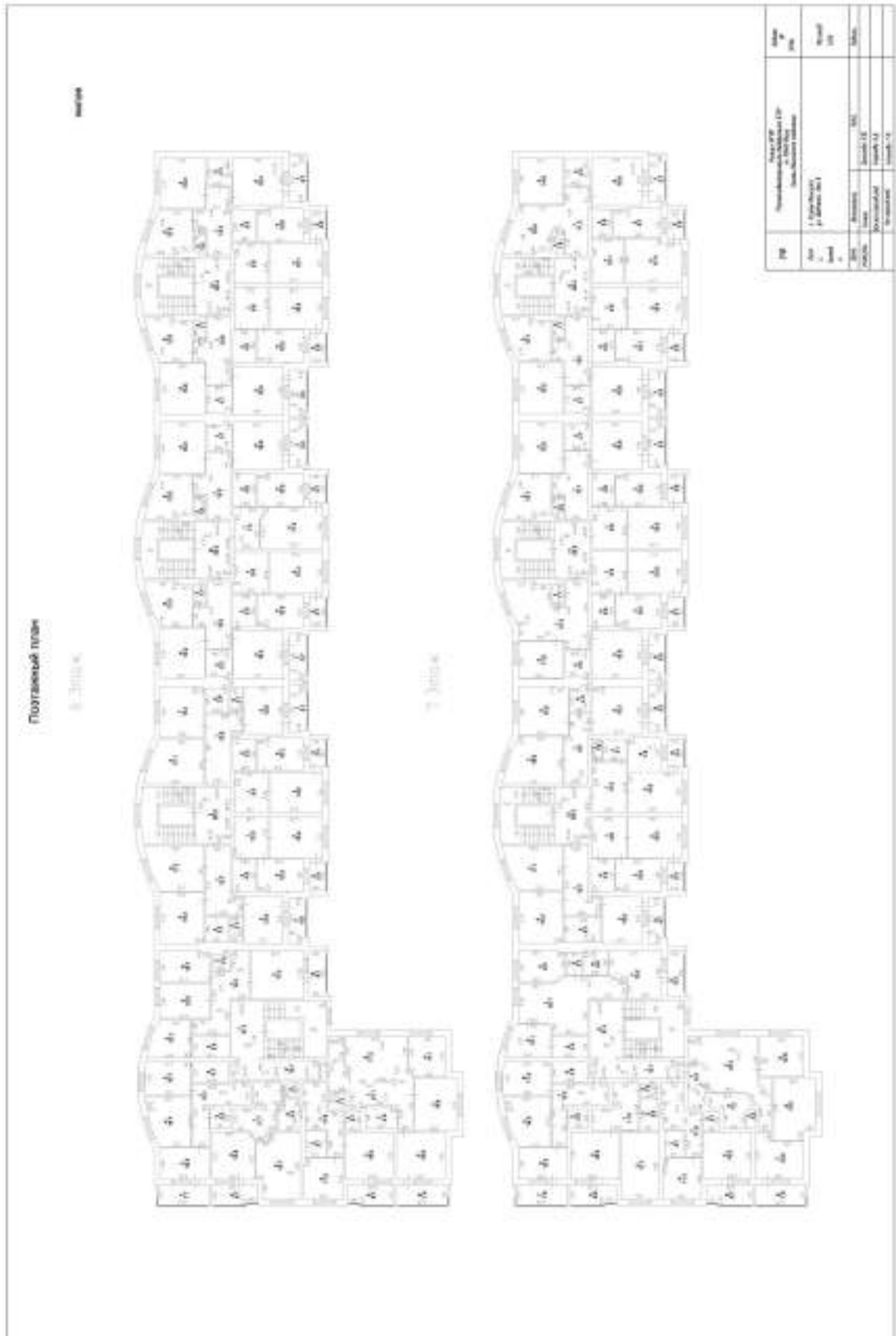
Почтовый индекс: 125040
 Бюджетный код: 01-03-0010000
 Код ИФНС: 50-07-0010000

Перечень прилагаемых документов

№ п/п	Наименование документа	Подпись	Подлинное фото	Копия	Проверено
1	Исполнительный лист		1	4	
2	Эксплуатация и технический паспорт		1	4	

Подпись: Г.В. Алехина * 20 г.
 Исполнитель: К.Ю. Давыдова
 Подпись: К.Ю. Давыдова * 14 июля 2014 г.





Год	Квартал	Итого на начало периода	Итого на конец периода				Изменение на конец периода	Изменение по сравнению с началом периода				Итого на конец периода	Изменение на конец периода	
			Финансовый результат	Чистая прибыль	Чистые активы	Активы		Пассивы	Активы	Пассивы	Активы			Пассивы
2019	1	307913284896,24	18792440190,30	4,3	4,3	0,0	4,3	0,0	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2		2591286	-4,3	4,3	0,0	-8,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	3		248957988899,8	9,2	9,2	0,0	9,2	0,0	9,2	0,0	9,2	0,0	0,0	0,0
	4		179128161817	12,8	12,8	0,0	12,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого за период:			248957988899,8	12,8	12,8	0,0	12,8	0,0	12,8	0,0	0,0	0,0	0,0	
2020	1	307913284896,24	248957988899,8	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2		478925743971861,72	11,3	11,3	0,0	11,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	3		2429575488794,78	9,1	9,1	0,0	9,1	0,0	9,1	0,0	9,1	0,0	0,0	0,0
	4		229185	4,3	4,3	0,0	4,3	0,0	4,3	0,0	4,3	0,0	0,0	0,0
Итого за период:			2429575488794,78	11,3	11,3	0,0	11,3	0,0	11,3	0,0	0,0	0,0	0,0	
Итого за 2019-2020 гг.:			498515747788999,6	27,1	27,1	0,0	27,1	0,0	27,1	0,0	0,0	0,0	0,0	
2021	1	307913284896,24	308713284896,24	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2		308713284896,24	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	3		308713284896,24	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	4		308713284896,24	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого за период:			308713284896,24	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Итого за 2019-2021 гг.:			958515747788999,6	48,4	48,4	0,0	48,4	0,0	48,4	0,0	0,0	0,0	0,0	

Год	Квартал	Итого на начало периода	Итого на конец периода				Изменение на конец периода	Изменение по сравнению с началом периода				Итого на конец периода	Изменение на конец периода	
			Финансовый результат	Чистая прибыль	Чистые активы	Активы		Пассивы	Активы	Пассивы	Активы			Пассивы
2019	1	307913284896,24	18792440190,30	15,7	15,7	0,0	15,7	0,0	15,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2		261917844798,14	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	3		132913421790,28	1,7	1,7	0,0	1,7	0,0	1,7	0,0	1,7	0,0	0,0	0,0
	4		4291582	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого за период:			132913421790,28	18,0	18,0	0,0	18,0	0,0	18,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
2020	1	307913284896,24	132913421790,28	12,2	12,2	0,0	12,2	0,0	12,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2		1549143	2,2	2,2	0,0	2,2	0,0	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	3		4079504	8,0	8,0	0,0	8,0	0,0	8,0	0,0	8,0	0,0	0,0	0,0
	4		33891423942	10,0	10,0	0,0	10,0	0,0	10,0	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0
Итого за период:			4079504	12,4	12,4	0,0	12,4	0,0	12,4	0,0	0,0	0,0	0,0	
Итого за 2019-2020 гг.:			137008421790,28	30,4	30,4	0,0	30,4	0,0	30,4	0,0	0,0	0,0	0,0	
2021	1	307913284896,24	137008421790,28	7,9	7,9	0,0	7,9	0,0	7,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2		1549143	2,2	2,2	0,0	2,2	0,0	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	3		4079504	8,0	8,0	0,0	8,0	0,0	8,0	0,0	8,0	0,0	0,0	0,0
	4		33891423942	10,0	10,0	0,0	10,0	0,0	10,0	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0
Итого за период:			4079504	12,4	12,4	0,0	12,4	0,0	12,4	0,0	0,0	0,0	0,0	
Итого за 2019-2021 гг.:			141007921790,28	42,8	42,8	0,0	42,8	0,0	42,8	0,0	0,0	0,0	0,0	

Итого по странам							Итого по странам		Итого по странам		Итого по странам		Итого по странам	
№	Код	Страна	Номинал валюты	Величина валюты в рублях	Количество в руб.	Число цен	Курс	Курс	Курс	Курс	Курс	Курс	Курс	Курс
№	A	3	144	3	Россия	4,247,664,311,12	15,4	17,4	0,0	13,4	0,0	2,7		
№	A	3	144	3	Россия	1,327,102,029,93	1,8	5,8	0,0	5,8	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	1,074,184,279,29	2,3	2,3	0,0	2,1	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	1,975,338	11,0	11,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Итого по странам:						64,9	64,9	38,1	34,8	0,0	0,0	3,1		
№	A	3	144	3	Россия	4,061,344,279,114,039,17	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	2,474,843,796,13	9,8	9,8	0,0	9,8	0,0	0,0	2,7	
№	A	3	144	3	Россия	1,892,614,149,53	5,8	5,8	0,0	5,0	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	3,792,734,149,24	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	1,975,338	11,0	11,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	1,892,614,149,53	0,9	0,9	0,0	0,9	0,0	0,0		
Итого по странам:						20,9	20,9	10,9	14,9	0,0	0,0	2,7		
№	A	3	144	3	Россия	2,474,843,796,13	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	3,472,814,169,93	0,8	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0	2,7	
№	A	3	144	3	Россия	4,489,545	15,5	15,5	0,0	0,0	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	3,792,734,149,24	0,3	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	2,474,843,796,13	2,4	2,4	0,0	2,4	0,0	0,0		
Итого по странам:						46,6	46,6	15,5	25,1	0,0	0,0	5,4		
№	A	3	144	3	Россия	2,474,843,796,13	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	3,921,411,037,419,18	13,6	13,6	0,0	13,6	0,0	2,7		
№	A	3	144	3	Россия	3,269,934	12,8	12,8	0,0	12,8	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	2,011,124,279,3	2,4	2,4	0,0	2,0	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	1,975,338	3,4	3,4	0,0	3,4	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	4,219,654,199,3	15,5	15,5	0,0	15,5	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	1,571,072,731,414	17,1	17,1	0,0	17,1	0,0	0,0		
Итого по странам:						64,4	64,4	20,9	24,5	0,0	0,0	4,9		
№	A	3	144	3	Россия	3,741,344,399,461,070,21	4,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	3,691,870,179,279,131,172	12,6	12,6	0,0	12,6	0,0	2,7		
№	A	3	144	3	Россия	2,934,41,299,28	1,8	1,8	0,0	1,8	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	1,571,072,731,414	12,7	12,7	0,0	12,7	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	4,269,579	10,0	10,0	0,0	10,0	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	1,992,444,319,344,494,14	4,9	4,9	0,0	4,9	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	4,189,504	10,5	10,5	0,0	10,5	0,0	0,0		
Итого по странам:						64,1	64,1	13,5	11,6	0,0	0,0	1,1		
№	A	3	144	3	Россия	3,691,870,179,279,131,172	5,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	3,992,014,179,3	9,9	9,9	0,0	9,9	0,0	2,7		
№	A	3	144	3	Россия	2,971,404,319,18	3,4	3,4	0,0	3,4	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	3,792,734,149,24	0,2	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	4,489,545	17,0	17,0	0,0	17,0	0,0	0,0		
Итого по странам:						48,1	48,1	10,0	25,1	0,0	0,0	1,8		
№	A	3	144	3	Россия	2,474,843,796,13	5,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	3,442,954,672,46	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,7		
№	A	3	144	3	Россия	3,442,444	15,5	15,5	0,0	15,5	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	3,792,734,149,24	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0		

Счетная таблица 11-Помощь 9

Счетная таблица 11-Помощь 9

Итого по странам							Итого по странам		Итого по странам		Итого по странам		Итого по странам	
№	Код	Страна	Номинал валюты	Величина валюты в рублях	Количество в руб.	Число цен	Курс	Курс	Курс	Курс	Курс	Курс	Курс	Курс
№	A	3	144	3	Россия	4,019,537	15,6	15,6	0,0	15,6	0,0	2,7		
№	A	3	144	3	Россия	4,509,534	15,5	15,5	0,0	15,5	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	4,019,537	15,7	15,7	0,0	15,7	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	3,779,146,192,314,134,149,149	7,4	7,4	0,0	7,4	0,0	0,0		
Итого по странам:						12	12	0,0	12	0,0	2,7			
№	A	3	144	3	Россия	4,271,181	7,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	1,887,024,319,21-	12,2	12,2	0,0	12,2	0,0	2,7		
№	A	3	144	3	Россия	1,679,024,149,149,149	12,2	12,2	0,0	12,2	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	1,975,338	3,1	3,1	0,0	3,1	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	4,019,537	15,9	15,9	0,0	15,9	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	3,992,524,399,12	11,0	11,0	0,0	11,0	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	2,169,17	3,7	3,7	0,0	3,7	0,0	0,0		
Итого по странам:						44,9	44,9	15,9	20,6	0,0	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	3,971,744,896,13	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	2,147,944,399,469,397,36	11,3	11,3	0,0	11,3	0,0	2,7		
№	A	3	144	3	Россия	4,019,146,131,314,149,149	6,1	6,1	0,0	6,1	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	1,629,537	17,8	17,8	0,0	17,8	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	4,069,504	10,0	10,0	0,0	10,0	0,0	0,0		
Итого по странам:						56,2	56,2	16,0	25,2	0,0	0,0	0,7		
№	A	3	144	3	Россия	3,971,744,896,13	6,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	1,181,564,179,179,149,124	12,4	12,4	0,0	12,4	0,0	2,7		
№	A	3	144	3	Россия	4,271,181	4,3	4,3	0,0	4,3	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	4,509,534	0,3	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	2,147,944,399,469,397,36	11,1	11,1	0,0	11,1	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	4,019,146,131,314,149,149	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	1,692,389,109,12	4,9	4,9	0,0	4,9	0,0	0,0		
Итого по странам:						58,8	58,8	14,9	30,9	0,0	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	1,889,44	8,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	2,889,136,116,92,214,495,02	15,6	14,6	0,0	14,6	0,0	2,7		
№	A	3	144	3	Россия	1,237,123	4,4	5,4	0,0	5,4	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	3,792,429	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	3,782,627,271,189,4	0,9	11,9	0,0	11,9	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	2,994,13	10,8	10,8	0,0	10,8	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	2,694,144,309,13	10,8	10,8	0,0	10,8	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	1,489,136,149,149,36	3,4	3,4	0,0	3,4	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	4,019,537	1,1	1,1	0,0	1,1	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	3,992,524,399,12	10,9	10,9	0,0	10,9	0,0	0,0		
Итого по странам:						74,1	74,1	20,4	34,7	0,0	0,0	1,8		
№	A	3	144	3	Россия	1,889,44	5,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
№	A	3	144	3	Россия	3,992,524,399,124,149,149	12,2	12,2	0,0	12,2	0,0	2,7		
№	A	3	144	3	Россия	1,181,564,179,179,149,124	17,1	17,1	0,0	17,1	0,0	0,0		

Счетная таблица 11-Помощь 10

Код	А	Наименование объекта инвестирования	Положительный эффект от реализации проекта (млн руб.)	Средний коэффициент	ИТЛС (млн руб.)				Средний коэффициент	Итого по отрасли
					ИТЛС	ИТЛС	ИТЛС	ИТЛС		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
03	A	3 - 174	4 - Сеть сетей	3	8,8	5,8	0,8	5,0	10,0	2,7
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			48,4	48,4	15,3	25,1	9,8
										3,7
04	A	3 - 175	3 - Керамич	1,6871 (644,16)*1,2631 (87)*1,65	12,8	12,8	0,8	12,8	10,0	2,7
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			66,7	66,7	16,7	37,7	10,0
05	A	3 - 176	3 - Желез	4,1591 (8)	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			4,6	4,6	0,0	4,6	0,0
06	A	3 - 177	3 - Желез	2,4691 (16,8)*2,911 (4)*1,42	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			15,7	15,7	0,0	15,7	0,0
07	A	3 - 178	3 - Желез	4,2191 (2)	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			12,8	12,8	0,0	12,8	0,0
08	A	3 - 179	3 - Желез	0,0211 (6,8)*2,991 (4)*2,59	1,7	1,7	0,0	1,7	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			64,3	64,3	16,3	31,9	9,8
09	A	3 - 180	3 - Итого	Итого по отрасли:			5,7	10,6	0,0	4,7
10	A	3 - 181	3 - Керамич	1,9811 (67,5)*1,0271 (1,2)*4,071 (2)	12,7	12,7	0,0	12,7	10,0	2,7
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			1,7	1,7	0,0	1,7	0,0
11	A	3 - 182	3 - Трубо	1,6691 (0,0)*1,0347 (4)	1,7	1,7	0,0	1,7	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			15,8	15,8	15,9	0,0	0,0
12	A	3 - 183	3 - Желез	4,2311 (7)	4,4	4,4	0,0	4,4	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			4,4	4,4	0,0	4,4	0,0
13	A	3 - 184	3 - Желез	2,2811 (16,3)*2,99	4,4	4,4	0,0	4,4	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			8,6	8,6	0,0	8,6	0,0
14	A	3 - 185	3 - Итого	Итого по отрасли:			64,9	64,9	32,4	31,6
15	A	3 - 186	3 - Итого	Итого по отрасли:			5,4	10,6	0,0	0,0
16	A	3 - 187	3 - Керамич	3,9811 (44,8)*3,072 (2)	9,8	9,8	0,0	9,8	10,0	2,7
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			4,9	4,9	0,0	4,9	0,0
17	A	3 - 188	3 - Сетев	2,6211 (8,9)*1,041 (2)*3,32	8,1	8,1	0,0	8,1	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			8,1	8,1	0,0	8,1	0,0
18	A	3 - 189	3 - Желез	3,1791 (4)	4,4	4,4	0,0	4,4	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			20,9	20,9	35,1	26,8	9,8
19	A	3 - 190	3 - Итого	Итого по отрасли:			3,8	0,0	0,0	0,0
20	A	3 - 191	3 - Керамич	3,4211 (8,4)*8,772 (8)	9,8	9,8	0,0	9,8	10,0	2,7
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			4,5811 (4)	4,5811 (4)	11,2	15,7	0,0
21	A	3 - 192	3 - Желез	4,5811 (4)	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			8,1	8,1	0,0	8,1	0,0
22	A	3 - 193	3 - Желез	2,7411 (8,8)*8,079 (8)	8,1	8,1	0,0	8,1	10,0	2,7
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			4,9	4,9	0,0	4,9	0,0
23	A	3 - 194	3 - Сетев	2,6211 (8,9)*1,041 (2)*3,32	8,1	8,1	0,0	8,1	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			48,7	48,7	18,7	26,0	9,8
24	A	3 - 195	3 - Итого	Итого по отрасли:			3,8	0,0	0,0	0,0
25	A	3 - 196	3 - Керамич	3,4211 (8,4)*8,772 (8)	12,8	12,8	0,0	12,8	10,0	2,7
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			12,8	12,8	0,0	12,8	0,0
26	A	3 - 197	3 - Желез	3,9811 (44,8)*3,072 (2)	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			4,6	4,6	0,0	4,6	0,0
27	A	3 - 198	3 - Желез	2,4411 (16,4)*2,912 (4)*3,19	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			15,7	15,7	15,7	0,0	0,0
28	A	3 - 199	3 - Сетев	4,2311 (2)	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			11,8	11,8	15,8	13,8	0,0
29	A	3 - 200	3 - Желез	3,5111 (6)*6,3	4,6	4,6	0,0	4,6	10,0	2,7
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			1,8	1,8	0,0	1,8	0,0
30	A	3 - 201	3 - Керамич	3,6811 (41,0)*1,111 (2)*3,87	12,8	12,8	0,0	12,8	10,0	2,7
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			6,1	6,1	22,1	21,0	9,8
31	A	3 - 202	3 - Итого	Итого по отрасли:			5,4	10,6	0,0	0,0
32	A	3 - 203	3 - Керамич	3,9811 (44,8)*3,072 (2)	4,6	4,6	0,0	4,6	10,0	2,7
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			20,3	20,3	0,8	28,3	10,0
33	A	3 - 204	3 - Желез	4,5811 (4)	4,6	4,6	0,0	4,6	10,0	2,7
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			13,4	13,4	13,4	0,0	0,0
34	A	3 - 205	3 - Желез	3,6811 (41,0)*1,111 (2)*3,87	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			15,7	15,7	15,7	0,0	0,0
35	A	3 - 206	3 - Желез	3,6811 (41,0)*1,111 (2)*3,87	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			15,7	15,7	15,7	0,0	0,0
36	A	3 - 207	3 - Желез	3,6811 (41,0)*1,111 (2)*3,87	4,6	4,6	0,0	4,6	10,0	2,7
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			3,7	3,7	0,0	3,7	0,0
37	A	3 - 208	3 - Желез	3,6811 (41,0)*1,111 (2)*3,87	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			1,8	1,8	0,0	1,8	0,0
38	A	3 - 209	3 - Керамич	3,6811 (41,0)*1,111 (2)*3,87	4,6	4,6	0,0	4,6	10,0	2,7
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			6,1	6,1	22,1	21,0	9,8
39	A	3 - 210	3 - Итого	Итого по отрасли:			5,4	10,6	0,0	0,0
40	A	3 - 211	3 - Керамич	3,9811 (44,8)*3,072 (2)	4,6	4,6	0,0	4,6	10,0	2,7
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			13,4	13,4	13,4	0,0	0,0
41	A	3 - 212	3 - Желез	3,9811 (44,8)*3,072 (2)	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			15,7	15,7	15,7	0,0	0,0
42	A	3 - 213	3 - Желез	3,9811 (44,8)*3,072 (2)	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			3,8	3,8	0,0	3,8	0,0
43	A	3 - 214	3 - Желез	3,9811 (44,8)*3,072 (2)	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			1,8	1,8	0,0	1,8	0,0
44	A	3 - 215	3 - Желез	3,9811 (44,8)*3,072 (2)	4,6	4,6	0,0	4,6	10,0	2,7
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			6,1	6,1	22,1	21,0	9,8
45	A	3 - 216	3 - Итого	Итого по отрасли:			5,4	10,6	0,0	0,0
46	A	3 - 217	3 - Керамич	3,9811 (44,8)*3,072 (2)	4,6	4,6	0,0	4,6	10,0	2,7
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			13,4	13,4	13,4	0,0	0,0
47	A	3 - 218	3 - Желез	3,9811 (44,8)*3,072 (2)	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			15,7	15,7	15,7	0,0	0,0
48	A	3 - 219	3 - Желез	3,9811 (44,8)*3,072 (2)	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			3,8	3,8	0,0	3,8	0,0
49	A	3 - 220	3 - Желез	3,9811 (44,8)*3,072 (2)	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			1,8	1,8	0,0	1,8	0,0
50	A	3 - 221	3 - Керамич	3,9811 (44,8)*3,072 (2)	4,6	4,6	0,0	4,6	10,0	2,7
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			6,1	6,1	22,1	21,0	9,8
51	A	3 - 222	3 - Итого	Итого по отрасли:			5,4	10,6	0,0	0,0
52	A	3 - 223	3 - Керамич	3,9811 (44,8)*3,072 (2)	4,6	4,6	0,0	4,6	10,0	2,7
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			13,4	13,4	13,4	0,0	0,0
53	A	3 - 224	3 - Желез	3,9811 (44,8)*3,072 (2)	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			15,7	15,7	15,7	0,0	0,0
54	A	3 - 225	3 - Желез	3,9811 (44,8)*3,072 (2)	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			3,8	3,8	0,0	3,8	0,0
55	A	3 - 226	3 - Желез	3,9811 (44,8)*3,072 (2)	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			1,8	1,8	0,0	1,8	0,0
56	A	3 - 227	3 - Желез	3,9811 (44,8)*3,072 (2)	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	0,0
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			6,1	6,1	22,1	21,0	9,8
57	A	3 - 228	3 - Итого	Итого по отрасли:			5,4	10,6	0,0	0,0
58	A	3 - 229	3 - Керамич	3,9811 (44,8)*3,072 (2)	4,6	4,6	0,0	4,6	10,0	2,7
	A	3 - Итого	Итого по отрасли:			13,4	13,4	13,4	0,0	

Таблица 17 из 21 – Автоматизированный отчет об оценке инвестиционной стоимости ЗПИФ

№ п/п	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	Итого по этапам		Умножитель		
																						№	№
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ																							
Категория не указана				ЖКН				Категория (этаж)		ЖКН (м.кв.)		Категория (этаж)		Итого по этапам	Умножитель								
№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№										
№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№										
№ А	№ 148	3	Триэт	1,0372;10;0-20%	0	3	3	0	0	2,0	2,0	0,0	2,0	0,0	2,7								
№ А	№ 149	3	ЖКН	457,27						3,1	3,1	33,1	0,0	0,0									
					Итого по этапам:																		
№ А	7	Длина		4,0871;34;8-11%	20,0	20,0	0,0	0,0	0,0	4,1	4,1	0,0	4,1	0,0	0,0								
№ А	№ 146	3	ЖКН	3,527;85;4-30%	1,1	1,1	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0								
№ А	№ 147	3	С/ЖКН	1,3067;30;0-17%	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0								
№ А	№ 148	3	ЖКН	2,751;76;4-11%	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0								
№ А	№ 149	3	ЖКН	3,339;4;0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 150	3	ЖКН	2,427;1;2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 151	3	ЖКН	4,487;2;0;0-07%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 152	3	ЖКН	1,556;15;6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 153	3	ЖКН	2,779;57;4-07%	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0								
№ А	№ 154	3	С/ЖКН	2,075;47;4-7%	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0								
№ А	№ 155	3	ЖКН	2,427;1;30	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 156	3	ЖКН	3,877;10;1-10%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 157	3	ЖКН	2,275;5;6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 158	3	ЖКН	2,067;10;4-25%	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0								
№ А	№ 159	3	ЖКН	1,087;1;3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 160	3	ЖКН	4,273;0;4-30%	0,4	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0								
№ А	№ 161	3	ЖКН	1,711;0;0-7%	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0								
№ А	№ 162	3	ЖКН	1,571;0;0-11%	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0								
№ А	№ 163	3	ЖКН	1,707;1;6-10%	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0								
№ А	№ 164	3	ЖКН	1,707;1;6-10%	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0								
№ А	№ 165	3	ЖКН	3,707;1;0-10%	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0								
№ А	№ 166	3	ЖКН	3,077;1;4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 167	3	ЖКН	1,687;1;8;0-10%	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0								
№ А	№ 168	3	ЖКН	1,592;8;0-07%	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0								
№ А	№ 169	3	ЖКН	3,487;4;0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 170	3	ЖКН	2,707;7;4-10%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 171	3	С/ЖКН	2,017;1;0;0-17%	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0								
№ А	№ 172	3	ЖКН	3,327;4;8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 173	3	ЖКН	2,407;1;3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 174	3	ЖКН	1,592;8;0-07%	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0								
№ А	№ 175	3	ЖКН	3,487;4;0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 176	3	ЖКН	2,707;7;4-10%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 177	3	С/ЖКН	2,017;1;0;0-17%	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0								
№ А	№ 178	3	ЖКН	3,327;4;8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 179	3	ЖКН	2,407;1;3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 180	3	ЖКН	1,592;8;0-07%	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0								
№ А	№ 181	3	ЖКН	3,487;4;0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 182	3	С/ЖКН	2,017;1;0;0-17%	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0								
№ А	№ 183	3	ЖКН	3,327;4;8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 184	3	ЖКН	2,407;1;3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 185	3	ЖКН	1,592;8;0-07%	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0								
№ А	№ 186	3	ЖКН	3,487;4;0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 187	3	С/ЖКН	2,017;1;0;0-17%	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0								
№ А	№ 188	3	ЖКН	3,327;4;8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 189	3	ЖКН	2,407;1;3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 190	3	ЖКН	1,592;8;0-07%	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0								
№ А	№ 191	3	ЖКН	3,487;4;0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 192	3	С/ЖКН	2,017;1;0;0-17%	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0								
№ А	№ 193	3	ЖКН	3,327;4;8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 194	3	ЖКН	2,407;1;3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 195	3	ЖКН	1,592;8;0-07%	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0								
№ А	№ 196	3	ЖКН	3,487;4;0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 197	3	С/ЖКН	2,017;1;0;0-17%	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0								
№ А	№ 198	3	ЖКН	3,327;4;8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 199	3	ЖКН	2,407;1;3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 200	3	ЖКН	1,592;8;0-07%	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0								
№ А	№ 201	3	ЖКН	3,487;4;0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0								
№ А	№ 202	3	С/ЖКН	2,017;1;0;0-17%	0,2	0,2	0,0																

Итого по строке			Итого по строке	Итого по строке						Итого по строке				
Итого по строке				Итого по строке	Итого по строке			Итого по строке						
1	2	3			4	5	6	7	8		9			
10	А	3	101	1	Крым-госпиталь	1 091,320	301,114	385,07	81,2	21,2	51,2	0,0	0,0	2,7
+1,2825 (1+9,387%)-0,589,1; 0,149725(1+9,387%)-0,5369,1; -299,592271,01														
10	А	2	Спутник			1,591,36			2,1	2,1	0,0	2,1	0,0	
Итого по строке: 50,3 50,3 80,2 2,9 0,0														
10	А	3	126	3	Беркут	2 119,046	103,991	143,539	10,4	11,4	0,0	11,4	0,0	2,7
0,139089(1+32,010%)20,719														
10	А	2	Спутник			1,994,02	0,3872	0,640198	0,8	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0
0,192254(1+34,138%)1,9														
10	А	3	Крым			161,570	6,519	87,146	19,1	19,1	0,0	19,1	0,0	0,0
10	А	4	Изма			199,550	1,159	2,255	0,0	14,0	14,0	0,0	0,0	0,0
Итого по строке: 26,4 26,4 149,0 37,4 0,0														
10	А	3	Изма			1,794,928	2,770,31		6,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10	А	3	126	3	Беркут	2,770,324			12,5	12,5	0,0	12,5	0,0	2,7
0,259019(1+18,611%)1,6194,25														
10	А	3	Крым			1,889,136			2,8	2,8	0,0	2,8	0,0	0,0
10	А	3	Изма			2,379,4			8,5	8,5	0,0	8,5	0,0	0,0
10	А	4	Изма			1,641,62	4,214,21		14,3	14,3	0,0	14,3	0,0	0,0
0,031071(200+20,0)														
10	А	3	Крым			1,589,556	2,272,78		11,2	11,2	0,0	11,2	0,0	0,0
0,123030(1+10,0)														
10	А	3	Спутник			1,792,239	0,009,02		5,1	5,1	0,0	5,1	0,0	0,0
Итого по строке: 58,1 58,1 246,0 31,5 0,0														
10	А	4	Изма			1,794,43			7,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10	А	3	126	3	Беркут	1,078,034	1,469,136	2,125,24	14,0	14,0	0,0	14,0	0,0	2,7
1,469238														
10	А	2	Спутник			1,792,239			5,4	5,4	0,0	5,4	0,0	0,0
10	А	3	Изма			1,591,36	2,602,71	400,4	16,6	16,6	0,0	16,6	0,0	0,0
10	А	4	Изма			2,984,14			12,5	12,5	0,0	12,5	0,0	0,0
10	А	3	Крым			2,625,144	3,179,78		11,8	11,8	0,0	11,8	0,0	0,0
10	А	3	Изма			1,521,43	1,496,31		2,1	2,1	0,0	2,1	0,0	0,0
10	А	3	Крым			1,489,048	1,794,28		1,3	1,3	0,0	1,3	0,0	0,0
10	А	3	Изма			4,359,697			17,5	17,5	0,0	17,5	0,0	0,0
Итого по строке: 74,0 74,0 48,2 30,6 0,0														
10	А	3	Изма			3,919,16			6,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10	А	3	126	3	Беркут	2,548,61	4,214,21	400,4	13,3	13,3	0,0	13,3	0,0	2,7
0,141579(200+20,0)														
10	А	2	Изма			4,214,21	3,179,78		17,1	17,1	0,0	17,1	0,0	0,0
10	А	3	Крым			4,214,21	3,179,78		15,6	15,6	0,0	15,6	0,0	0,0
10	А	4	Изма			1,589,136	2,602,71	400,4	3,8	3,8	0,0	3,8	0,0	0,0
10	А	3	Крым			1,641,62	4,214,21		2,1	2,1	0,0	2,1	0,0	0,0
10	А	3	Изма			1,591,36			12,9	12,9	0,0	12,9	0,0	0,0

Итого по строке			Итого по строке	Итого по строке						Итого по строке				
Итого по строке				Итого по строке	Итого по строке			Итого по строке						
1	2	3			4	5	6	7	8		9			
10	А	3	Изма			649	64,9	349	34,9	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3
Итого по строке: 3,891,368 3,956,234 0,667,32														
10	А	3	126	3	Беркут	9,492,00			9,2	9,2	0,0	9,2	0,0	2,7
0,549413(1+2,411+1,437%)8,8														
10	А	2	Спутник			1,897,698	18,976,98		4,8	4,8	0,0	4,8	0,0	0,0
10	А	3	Крым			1,989,718	2,771,34		8,9	8,9	0,0	8,9	0,0	0,0
10	А	4	Изма			15,544	6,672,00	2,419,46	15,6	15,6	0,0	15,6	0,0	0,0
Итого по строке: 18,6 18,6 15,6 26,8 0,0														
10	А	3	Изма			2,421,14			3,4	0,0	0,0	0,0	0,0	3,4
10	А	3	126	3	Беркут	3,621,86	11,079,88		9,8	9,8	0,0	9,8	0,0	2,7
10	А	2	Изма			3,629,46			15,4	15,4	0,0	15,4	0,0	0,0
10	А	3	Крым			2,833,784	2,271,23		11,4	11,4	0,0	11,4	0,0	0,0
10	А	4	Спутник			2,951,84	2,261,82		4,5	4,5	0,0	4,5	0,0	0,0
Итого по строке: 18,5 18,5 15,4 26,1 0,0														
10	А	3	Изма			1,447,24			3,7	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7
10	А	3	126	3	Беркут	1,879,02	1,071,87	2,190,3	13,6	13,6	0,0	13,6	0,0	2,7
0,104719														
10	А	2	Изма			1,997,37			11,0	11,0	0,0	11,0	0,0	0,0
10	А	3	Крым			1,692,08	2,779,23		2,1	2,1	0,0	2,1	0,0	0,0
10	А	4	Изма			2,017,34			3,7	3,7	0,0	3,7	0,0	0,0
10	А	3	Крым			4,549,654	2,789,14		15,4	15,4	0,0	15,4	0,0	0,0
10	А	3	Изма			1,321,616	2,791,85	3	17,1	17,1	0,0	17,1	0,0	0,0
Итого по строке: 64,8 64,8 18,1 34,8 0,0														
10	А	3	Изма			3,721,36	3,779,80	2,207,13	4,8	0,0	0,0	0,0	0,0	4,8
10	А	3	126	3	Беркут	1,945,690	1,871,26	1,891,60	13,1	13,1	0,0	13,1	0,0	2,7
0,104719														
10	А	2	Изма			1,990,602	2,899,0		1,6	1,6	0,0	1,6	0,0	0,0
10	А	3	Крым			1,716	1,725,78	1,613	12,9	12,9	0,0	12,9	0,0	0,0
0,389137														
10	А	3	Изма			4,289,578			16,0	16,0	0,0	16,0	0,0	0,0
10	А	3	Крым			2,687,474	2,792,24	1,899,42	4,7	4,7	0,0	4,7	0,0	0,0
10	А	3	Изма			4,193,04			16,5	16,5	0,0	16,5	0,0	0,0
Итого по строке: 64,8 64,8 22,5 32,3 0,0														
10	А	3	Изма			1,879,16	1,889,31	1,670,12	5,5	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3
10	А	3	126	3	Беркут	3,629,50	1,770,25		10,2	10,2	0,0	10,2	0,0	2,7
10	А	2	Спутник			2,691,31	1,691,0		5,2	5,2	0,0	5,2	0,0	0,0
10	А	3	Крым			3,887,84	3,789,06		10,8	10,8	0,0	10,8	0,0	0,0
10	А	4	Изма			3,429,37			13,0	13,0	0,0	13,0	0,0	0,0
Итого по строке: 42,2 42,2 15,0 26,2 0,0														
10	А	3	Изма			2,421,54			3,7	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7
10	А	3	126	3	Беркут	1,492,896	7,100,81	1,724,4	8,2	8,2	0,0	8,2	0,0	2,7
10	А	2	Изма			1,549,584	2,701,81		16,5	16,5	0,0	16,5	0,0	0,0
10	А	3	Крым			3,797,83	2,794,77		10,5	10,5	0,0	10,5	0,0	0,0
10	А	4	Спутник			2,689,88	1,780,35		3,4	3,4	0,0	3,4	0,0	0,0

ЖИЛЬЕ ВОЛОКОННЫМ												
Код	Наименование объекта	Классификация	Классификация (по классу)	Классификация (по типу)	Классификация (по материалу)	Классификация (по назначению)	Классификация (по материалу)	Классификация (по назначению)	Классификация (по материалу)	Классификация (по назначению)	Классификация (по материалу)	Классификация (по назначению)
м. А	Т 100	3	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 100	4	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 100	5	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Итого по этажу 7:			3452	3452	4714	4714	4714	4714	4714	4714	4714	4714
Всего по дому:												
А	Лоджия		554,7	4,7	0,0	0,0						559,7
А	Терраса		235,6	0,0	0,0	0,0						235,6

200 шт. изделий

ЖИЛЬЕ ВОЛОКОННЫМ												
Код	Наименование объекта	Классификация	Классификация (по классу)	Классификация (по типу)	Классификация (по материалу)	Классификация (по назначению)	Классификация (по материалу)	Классификация (по назначению)	Классификация (по материалу)	Классификация (по назначению)	Классификация (по материалу)	Классификация (по назначению)
м. А	Т 100	2	Сотислот	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 100	3	Сотислот	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 100	4	Сотислот	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Итого по этажу 7:			48,0	48,0	15,0	25,0	0,0					48,0
А	Лоджия		2,427150	3,8	0,0	0,0						1,8
м. А	Т 100	1	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 100	2	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 100	3	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 100	4	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Итого по этажу 7:			46,6	46,6	15,6	25,0	0,0					46,6
А	Лоджия		1,575241	1,7	0,0	0,0						1,7
м. А	Т 101	1	Коттедж-таунхаус	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 101	2	Коттедж-таунхаус	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 101	3	Коттедж-таунхаус	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 101	4	Коттедж-таунхаус	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Итого по этажу 7:			66,8	66,8	20,6	42,2	0,0					66,8
А	Лоджия		1,875113	4,7	0,0	0,0						1,8
м. А	Т 200	1	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 200	2	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 200	3	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 200	4	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Итого по этажу 7:			64,6	64,6	21,4	33,2	0,0					64,6
А	Лоджия		1,887154	4,7	0,0	0,0						1,8
м. А	Т 207	1	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 207	2	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 207	3	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 207	4	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Итого по этажу 7:			48,1	48,1	17,0	21,8	0,0					48,1
А	Лоджия		2,427150	3,8	0,0	0,0						1,8
м. А	Т 208	1	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 208	2	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 208	3	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 208	4	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Итого по этажу 7:			48,4	48,4	15,6	25,0	0,0					48,4
А	Лоджия		1,587242	1,8	0,0	0,0						1,8
м. А	Т 209	1	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 209	2	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 209	3	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
м. А	Т 209	4	Коттедж	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Итого по этажу 7:			48,4	48,4	15,6	25,0	0,0					48,4
А	Лоджия		1,587242	1,8	0,0	0,0						1,8

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Москва

«15» февраля 2020 г.

1.6. Помещение передается на основании документального акта приема-передачи Помещения, содержащего описание передаваемого в аренду Помещения, его техническое характеристики, состояние и иную информацию о Помещении, характеризующую его до момента сдачи в аренду. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель, обязан:
2.1.1. Передать на площадке 3 (Три) рабочих дня, с момента подписания настоящего Договора Помещению, пригодное для использования Арендатором в целях, указанных в п. 1.3. настоящего Договора, с находящимся в нем оборудованием и инвентарем по документальному акту приема-передачи, с указанием технического состояния Помещения на момент его передачи и соответствующим всем действующим на территории РФ санитарным и противопожарным нормам и правилам, установленным средствами пожаротушения, за исключением парных средств пожаротушения.

2.1.2. Помещение на момент заключения Договора обеспечено коммерческими услугами, необходимыми для его использования (электричеством, газом и холодное водоснабжение, отопление, канализация (водоснабжение)). Арендодатель обязан обеспечить бесперебойное снабжение Помещения коммунальными и жилищно-коммунальными услугами, в соответствии с законодательством Российской Федерации по жилищно-коммунальному хозяйству. Помещение оборудовано (до момента ввода в эксплуатацию и завершения работ по монтажу и наладке оборудования) за свой счет.

Ответственность за подачу электроэнергии и коммунальных услуг сохраняется за Арендодателем, за исключением случаев, когда горючие линии электропередачи, отопления, водоснабжения (водоснабжения) отключены для ремонта, технического обслуживания и по другим причинам, не зависящим от Арендодателя, что подтверждается им документально. В случае плановых отключений линий электропередачи, водоснабжения, водоотведения (водопользования), отопления и по ремонту или техническому обслуживанию, о факте отключения коммунальных услуг Арендодатель уведомляет Арендатора в срок не позднее 3 (Три) дней до момента предельно возможного отключения.

В случае, если по инициативе Арендатора повлечет убытки в результате выполнения на него работами организации после прекращения или отмены административного штрафа, то Арендатор вправе уведомить причастные Арбитражно-договорные службы (на основе поданных заявителем данных) путем уведомления в письменном виде и/или путем административного штрафа с обеспечением уведомления Арендодателя всех копий подтверждающих документов (карточка административной процедуры, копированные документы ИТ.П.) в течение 5 (Пять) рабочих дней. В данном случае размер наложенного административного штрафа, удержанного по срокам заемщиком арендной платы, компенсируется ЭИРФ недвижимостью «СТРОЙПРОЕКТ» за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЭС».

2.1.3. За исключением случаев, оговоренных настоящим Договором, не осуществляя каких-либо действий, Арендатор не вправе вносить изменения в Помещение, не осуществлять действий, которые могут привести к своему ограничению, обеспечивать беспрепятственный доступ к предпринятому помещению сотрудникам, транспорту, посетителям Арендатора.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЭС» Д.У. Зарядная платформа инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (Далее именуется «Арендодатель») обязуется предоставить в пользование инвесторам инвестиционные фонды, созданные инвесторскими фондами и несутелем инвестиционных фондов № 21-080-1-08738, именуемому (с 07 сентября 2019 года), именуемому в дальнейшем «Арендатором», в лице Генерального директора Сувантова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Вайтбизнес», именуемому в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Бюро Никитина, действующего на основании доверенности №3-23/19/3 от 23.03.2019 г., с другой стороны, именуемому вконец «Сторона», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное пользование и пользование (в аренду) нежилое помещение №1093 (далее – Помещение) общей площадью **145,8 кв.м (Сто сорок пять целых восемь десятых квадратных метров)**, кадастровый номер **50:12:0101071:85**, расположенное по адресу: Московская область, Истринский район (далее – здание) по адресу: Хиты-Михайловский автомобильный округ – Ютые, г. Хиты-Михайлов, ул. Шелехова, д. 8, пом. 1093 (далее по тексту – «Помещение»), в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных в настоящем Договоре.

Границы помещения и его расположение на этаже отображены на копии технического плана помещения, выданным Приложением №3 к настоящему Договору.

1.2. Помещение предоставляется на праве общей долевой собственности участниками инвестиционных лиц Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» на основании выписки ЕГРН от «08» августа 2019 года, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хиты-Михайловскому автомобильному округу – Ютые, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» августа 2019 года выдана выписка регистрации № 88/04/2019-4.

1.3. Арендатор использует Помещение для размещения пункта выдачи интернет заказов под коммерческим наименованием «Вайтбизнес» или другим коммерческим наименованием.

1.4. Арендодатель гарантирует, что принадлежащее Арендатору Помещение не отчуждено, не арестовано, не заложено и освобождено от каких-либо притязаний со стороны третьих лиц.

1.5. Стороны заключают договор, основанный на достоверности, правоте и актуальности следующих сведений:

- стороны являются действующими юридическими лицами и полномочны на право подписания и исполнения;
- в отношении сторон не введена процедура банкротства;
- лица, подписывающие договор, имеют полномочия на заключение договора от имени стороны;

- договор не является для сторон крупной сделкой или сделкой с заинтересованностью;
- стороны не являются аффилированными и (или) взаимозависимыми лицами;
- Арендатор заверяет, что не является владельцем ЭИРФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».



2.3.3. Созрешении проводить оценку арендной платы и другие предусмотренные условиями договора платежи;

2.3.4. Немедленно известить Арендодателя по телефону +7-982-135-03-99 о всяком повреждении, аварии или иной аварии, известном (или грозящем известие) Помещателю ущерб;

2.3.5. Немедленно предпринять экстренные электротехнические и другие электротехнические для обнаружения их несоответствия требованиям установленных стандартов и нормам безопасности, а также при получении предостерегающей организации Энергосбытура и других муниципальных коммунальных организаций;

2.3.6. При освобождении Помещателя передать его в течение 3 (Трих) рабочих дней по документальному акту приема-передачи, подписанному Арендодателем, Арендатору, в исправном состоянии с учетом нормального износа по всем несодейственным участкам.

При этом Арендатор не производит ремонта и не компенсирует затраты Арендодателя по проведению текущих ремонтных работ:

- повреждена стена в другом месте (вне зависимости от того места, в котором она была признана Арендатором);
- работы по устранению дефектов стен и потолка вытекают от пожара;

- работы по перепланировке;

- работы по замене обоев, при возможности от того, были ли повреждены;

2.3.7. Не производить перепланировку, реконструкцию Помещения, если при ее проведении затрачиваются материалы и другие материальные ресурсы и безопасность Помещения, без письменного согласия Арендодателя и заверенном установленном порядке органами;

2.3.8. Содержать надлежащее санитарное состояние Помещения, обеспечивать соответствие Помещения требованиям противопожарной безопасности, в том числе:

- обеспечивать Помещение первичными средствами пожаротушения;
- возмещать ответственность лиц за противопожарную безопасность, ответственность и т.п. их виновности;
- нести ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 № 390 об утверждении правил противопожарного режима в части организации и выполнения видов работ, а также обученных персонала нормам пожарной безопасности;

2.3.9. Обеспечить бесперебойный доступ Арендодателя, работников специализированных жилищных служб и ремонтных служб для проведения работ, необходимых аварийной ситуации, в любое время суток;

2.3.10. Обеспечить содержание инженерных сетей и систем, коммунальной, иного оборудования, находящегося на площади Помещения, а также не вмешиваться в работу жилищно-коммунального хозяйства (оси жизнеобеспечения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации и т.д.) без письменного согласия Арендодателя;

2.3.11. Не вмешиваться Помещением и предоставлять с целью не вмешательства, споров, при котором значительно увеличивается уровень шума в Помещении или в здании в целом, в котором может нарушиться покой или покой Помещателя, или нарушить конкурентный режим, или вызвать-либо вызвать, образованная или образованных сетей, обслуживающих Помещение или здание, либо может привести к нарушению работы коммунальной системы, системы жилищно-коммунального хозяйства или жилищной Помещателя или здания, который представляет потенциальную опасность, или может привести к нарушению работ

В случае если Помещением, по инициативе от Арендатора признана, будет закрыто Арендодателем для государственных предписаний или иных мероприятий, арендная плата за данный период не взыскивается.

2.1.4. В случае изменения правового капитала Помещателя, Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 60 (шестьдесят) дней до предоставления нового решения;

2.1.5. Принять Помещением от Арендатора по окончании срока действия настоящего договора, либо при его досрочном расторжении. Арендодатель не имеет права отказать от приема Помещателя, магистры связи, телекоммуникационные системы жилищного Помещателя. При возникновении аварийной ситуации, Арендодатель имеет право уведомить владельца акта приема-передачи при его подписании;

2.1.6. Предоставить место на фасаде или крыше здания для размещения вывески Арендатора без лишнего какой-либо дополнительной платы. В случае появления дополнительных расходов, связанных с размещением вывески, такие расходы несет Арендодатель, за исключением расходов на изготовление, монтаж и обслуживание о комплектации государственными органами, которые несет Арендатор. Предоставляемое Арендодателем место оформляется Приложением №2 к Договору;

В случае наличия на месте, предоставляемом Арендодателем, иной вывески (в том числе его собственная или иного лица, в том числе ранее арендованного помещения), ее демонтировать придется за счет Арендодателя не позднее 7 (Семь) рабочих дней с даты заключения Договора;

2.1.7. Содержать за свой счет и за счет Помещателя, требования и предписания контролирующего органа и обслуживающих Помещением организаций по обеспечению и эксплуатации Помещателя и прилегающей территории, инженерных коммуникаций Арендодателя, либо поступающих Арендатором и передаваемых Арендодателем, для условия, что такие предписания требования не связаны с деятельностью Арендатора в Помещении;

2.1.8. Арендодатель не вправе указывать от имени Помещателя и требовать от него оказания Арендатора арендную плату за период простоя контракта Помещателя (оплачиваемую), за исключением периода простоя по инициативе;

2.1.10. Помещением выставляются Арендатору счет-фактура либо УПД по подпункту 5 (пятому) части восьмой, статьи 170 Налогового кодекса Российской Федерации;

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Осуществлять осмотр Помещателя с целью проверки соблюдения условий настоящего Договора в работе: права по предостерегающему уведомлению без нарушения нормального режима деятельности Арендатора, а также по мере необходимости, в том числе для целей осуществления обеспечения Помещателя органами государственной власти, пожарной охраны и других контролируемых органов и организаций;

2.2.2. В рабочее время Арендатора и осуществлять сотрудничество Арендатора с целью проверки порядка учета, использования сотрудников Помещателя;

2.2.3. Арендодатель и вывески или вывески или вывески, требующей немедленного устранения. По требованию Арендодателя предоставить Арендатора объект в течение 2 (Два) часа прибыть в Помещением и присутствовать при устранении аварии;

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Эксплуатировать Арендацию Помещением способами, не ухудшающим его состояние, за исключением случаев его нормального износа;

2.3.2. Содержать Арендацию Помещением в чистоте;



ООО "Центр оценки инвестиций"
ИНН 50/0108003000 ОГРН 1045001080030
www.coeinvest.ru, www.coeinvest.ru



ООО "Центр оценки инвестиций"
ИНН 50/0108003000 ОГРН 1045001080030
www.coeinvest.ru, www.coeinvest.ru

Арендатор или другие Арендаторы в здании, либо привлечь им ущерб, который подлежит возмещению в любом-либо случаях или угрожающих вредств.

2.3.12. Неполное информирование Арендатора о предоставлении копий документов о получении любых-либо уведомлений, приказов, предписаний, указаний и прочие от государственных/местных органов, находящихся Помещения, а также обо всем, что может угрожать интересам Арендатора или привести к прекращению или приостановке аренды Помещения. Арендатор обязан незамедлительно предпринять все действия, необходимые для досрочного выполнения законных предписаний государственных/местных органов и их исполнителей. В случае если в результате неполного информирования условий настоящего договора Арендатор обязан компенсировать, в случае появления штрафа компетентным органом надзор по Арендаторам за нарушения содержания Арендатором, письменные убытки в полном объеме, за основе представленного Арендатором документального подтверждения возмещения штрафа и предпринятых расходов, а также возместить любые иные убытки в течение 5 (пять) рабочих дней с момента получения письменного требования.

2.3.13. Не допускать вандаля и оскорбительного мусора в помещениях, на лестничных площадках, а также на территории, прилегающей к зданию, вне контейнера и бункера, специально-предназначенных для хранения мусора.

2.3.14. Арендатор не имеет право передавать само право Арендата по настоящему договору в залог, а также в целях обеспечения по договору о совместной деятельности с третьими лицами партнерство, а также в виде вклада в уставный капитал (эквивалентный капитал) юридических лиц, передавая их в доверительное управление третьим лицам. Арендатор также не вправе без документального согласия Арендатора передавать пользование субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование.

2.4. Арендатор несет право:

2.4.1. Устанавливать режим работы без согласования с Арендодателем, но в строгом соответствии с нормами и правилами, регулирующими порядок деятельности РФ.

2.4.2. Устанавливать в Помещении средства связи, телефоны, компьютеры и прочую технику, необходимую для нормальной работы Арендатора, в том числе факсимиле и оборудование не более 1 (одного) терминала по прямому платежу в количестве не более 1 (одного) терминала и соответствующее, и иное необходимое Арендатору оборудование без каких-либо ограничений.

2.4.3. Устанавливать за свой счет сигнализацию и иные системы охраны Помещения. Арендатор вправе разместить на фасадах здания вывески, не противоречащие требованиям действующего законодательства (ст. 9 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» и ст. 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе»). Форма и размер вывески является исключительной прерогативой Арендатора. Ответственность за соответствие с установленными государственным и муниципальными органами размещения вывески несет Арендатор. В случае если вывеска установлена с нарушением действующего законодательства, Арендатор обязан своими силами и за свой счет устранить нарушения в соответствии с действующим законодательством РФ.

3. Арендная плата и иные платежи

3.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока аренды плату в следующем размере:

- с даты подписания Сторонами двустороннего акта приема-передачи по «29» февраля 2020 г. ежемесячно в размере 58 220 (Пятьдесят восемь тысяч двести двадцать) рублей 00 копеек, включая НДС 20%;

- с «01» марта 2020 г. и в последующие месяцы аренды в размере 140 700 (Сто тысяч тысяч семьсот) рублей 00 копеек, включая НДС 20%, в месяц.

3.1.1. Арендная плата за каждый месяц аренды вносится Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами двустороннего акта приема-передачи.

3.1.2. Последующие арендная плата уплачивается ежемесячно за каждый календарный месяц в размере, установленном пунктом 3.1. Договора, в срок не позднее 5 (Пяти) числа текущего месяца.

3.2. Арендная плата за каждый месяц уплачивается пропорционально количеству календарных дней Аренды к общему количеству дней в данном месяце.

3.3. Арендная плата уплачивается на основании настоящего Договора. Наличие платежа в платежном поручении считается подтверждением, если верно указан номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя, а также месяц, в который вносится Арендная плата, либо по счету выставленного Арендодателем.

3.4. Датой уплаты арендной платы и иных платежей по Договору считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.5. Арендатор не несет других расходов, связанных с арендой Помещения, кроме тех, что предусмотрены Договором.

3.6. В случае возникновения обязанности обеспечения арендодателем сети, вследствие которых Помещение получило повреждение, которые влекут за собой возмещение непокрытого Помещением в целях, указанных в п. 1.3. настоящего Договора, Арендная плата не уплачивается до даты восстановления Помещения Арендодателем, о чем Стороны соглашаются соответствующим акт об устранении неисправностей (последней датой и датой).

3.7. Размер арендной платы не может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в течение действия настоящего Договора.

4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность сторон за нарушение условий настоящего договора регламентируется действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае не предоставления Арендатору коммунальных услуг (электроэнергия, отопление/отопление) по вине Арендодателя Арендная плата за каждый период не предоставления любых-либо из указанных коммунальных услуг (электроэнергия, отопление/отопление) в арендуется Помещением в течение всего срока действия настоящего договора, Арендодателем с Арендатора не взымается.

4.3. Арендатор не несет ответственности перед Арендодателем и любыми третьими лицами за управление напором и иные косвенные убытки, связанные с непоплатой или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора.

4.4. В случае нарушения Арендатором сроков перечисления арендных платежей, предусмотренных Договором, Арендатор выплачивает неустойку в размере 0,1% от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы ежемесячной арендной платы.

4.5. Уплата неустоек (штрафов, пеней) и возмещение убытков Арендодателем, в случае нарушения условий настоящего Договора, осуществляется непосредственно за счет



объективных средств (Общества с ограниченной ответственностью «Проминвест») компании «СФЭРОД».

5. Структура действия Договора

5.1. Настоящий Договор заключен на неопределенный срок (безсрочный).
 Условия срока продажи по настоящему Договору вступают в момент подписания обеими Сторонами Акта приема-передачи.

5.2. Возврат Помещения производится по двустороннему акту, прием-передачи Помещения, направляемому Арбитражем Арбитражу, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня окончания срока Арендны (в том числе при досрочном расторжении настоящего договора).

5.3. В случае неисполнения отком Арбитражем от заданных двустороннего акта возврата Помещения, Арбитраж вправе составить Акт в одностороннем порядке, который будет иметь юридическую силу.

5.4. В случае если Арбитраж не явился для приема Помещения в назначенное время и время или отказывается от подписания двустороннего акта приема – передачи (возврата), Помещение считается возвращенным Арбитражем с даты указанной в одностороннем Акте приема-передачи Помещения. В данном случае акт приема-передачи (возврата) Помещения подписывается со стороны Арбитражата и имеет силу двустороннего подлинного документа.

5.5. Помимо иных оснований, предусмотренных Договором и законом, Арбитраж вправе в любое время без объяснения причин отозваться от исполнения условий Договора в одностороннем порядке любым путем направления соответствующего письменного уведомления об этом Арбитражем, либо путем направления электронного уведомления по адресу уведомляемого лица и передаче Арбитражу на электронную почту уведомления об этом Арбитражу не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты такого отозва.

При этом уведомитель срок нечитает нечитается с момента передачи уведомления Арбитражата, или его уведомительному представителю.

5.6. Помимо иных оснований, предусмотренных Договором и законом, Арбитраж вправе в любое время без объяснения причин отозваться от исполнения условий Договора в одностороннем порядке любым путем направления соответствующего письменного уведомления об этом Арбитражу не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты такого отозва.

При этом уведомитель срок нечитает нечитается с момента передачи уведомления Арбитражата, или его уведомительному представителю.

6. Прочие условия

6.1. Любые уведомления, заявления, требования, уведомления от одной стороны к другой другой стороны по вопросам, связанным по действию настоящего договора, имеют силу только в случае, если они совершены в письменной форме.

6.2. Проминвестом: Арбитражом отдалены услугины помещения является собственностью Арбитража.

6.3. Арбитраж вправе с согласия Арбитражата производить необходимые улучшения Помещения. После прекращения Договора стоимость полученных улучшений Арбитражу не возмещается. По окончании аренды Арбитраж передает нечитается: улучшения Арбитражата по акту приема-передачи.

6.4. При изменении реквизитов или адреса (в том числе в связи с реорганизацией) стороны, у которой произошли данные изменения, обязана сообщить об этом другой стороне в трехдневный срок в письменной форме. Стороны несут риск ответственности за предоставление недостоверных сведений и несоблюдение условий корреспонденции по указанным контактным адресам.

6.5. Подписанием Договора Арбитражатель разрешает Арбитражу проэкцию вложений, необходимых для создания законной сети и подключениях сети «Интернет».

6.6. В случае любых аварий, произошедших не по вине сторон и привели к повреждению ущерба Помещения, Арбитражатель обязан в разумный срок ликвидировать последствия такой аварии или действий непреодолимой силы любой чрезвычайного характера. Если авария произошла по вине одной из сторон, то виновная сторона ликвидирует последствия аварии и возмещает ущерб другой стороне за свой счет.

6.7. Отношения между сторонами, не урегулированные настоящим договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

6.8. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

6.9. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются арбитражным арбитражным судом Арбитражата Москвы, если законом для конкретного спора не установлено иное подсудность.

6.10. Все изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уведомительными на то лицамих сторон.

6.11. Стороны по взаимному согласию свои права и обязанности по Договору третьим лицам без письменного согласия другой стороны.

6.12. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.13. Убрана прислужившей к данному сертификату, в котором раскормлено адресные помещения, осуществляется за счет Арбитражата.

6.14. Стороны пришли к соглашению, что если они подписаны и зарегистрированы в системе государственного документооборота (далее – «Система»), с зарегистрированной в системе Протокол электронной идентификацией электронной подписью (ЭП) от 06.04.2011г. №63-ФЗ (в ред. Федерального Закона от 28.06.2014 №184-ФЗ), обмен электронными документами по Договору осуществляется исключительно через Систему УЭД в формате электронной подписью №6 (в формате «xml»), актами сделки (в формате «PDF») и иными документами. Предоставление подписанных уведомлений документов осуществляется по адресному адресу адресу одной из сторон.

7. Реквизиты и печать сторон

Арбитражатель:	Арбитраж:
ООО «ЭК «СФЭРОД» в Д.У. ИННФ	ООО «Проминвест»
подпись: «СТРОЙПРОЕКТ»	



Приложение №1
к Договору аренды №240216
от 18.02.2020 года

АКТ
принятия-передачи нежилого помещения

г. Москва

«18» февраля 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРГОЛЬ Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (далее по тексту - Общество) в соответствии с управлением инвестиционной фондом, паевыми инвестиционными фондами и паевыми инвестиционными фондами № 21-000-1-07-788 закона ФСФР России от 07 октября 2010 года), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Сусоикова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «Вайбериум», действующее в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Благотворительной Елены Николаевны, действующего на основании доверенности №3-13/19 от 21.03.2019 г., с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Во исполнение Договора Арендатора №240216 от 18.02.2020 г. (далее - Договор) Арендатор принял во исполнение условий и выполняет работы по передаче нежилого помещения общей площадью **145,8 кв.м (Сто сорок пять целых восемь десятых квадратных метров)**, кадастровый номер **50:12:0080107:85** расположенное по адресу: Московская область, Истринский район, с/поселок городского типа по адресу: Хитин-Успенский автомобильный округ - Курья, г. Хитин-Успенский, ул. Шереметьевская, д.3, пом. 10/03

2. Нежилое помещение оборудовано сетевой коммуникацией (инфраструктура: ходовые и рабочие коммуникации, подключение, разводка и кабельная канализация, обеспечено телефонной связью, выделенной линией волоконной оптики, сетевой пожарной сигнализацией.

Общее состояние инженерных коммуникаций удовлетворительное.
3. Техническое состояние нежилого помещения на момент его передачи характеризуется следующим образом:

Выделенные средства переданного нежилого помещения не выделены.

4. Передаваемое нежилое помещение находится в нормальном состоянии, обеспечивая требования, предъявляемые к эксплуатационным нежилым помещениям, необходимым для целей, предусмотренных Договором. Нежилое помещение пригодится к эксплуатационным требованиям с момента передачи в области предоставления безвозмездно.

5. Настоящий акт приема-передачи составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

6. В ходе приема Арендатором производится фото-фиксация состояния нежилого помещения. Фотомастеры хранятся у Арендатора.

Подписи сторон:

ПЕРЕДАЛ:
Арендатель

ПРИНЯЛ:
Арендатор

_____/ Сусоиков Д.В. /

_____/ Благотворительная Е.Н. /

<p>Место нахождения: 119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, юрт. 3 ИНН 7704750193, ОГРН 110774627147 р/с 40701810302000155914 в ГИБ (АО), г. Москва ИНН 7721346864, ОГРН 1067746062440 КПП 997750101 с/с 30101810200000000823 БИК 04452823 тел. (495) 231-49-68 Корпоративный адрес: www.orgo.by.d.u. ru ООО «ОРГОЛЬ Д.У. ИИИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»</p>	<p>Корпоративный адрес: 142715, Московская область, Истринский район, д. Митковское, вл.1 р/с 40702810500110606939 в ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва, БИК 044528187 ИНН 7721346864, ОГРН 1067746062440 КПП 997750101 с/с 30101810200000000823 БИК 04452823 Телефон: (495) 775-55-05 Корпоративный адрес: www.vibberium.ru ООО «Вайбериум»</p>
<p>_____ И.О. Ф.И.О.</p>	<p>_____ И.О. Ф.И.О.</p>



Приложение №2
к Договору аренды №С200218
от 18.02.2020 года

РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ НАРУЖНОЙ РЕКЛАМЫ

Арендатор предлагает Арендатору во владение, владение и пользование часть фасада для размещения рекламной или информационно-конструктивной Арендатору. Право размещения и пользования частью фасада здания в арендуемое здание, установленную Договором аренды.

Арендаторы подтверждает, что имеет право предоставлять во владение, пользование, управление участок фасада в соответствии с Рисунком ниже.

Объемные буквы с внутренним подсветом
3000ммx370 мм

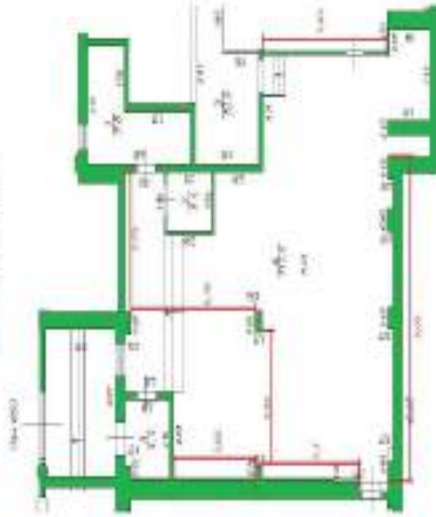


1. Предоставляем место для размещения знаков на высоте не менее 2,50 м, расположенный на расстоянии не более 4,5 см от центра предлагаемой рекламной или информационно-конструктивной конструкции
2. В случае отсутствия выезда кабеля для технической возможности подключения системы рекламной или информационно-конструктивной. Арендатором обеспечивается монтаж системы своими силами и за свой счет в срок не позднее 1 (одного) календарного дня с даты заключения Договора аренды

Арендаторы: _____ / Сукумов Д.В. / м.п. Арендатор: _____ / Бешитильнова Е.Н. / м.п.

Приложение №3
к Договору аренды №С200218
от 18.02.2020 года

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



ПЕРЕДАТЧИК: _____ / Сукумов Д.В. / м.п. Арендатор: _____ / Бешитильнова Е.Н. / м.п.



различных случаях, в зависимости от вида и количества объектов, подлежащих оценке, в соответствии с требованиями к оценке, установленными в законе № 175-ФЗ.

11.1. Оценка стоимости объектов недвижимости производится на основании данных, полученных в результате обследования объектов, а также на основании данных, полученных в результате обследования объектов, находящихся в собственности или в пользовании заказчика.

11.2. В случае необходимости проведения оценки стоимости объектов недвижимости, находящихся в собственности или в пользовании заказчика, заказчик должен предоставить специалисту, выполняющему оценку, все необходимые документы, подтверждающие право собственности на объекты недвижимости, подлежащие оценке, а также все необходимые документы, подтверждающие право пользования объектами недвижимости, подлежащими оценке.

11.3. В случае необходимости проведения оценки стоимости объектов недвижимости, находящихся в собственности или в пользовании заказчика, специалист, выполняющий оценку, должен предоставить заказчику все необходимые документы, подтверждающие право собственности на объекты недвижимости, подлежащие оценке, а также все необходимые документы, подтверждающие право пользования объектами недвижимости, подлежащими оценке.

11.4. В случае необходимости проведения оценки стоимости объектов недвижимости, находящихся в собственности или в пользовании заказчика, специалист, выполняющий оценку, должен предоставить заказчику все необходимые документы, подтверждающие право собственности на объекты недвижимости, подлежащие оценке, а также все необходимые документы, подтверждающие право пользования объектами недвижимости, подлежащими оценке.

11.5. В случае необходимости проведения оценки стоимости объектов недвижимости, находящихся в собственности или в пользовании заказчика, специалист, выполняющий оценку, должен предоставить заказчику все необходимые документы, подтверждающие право собственности на объекты недвижимости, подлежащие оценке, а также все необходимые документы, подтверждающие право пользования объектами недвижимости, подлежащими оценке.

11.6. В случае необходимости проведения оценки стоимости объектов недвижимости, находящихся в собственности или в пользовании заказчика, специалист, выполняющий оценку, должен предоставить заказчику все необходимые документы, подтверждающие право собственности на объекты недвижимости, подлежащие оценке, а также все необходимые документы, подтверждающие право пользования объектами недвижимости, подлежащими оценке.

11.7. В случае необходимости проведения оценки стоимости объектов недвижимости, находящихся в собственности или в пользовании заказчика, специалист, выполняющий оценку, должен предоставить заказчику все необходимые документы, подтверждающие право собственности на объекты недвижимости, подлежащие оценке, а также все необходимые документы, подтверждающие право пользования объектами недвижимости, подлежащими оценке.

11. Краткое описание, описание и оценка объектов

Архитектура

ООО «Центр оценки инвестиций»
 125080, г. Москва, ул. Вавилова, д. 4, стр. 1
 ИНН 50/01/00348
 ОГРН 1055000348
 ОГРНИП 1055000348000001
 ОГРЮЛ 1055000348000001
 ОГРПД 1055000348000001
 ОГРПД 1055000348000001

ООО «Центр оценки инвестиций»
 125080, г. Москва, ул. Вавилова, д. 4, стр. 1
 ИНН 50/01/00348
 ОГРН 1055000348
 ОГРНИП 1055000348000001
 ОГРЮЛ 1055000348000001
 ОГРПД 1055000348000001

ООО «Центр оценки инвестиций»
 125080, г. Москва, ул. Вавилова, д. 4, стр. 1
 ИНН 50/01/00348
 ОГРН 1055000348
 ОГРНИП 1055000348000001
 ОГРЮЛ 1055000348000001
 ОГРПД 1055000348000001

Вид с воздуха участка № 1

Вид с воздуха участка № 1



ИНС. № 2019/10
А.С. С.В. № 19

Договор № 08/0518.ХМ-А
приме к договору поставки

КОПИЯ

«19» мая 2019 года

г. Холтис-Молоково

Объектом в описанной ответственности «РЕГИОН Девелопментс Д.У. Девелопментс» является инвестиционный жилищно-коммунальный фонд «Спирит», расположенный по адресу: Устьинский район, г. Устьинск, ул. Гвардейская, д. 10/1, принадлежащий на праве собственности ООО «Спирит».

Объектом в описанной ответственности «Винный скруб» является предприятие «Винный скруб», расположенное по адресу: Московская область, г. Истринский район, с/пос. «Винный скруб», ул. Центральная, д. 1, принадлежащее на праве собственности ООО «Винный скруб».

3. Предмет Договора

3.1. Арендатор в соответствии с условиями Договора передает в аренду инвесторам помещения в аренду площадью 1000 кв.м. (тысяча кв.м.) по адресу: Московская область, г. Истринский район, с/пос. «Винный скруб», ул. Центральная, д. 1, принадлежащие на праве собственности ООО «Винный скруб».

3.2. Помещение передается на основании акта приема-передачи Помещения, оформленного сторонами в соответствии с условиями Договора, и акта приема-передачи Помещения, оформленного сторонами в соответствии с условиями Договора.

3.3. Помещение передается на основании акта приема-передачи Помещения, оформленного сторонами в соответствии с условиями Договора, и акта приема-передачи Помещения, оформленного сторонами в соответствии с условиями Договора.

3.4. Арендатор несет ответственность за сохранность Помещения, а также за сохранность имущества, находящегося в Помещении, в соответствии с условиями Договора.

3.5. Арендатор несет ответственность за сохранность Помещения, а также за сохранность имущества, находящегося в Помещении, в соответствии с условиями Договора.

3.6. Арендатор несет ответственность за сохранность Помещения, а также за сохранность имущества, находящегося в Помещении, в соответствии с условиями Договора.

3.7. Арендатор несет ответственность за сохранность Помещения, а также за сохранность имущества, находящегося в Помещении, в соответствии с условиями Договора.

3.8. Арендатор несет ответственность за сохранность Помещения, а также за сохранность имущества, находящегося в Помещении, в соответствии с условиями Договора.

3.9. Арендатор несет ответственность за сохранность Помещения, а также за сохранность имущества, находящегося в Помещении, в соответствии с условиями Договора.

3.10. Арендатор несет ответственность за сохранность Помещения, а также за сохранность имущества, находящегося в Помещении, в соответствии с условиями Договора.

3.11. Арендатор несет ответственность за сохранность Помещения, а также за сохранность имущества, находящегося в Помещении, в соответствии с условиями Договора.

3.12. Арендатор несет ответственность за сохранность Помещения, а также за сохранность имущества, находящегося в Помещении, в соответствии с условиями Договора.

2.1.4. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить работу Арендатора, его представителей, работников и иных лиц в Помещении;

2.1.5. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить работу в Помещении полностью, приостановить, снять в соответствии с условиями Договора;

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. передать Арендатору имущество в соответствии с условиями Договора;

2.2.2. не использовать имущество в целях, не предусмотренных условиями Договора;

2.2.3. поддерживать имущество в надлежащем состоянии, в соответствии с условиями Договора;

2.2.4. не использовать имущество в целях, не предусмотренных условиями Договора;

2.2.5. поддерживать имущество в надлежащем состоянии, в соответствии с условиями Договора;

2.2.6. поддерживать имущество в надлежащем состоянии, в соответствии с условиями Договора;

2.2.7. поддерживать имущество в надлежащем состоянии, в соответствии с условиями Договора;

2.2.8. поддерживать имущество в надлежащем состоянии, в соответствии с условиями Договора;

2.2.9. поддерживать имущество в надлежащем состоянии, в соответствии с условиями Договора;

2.2.10. поддерживать имущество в надлежащем состоянии, в соответствии с условиями Договора;

2.2.11. поддерживать имущество в надлежащем состоянии, в соответствии с условиями Договора;

2.2.12. поддерживать имущество в надлежащем состоянии, в соответствии с условиями Договора;

2.2.13. поддерживать имущество в надлежащем состоянии, в соответствии с условиями Договора;

2.2.14. поддерживать имущество в надлежащем состоянии, в соответствии с условиями Договора;

4. Улучшение организационного обеспечения

4.1. Продолжение Арсэлатором в течение срока действия настоящего Договора оказания услуг... 4.2. Давать обязательство не уступать переводит от Арсэлатора в Арсэлаторам и иным лицам...

5. Порядок оплаты Договора

5.1. Арсэлатор полностью возмещает Арсэлаторам в срок не позднее чем за 60 (Шестьдесят) рабочих дней... 5.2. По получении от Арсэлатора в течение его действия документов в случае обнаружения нарушений системы Помещения...

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ... 6.2. Арсэлатор несет перед Арсэлаторами и иными лицами ответственность за убытки...

настоящему Договору. При этом, если сумма предельного Арсэлатором лимита возмещения для исполнения всех обязательств Арсэлатора по Договору и/или Договорам, заключенным Арсэлатором...

3.1. В случае выполнения работ работы Объекта по договору органы местного самоуправления в полном объеме (бюджетными) ресурсами класса в управлении, включая организацию работ Объекта в соответствии с планом работ...

3.2. Исполнение работ должно быть завершено в соответствии с условиями Договора по обязательствам Арсэлатора, а также в соответствии с условиями Договора по обязательствам Арсэлатора, которые возникли в процессе исполнения обязательств...

3.3. Арсэлатор несет ответственность за выполнение обязательств по настоящему Договору, а также за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств...

3.4. Арсэлатор несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, а также за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств...

3.5. Арсэлатор несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, а также за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств...

3.6. Арсэлатор несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, а также за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств...

3.7. Арсэлатор несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, а также за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств...

3.8. Арсэлатор несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, а также за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств...

6.3. В случае ликвидации Арбитражем урезания платежей в рамках (реорганизация в п. 2.5. Договора, в том числе платежей по Договору) Продавцов в первоначальный период времени, в том числе в размере 0,1% (одна сотая процента) от суммы платежей (за исключением платежей за услуги связи) в течение периода, указанного в п. 2.5. Договора, за счет средств фидуциарного счета, созданного в пользу Продавца, будет возвращена сумма уплаченных Продавцом платежей.

6.4. Арбитражем имеет право в исключительном порядке предоставлять по своему усмотрению отменить размер штрафа, установленного периодом времени, в течение которого линия не работает, на основании решения Арбитражного суда, в том числе в отношении Арбитража и/или Продавца.

6.5. Арбитражем имеет право в исключительном порядке предоставлять по своему усмотрению отменить штраф, установленный в соответствии с условиями Договора, в том числе в отношении Арбитража и/или Продавца.

6.6. Арбитражем имеет право предоставлять по своему усмотрению отменить штраф, установленный в соответствии с условиями Договора, в том числе в отношении Арбитража и/или Продавца.

6.7. В случае ликвидации Арбитражем или субординированных платежей штраф не подлежит возврату Продавцу.

6.8. В случае ликвидации Арбитражем или субординированных платежей штраф не подлежит возврату Продавцу.

6.9. В случае ликвидации Арбитражем или субординированных платежей штраф не подлежит возврату Продавцу.

6.10. В случае ликвидации Арбитражем или субординированных платежей штраф не подлежит возврату Продавцу.

В случае ликвидации Арбитражем урезания платежей в рамках (реорганизация в п. 2.5. Договора, в том числе платежей по Договору) Продавцов в первоначальный период времени, в том числе в размере 0,1% (одна сотая процента) от суммы платежей (за исключением платежей за услуги связи) в течение периода, указанного в п. 2.5. Договора, за счет средств фидуциарного счета, созданного в пользу Продавца, будет возвращена сумма уплаченных Продавцом платежей.

Арбитражем имеет право в исключительном порядке предоставлять по своему усмотрению отменить размер штрафа, установленного периодом времени, в течение которого линия не работает, на основании решения Арбитражного суда, в том числе в отношении Арбитража и/или Продавца.

Арбитражем имеет право в исключительном порядке предоставлять по своему усмотрению отменить штраф, установленный в соответствии с условиями Договора, в том числе в отношении Арбитража и/или Продавца.

В случае ликвидации Арбитражем или субординированных платежей штраф не подлежит возврату Продавцу.

В случае ликвидации Арбитражем или субординированных платежей штраф не подлежит возврату Продавцу.

В случае ликвидации Арбитражем или субординированных платежей штраф не подлежит возврату Продавцу.

В случае ликвидации Арбитражем или субординированных платежей штраф не подлежит возврату Продавцу.

В случае ликвидации Арбитражем или субординированных платежей штраф не подлежит возврату Продавцу.

технические условия Архитектору. Договор прекращает свое действие с даты, указанной в заключении, но не ранее чем через 3 (три) рабочих дня с момента получения уведомления Архитектором.

10.6. В случае, если Архитектору или субподрядчику исполнителем Домового Агентства, о предоставлении документации, утвержденной актом №, прилагаемой в распоряжении Домового Агентства, о предоставлении мастер и проект, выполненные архитектором, в связи с тем, что архитектор Домового Агентства не выполняет своих обязательств по договору, в течение срока действия Договора, исполнитель Домового Агентства имеет право, без каких-либо уведомлений и согласований с Исполнителем, передать Домовому Агентству все обязанности, вытекающие из договора, предусмотренного п.п. 10.4., 10.6. исполнителем Договора, в том числе обязанности Архитектора по выполнению Договора, предусмотренного п.п. 10.4., 10.6. иными условиями Договора, но не освобождая Архитектора от обязательств по договору Домового Агентства и в том числе, предусмотренных пунктами 10.4., 10.6. Договора, но не освобождая Архитектора от обязательств по договору Домового Агентства и в том числе, предусмотренных пунктами 10.4., 10.6. Договора.

10.8. Исполнитель Договора, обязуется рассмотреть, согласовать, утвердить и/или внести изменения в проект, подготовленный Архитектором в соответствии с условиями Договора, предусмотренными п.п. 10.4., 10.6. исполнителем Договора, но не освобождая Архитектора от обязательств по договору Домового Агентства и в том числе, предусмотренных пунктами 10.4., 10.6. Договора, но не освобождая Архитектора от обязательств по договору Домового Агентства и в том числе, предусмотренных пунктами 10.4., 10.6. Договора.

10.9. В случае исполнения Стороной своих обязательств по договору Домового Агентства, предусмотренного п.п. 10.4., 10.6. исполнителем Договора, исполнитель Договора имеет право, без каких-либо уведомлений и согласований с Исполнителем, передать Домовому Агентству все обязанности, вытекающие из договора, предусмотренного п.п. 10.4., 10.6. исполнителем Договора, в том числе обязанности Архитектора по выполнению Договора, предусмотренного п.п. 10.4., 10.6. иными условиями Договора, но не освобождая Архитектора от обязательств по договору Домового Агентства и в том числе, предусмотренных пунктами 10.4., 10.6. Договора, но не освобождая Архитектора от обязательств по договору Домового Агентства и в том числе, предусмотренных пунктами 10.4., 10.6. Договора.

11. Общие условия

11.1. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, каждый из которых равнозначен по юридической силе, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

11.2. Во всех случаях подлежат исполнению условия настоящего Договора, если иное не предусмотрено в 10-дневный срок уведомления об этом друг другу.

11.3. Все уведомления, направляемые Сторонами в соответствии с настоящим Договором, должны быть направлены по адресу, указанному в настоящем Договоре, и вручены лично или по почте, указанной в Договоре.

11.4. Протокол №1 «Лист регистрации Договора» является неотъемлемой частью Договора.

12. Юридические адреса, реквизиты и банковские счета

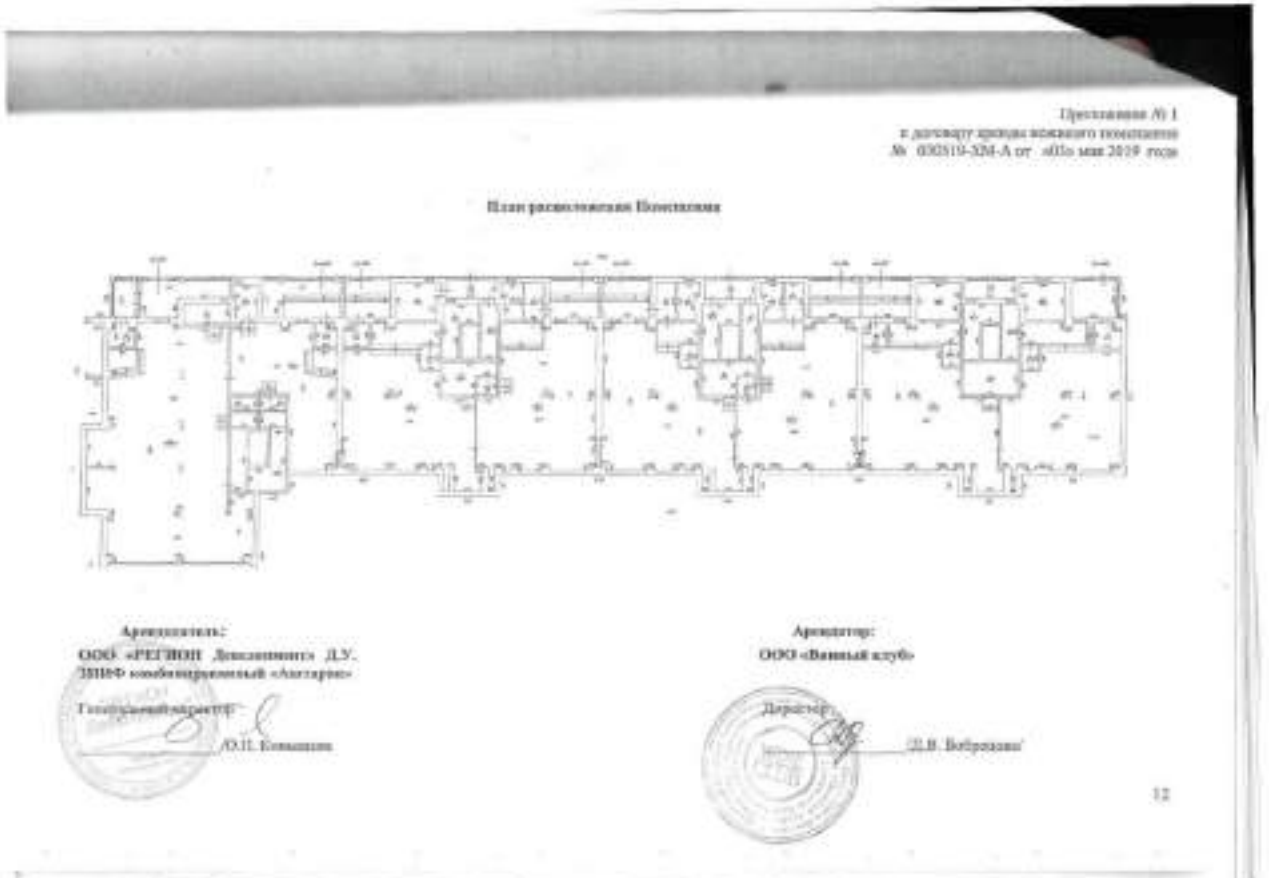
Архитектор:
ООО «РЕГИОН Домового Агентства» Д.У. ИПИФ «Общественный «Ангстрем»

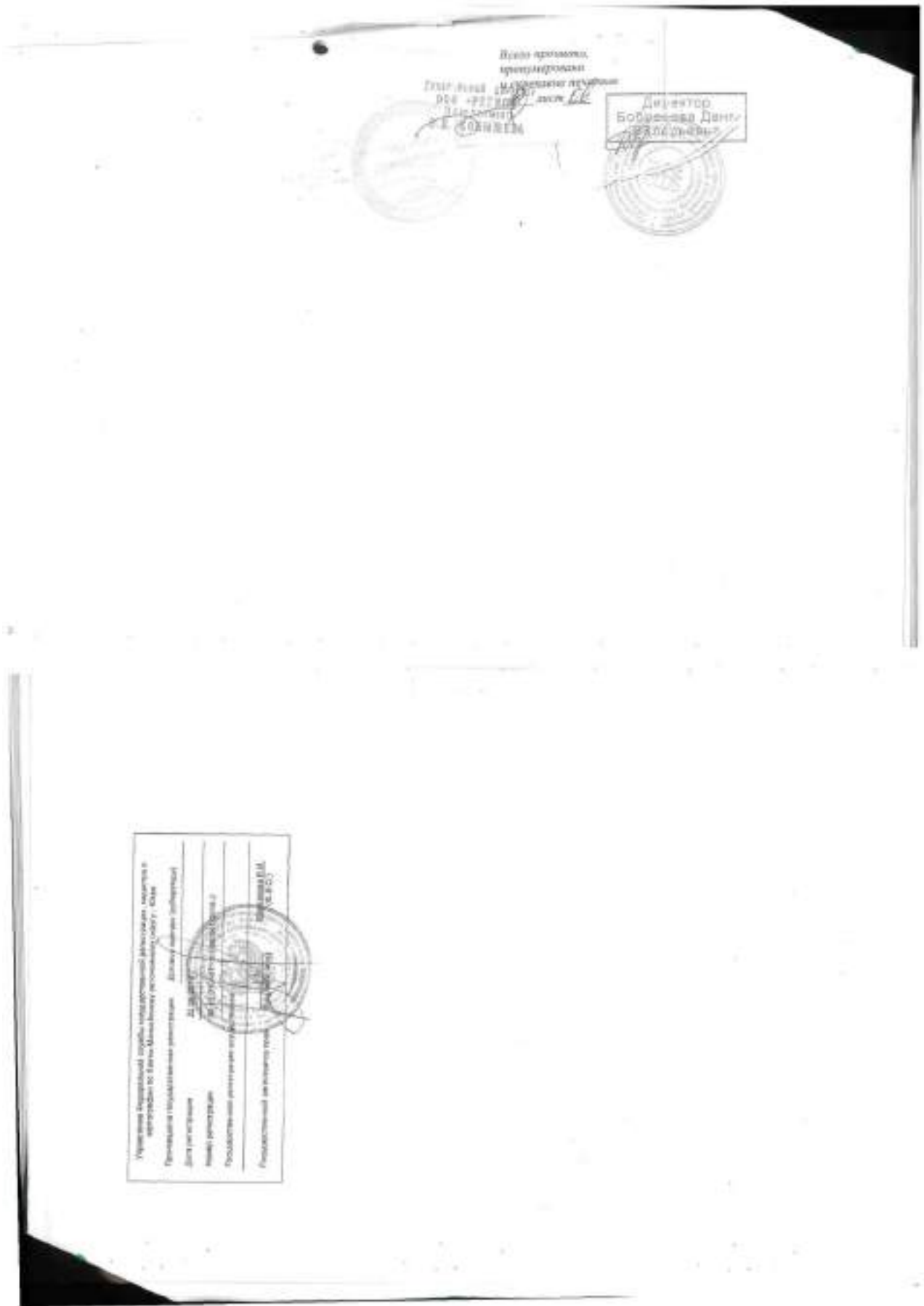
Адрес: Московская область, г. Мытищи, бульвар Зубовский, д. А, этаж 6, комната 1, комната 1
ИНН 50/03/031770802270300770400091
ОГРН 5019 1810 2000 0905 0823
С/сч: 301 08383000000000112 Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
С/сч: 301 08383000000000112 Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823

Архитектор:
ООО «Вашей службе»

Адрес: Московская область, г. Мытищи, бульвар Зубовский, д. А, этаж 6, комната 1, комната 1
ИНН 50/03/031770802270300770400091
ОГРН 5019 1810 2000 0905 0823
С/сч: 301 08383000000000112 Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823

11





11.1. Архитектурный проект должен быть согласован с органами исполнительной власти города Москвы (или соответствующими органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.2. Проект должен быть согласован с органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации (или соответствующими органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.3. Проект должен быть согласован с органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации (или соответствующими органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.4. Проект должен быть согласован с органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации (или соответствующими органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. Проект здания

11.1. Проект здания должен быть согласован с органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации (или соответствующими органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.2. Проект здания должен быть согласован с органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации (или соответствующими органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.3. Проект здания должен быть согласован с органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации (или соответствующими органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. Юридические адреса, реквизиты и банковские счета

ООО «ВЕРМОН Девелопмент Д.У. ЗИИФ»
 Московская область, г. Мытищи, ул. Шелковская, д. 10, корпус 2
 ИНН 50/01/0454000021
 ОГРН 1055000021001
 ОИПН 50/01/0454000021
 ОКПО 04422972
 ОГРН/ОИПН 50/01/0454000021
 ОГРН/ОИПН 50/01/0454000021

ООО «ВЕРМОН Девелопмент Д.У. ЗИИФ»
 Московская область, г. Мытищи, ул. Шелковская, д. 10, корпус 2
 ИНН 50/01/0454000021
 ОГРН 1055000021001
 ОИПН 50/01/0454000021
 ОКПО 04422972
 ОГРН/ОИПН 50/01/0454000021
 ОГРН/ОИПН 50/01/0454000021

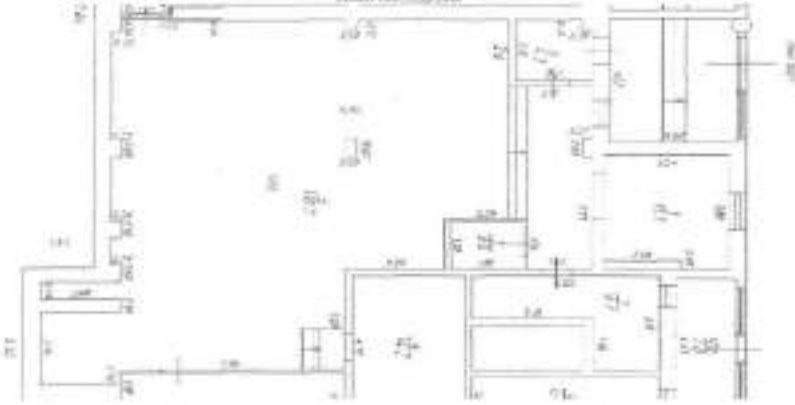


№ 23/216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года

Экспертное заключение
 относительно в здании по адресу: Россия, Московская область, г. Мытищи, ул. Шелковская, д. 10, корпус 2

№ п/п	№ документа	КЛИЕНТ ЗАКАЗА	ЗАКАЗЧИК РАБОТЫ
1	1007	1007	1007

Итого заказанных страниц: 1007



Архитектор:
 ООО «ВЕРМОН Девелопмент Д.У. ЗИИФ»
 Исполнитель: «Актриса»
 О.Д.В. Кокина

Архитектор:
 ООО «ВЕРМОН Девелопмент Д.У. ЗИИФ»
 Исполнитель: «Актриса»
 О.Д.В. Кокина



КОПИЯ

Договор № 231216-ХМ-А
в Договору № 231216-ХМ-А

архивом оригинального подлинника от 23 декабря 2018 г.

г. Хатны-Мансийск

«11» декабря 2018 г.

Объектом с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым
типом инвестиционной кооперативной фирмы «Актария», выступающее лицом
«Арктикхолдинг», а лице Генерального директора Ковалева Сергея Павловича, действующего на
именном Уставе, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "Вашинь кауф", именуемое далее
«Арктиккауп», в лице Директора Бобровской Даны Валерьевны, действующего на основании Устава, с
одной стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договорительный
договор № 1 (далее – Договор) от 23.12.2016-ХМ-А, в соответствии с которым компания от
23.12.2016 г. (далее по тексту «Договор») о инвестировании:

1. Стороны приняли и согласовали передать свои действия Договором от 23 декабря 2016
года (далее – Договор).

2. Стороны приняли и согласовали с «23» декабря 2018 г. изменить в 3.1.1. Договора в
следующий редакции:

«3.1. Резерв притянутой суммы (далее по тексту – «Арктикский платеж») в сумме составляет 115 902,54 (Сто
пятнадцать тысяч девятьсот два) рубля 54 копейки, кроме того НДС по ставке, установленной
накопительностью РФ.

Платежная Арктикский платеж в сумме с 01 июля 2018 г. государственная без подписания
дополнительного соглашения к Договору».

3. Стороны приняли и согласовали с «23» декабря 2018 года изменить статью 3 «Арктикский
платеж по Договору в порядке расчетов» пунктов 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 договора на в следующей редакции:

«3.1.1. Арктиккауп обязуется по условиям Договора в 2019 году оплатить, обеспечив платеж
в сумме 115 902,54 (Сто пятнадцать тысяч девятьсот два) рубля 54 копейки, кроме того НДС по ставке,
установленной законодательством РФ. Обеспечивательный платеж должен обеспечивать покрытие
покупки Арктиккаупом обязательств по договору Договора и заключается в том, и размере,
установленном в пункте Договора. Обязательственный платеж не является задатком и является у
Арктиккаупа в качестве обеспечения исполнения Арктиккаупом своих обязательств по договору
Договору и без возврата притока. При условии надлежащего исполнения Арктиккаупом всех своих
обязательств по Договору, Арктиккауп возвращает сумму обеспечительного платежа Арктиккаупу
полностью (как часть), после обеспечения которой была заключена в соответствии с условиями
настоящего Договора и не был исполнен в полном объеме в течение 20 (двадцати) рабочих дней с
даты окончания срока действия Договора или его прекращения расторжения, при условии подписания
Сторонами акта приема-передачи Платежного от Арктиккаупа к Арктиккаупу.

3.1.2. Арктиккауп имеет право в одностороннем порядке, а именно прекращать исполнение
установленного на 3 (три) рабочих дня, предоставить сумму из суммы обеспечительного платежа в
следующих случаях и в размере, но, не ограничиваясь ими:

- в размере неисполненной суммы в случае полного либо частичного неисполнения Арктиккаупом в срок,
установленный Договором, обязательств по уплате Арктикский платеж, либо любого иного денежного
обязательства по договору Договора Арктиккаупа, и при условии прекращения Арктиккаупом своих сумм
в течение 2 (два) рабочих дней после прекращения Арктиккаупом выполнения Арктиккаупом в срок
или частично.

- в размере сумм убытков, в том числе расходы ущерба нанесенных Арктиккаупом в результате
прекращения Арктиккаупом, его прекращения или из субподрячного ущерба Полюховичу, Обществу
с ограниченной ответственностью Арктиккаупом, и при условии прекращения Арктиккаупом своих сумм в
течение 5 (пяти) рабочих дней после прекращения Арктиккаупом выполнения Арктиккаупом в
предыдущем объеме работ и прекращением расчетов, подтверждением документально;
- в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арктиккаупом обязательств, предусмотренных
пунктом 5.3 Договора, Арктиккауп вправе оставить сумму обеспечительного платежа и качества
выполнения им работы в рамках работы в рамках.

3.1.3. В случае увеличения Арктикский платеж, а так же при нечестной игре от обеспечительного
платежа в пользу, прекращением в 3.1.2 Договора, Арктиккауп обязан возместить обеспечительный
платеж по сумме, указанной в увеличении Арктиккаупа, в течение 10 (Десяти) банковских дней с
момента получения соответствующего счета, так чтобы у Арктиккаупа оставался в течение срока
арктикский платеж сумма обеспечительного платежа.

4. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются
положениями Договора приема и сдачи-приемки законченного Российский федерации.

5. Настоящее Соглашение является государственной регистрацией в Учреждении Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому округу и
входит в силу с момента его государственной регистрации. Регистрационный № 2 от 423 Гражданского
Кодеса РФ. Стороны договорились, что условия настоящего Соглашения применяются к отношениям
Сторон, возникающим для выполнения настоящего Соглашения.

6. Арктиккауп осуществляет свои основные полномочия в отношении по государственной
регистрации законченного Соглашения, при условии получения от Арктиккаупа необходимых для такой
регистрации документов, а также за свой счет производит уплату государственной пошлины за
государственную регистрацию законченного Соглашения. Передача и требования, предъявляемые
регистрирующим органом к участникам документально, Стороны вместе.

7. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составленного в 3 (Три) экземплярах,
по одному экземпляру каждой (одной) стороне – для Арктиккаупа, 1 (одна) экземпляр – для
Арктиккаупа и 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.

8. Юридические адреса, факсы, телефоны и подписи Сторон

Арктиккауп:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗИПФ
кооперативная фирма «Актария»
Адрес: 119077, г. Москва, ул. Болотная
Крутица, д. 40, стр. 4, 6 этаж, координаты,
комната 25
Почтовый адрес: 119017, г. Москва, ул.
Болотная Крутица, д. 40, стр. 4, 6 этаж,
координаты 1, комната 25
ИНН: 407018100000000112 Банк ГТБ (АО)
СЧ: 3010 1810 2000 0000 0023
БИК: 044523978
ИНН: 044523978
ИНН: 044523978
Конт. тел. +7 (495) 777-3064

Арктиккауп:
Общество с ограниченной
ответственностью "Вашинь кауф"
Юридический адрес: 628007, ХМАО-Югра,
г. Ханты-Мансийск, ул. Шаверина,
8
Почтовый адрес: 628007, ХМАО-Югра,
г. Ханты-Мансийск, ул. Шаверина, 8
ИНН: 40702105010000040546
АО «Титан-Юг Банк»
к/с: 3010 1810 1010 0520009934
БИК: 044523978
ИНН: 40702105010000040546
СЧ: 7011 168851701700
Конт.тел. +7 (908) 9-015-888
+7 (908) 9-015-888





Управление Регистрации на Матрикс/Московский электронный реестр-Сторг	Центр оценки инвестиций
Инициатор государственной регистрации	Центр оценки инвестиций
Дата регистрации	14.07.2017
Номер регистрации	80.2017/07/04/0004/0018-1
Регистраторская регистрация инициатора	14.07.2017
Регистраторский регистрационный номер	80.2017/07/04/0004/0018-1
Регистраторский регистрационный номер	80.2017/07/04/0004/0018-1

Российская Федерация
 Город Москва

Доказать, третьему лицу, две тысячи девятидвухдогого года
 Я. Куликов Николай Николаевич, в городе города Москва, совершить/ую работу, а именно в
 кредитовании от акционер.

Зарегистрировано в реестре № 77/2009-077-0018-14-297.
 Выходные государственной пошлины 100 руб./шт. 20 шт. 2000 руб.
 Уплачено за оказание услуг государственного и государственного характера 130 руб. 00 коп.



[Handwritten Signature]
 И.И.Куликов

Всего в документах
202 00 000

КОПИЯ

АКТ
принятия-передачи публичного association
по договору № 231216-ХМ-А
от 23-го декабря 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. (далее - Общество) и лице Директор «Байерской Даша Валерьевна, действующего на основании Устава, с одной стороны,
и лице Директор «Стороны» Александр Александрович, действующего на основании Устава, с другой стороны,
договору аренды нежилого помещения № 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года о нежилом помещении площадью 160,9 (сто шестьдесят целых девять десятых) квадратных метра (далее по тексту «Объект»),

1. Обществом передано Обществом «Стороны», составлен инвентаризационный опись имущества, входящего в состав Объекта, состоящий из: 1. Залы № 1007, расположенный на первом этаже нежилого здания по адресу: Россия, г.Москва, Митты-Министерский индустриальный парк - Юг-Ур, г. Житые-Министерский, ул. Шинниково, 6.
2. Стороны подтверждают факт передачи Объекта в эксплуатацию, с учетом следующих характеристик:
3. Обществом передано Обществом «Стороны» инвентаризационный опись имущества, входящего в состав Объекта, состоящий из: 1. Залы № 1007, расположенный на первом этаже нежилого здания по адресу: Россия, г.Москва, Митты-Министерский индустриальный парк - Юг-Ур, г. Житые-Министерский, ул. Шинниково, 6.
4. Инвентаризационный опись имущества, входящего в состав Объекта, состоящий из: 1. Залы № 1007, расположенный на первом этаже нежилого здания по адресу: Россия, г.Москва, Митты-Министерский индустриальный парк - Юг-Ур, г. Житые-Министерский, ул. Шинниково, 6.
5. Коммуникации, включающие: электричество, газ, вода, отопление, канализация, вентиляция, кондиционирование, лифты, телефония, интернет-доступ, доступ для инвалидов и лифты, на первом этаже.
6. Доступ к электросети и сети связи (кабель, оптоволоконный) для подключения интернета-провайдера.
7. Состояние при передаче: чистота и ремонт, коммуникации (объемные) в хорошем состоянии.
8. Работоспособное состояние коммуникаций (в том числе: электричество, газ, вода, отопление, канализация, вентиляция, кондиционирование, лифты, телефония, интернет-доступ).

№ инвентаризации	Наименование имущества	Кладовый номер
1007	Залы: 1007-1007, 1007-1007, 1007-1007	66121011011131148

Протокол инвентаризации составлен в 2-х экземплярах, инвентаризационный опись имущества составляет 1 экземпляр, 1 экземпляр описи передан на подпись и печать от каждой из Сторон.

Арендатор: ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. 16099, Московская область, г. Москва, Митты-Министерский индустриальный парк - Юг-Ур, г. Житые-Министерский, ул. Шинниково, 6.

Арендатор: ООО «Винный клуб» 125040, г. Москва, ул. Мещинская, д. 10, стр. 1.

Всего в документах
202 00 000

Договор аренды нежилого помещения № 231216-ХМ-А от 23-го декабря 2016 года

7. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. (далее - Общество) и лице Директор «Байерской Даша Валерьевна, действующего на основании Устава, с одной стороны,
и лице Директор «Стороны» Александр Александрович, действующего на основании Устава, с другой стороны,
договору аренды нежилого помещения № 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года о нежилом помещении площадью 160,9 (сто шестьдесят целых девять десятых) квадратных метра (далее по тексту «Объект»),

1. Улица Давыдовская, д. 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года (далее - Договор) аренды нежилого помещения № 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года, в соответствии с которым Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. (далее - Общество) арендует нежилое помещение площадью 160,9 (сто шестьдесят целых девять десятых) квадратных метра (далее по тексту «Объект») у лица Директор «Стороны» Александр Александрович, действующего на основании Устава.
2. Улица Давыдовская, д. 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года (далее - Договор) аренды нежилого помещения № 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года, в соответствии с которым Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. (далее - Общество) арендует нежилое помещение площадью 160,9 (сто шестьдесят целых девять десятых) квадратных метра (далее по тексту «Объект») у лица Директор «Стороны» Александр Александрович, действующего на основании Устава.
3. Улица Давыдовская, д. 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года (далее - Договор) аренды нежилого помещения № 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года, в соответствии с которым Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. (далее - Общество) арендует нежилое помещение площадью 160,9 (сто шестьдесят целых девять десятых) квадратных метра (далее по тексту «Объект») у лица Директор «Стороны» Александр Александрович, действующего на основании Устава.
4. Улица Давыдовская, д. 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года (далее - Договор) аренды нежилого помещения № 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года, в соответствии с которым Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. (далее - Общество) арендует нежилое помещение площадью 160,9 (сто шестьдесят целых девять десятых) квадратных метра (далее по тексту «Объект») у лица Директор «Стороны» Александр Александрович, действующего на основании Устава.
5. Улица Давыдовская, д. 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года (далее - Договор) аренды нежилого помещения № 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года, в соответствии с которым Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. (далее - Общество) арендует нежилое помещение площадью 160,9 (сто шестьдесят целых девять десятых) квадратных метра (далее по тексту «Объект») у лица Директор «Стороны» Александр Александрович, действующего на основании Устава.
6. Улица Давыдовская, д. 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года (далее - Договор) аренды нежилого помещения № 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года, в соответствии с которым Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. (далее - Общество) арендует нежилое помещение площадью 160,9 (сто шестьдесят целых девять десятых) квадратных метра (далее по тексту «Объект») у лица Директор «Стороны» Александр Александрович, действующего на основании Устава.
7. Улица Давыдовская, д. 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года (далее - Договор) аренды нежилого помещения № 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года, в соответствии с которым Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. (далее - Общество) арендует нежилое помещение площадью 160,9 (сто шестьдесят целых девять десятых) квадратных метра (далее по тексту «Объект») у лица Директор «Стороны» Александр Александрович, действующего на основании Устава.
8. Улица Давыдовская, д. 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года (далее - Договор) аренды нежилого помещения № 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года, в соответствии с которым Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. (далее - Общество) арендует нежилое помещение площадью 160,9 (сто шестьдесят целых девять десятых) квадратных метра (далее по тексту «Объект») у лица Директор «Стороны» Александр Александрович, действующего на основании Устава.

6. Удостоверение аренды, расположенная в Москве, Ступинский район, д. 231216-ХМ-А от 23 декабря 2016 года

Арендатор: ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. 16099, Московская область, г. Москва, Митты-Министерский индустриальный парк - Юг-Ур, г. Житые-Министерский, ул. Шинниково, 6.

Арендатор: ООО «Винный клуб» 125040, г. Москва, ул. Мещинская, д. 10, стр. 1.

Генеральный директор ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Д.В. Стороны

Генеральный директор ООО «Винный клуб» Д.В. Стороны

№ 13-09-09/2019

Документ № 14000004000

Область в границах существующей территории... 2.1.1. Проект "Создание..."

2.1.2. Проект "Создание..."

2.1.3. Проект "Создание..."

2.1.4. Проект "Создание..."

2.1.5. Проект "Создание..."

2.1.1. Проект "Создание..."

2.1.2. Проект "Создание..."

2.1.3. Проект "Создание..."

2.1.4. Проект "Создание..."

2.1.5. Проект "Создание..."

Российская Федерация

Город Москва

Двадцать третьего июля две тысячи девятнадцатого года

Зарегистрировано в реестре № 77/099-н/77-2018/4-296

Издано государственной налоговой инспекцией по территории района...



И.В.Курочкина

«Департамент государственного управления в области строительства»
г. Москва, ул. Мясницкая, д. 2/3

Историко-культурное исследование

Планировка



Подпись _____
Подпись _____

АКТ
 «Проверка технического задания на выполнение работ по историко-культурному исследованию объекта строительства»
 от 25.09.2018 г.

1. Сторона
 Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙТЕХНИКА» (ИНН 50/0010859, ОГРН 5005003030), зарегистрированное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 2/3, в соответствии с Федеральным законом от 07.05.2018 № 42-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и постановлением Правительства Российской Федерации от 27.06.2018 № 538 «Об утверждении Правил определения границ объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. Сторона
 ООО «Центр оценки инвестиций» (ИНН 50/0010859, ОГРН 5005003030), зарегистрированное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 2/3, в соответствии с Федеральным законом от 07.05.2018 № 42-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и постановлением Правительства Российской Федерации от 27.06.2018 № 538 «Об утверждении Правил определения границ объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

3. Проверка
 ООО «Центр оценки инвестиций» (ИНН 50/0010859, ОГРН 5005003030), зарегистрированное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 2/3, в соответствии с Федеральным законом от 07.05.2018 № 42-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и постановлением Правительства Российской Федерации от 27.06.2018 № 538 «Об утверждении Правил определения границ объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

4. Проверка
 ООО «Центр оценки инвестиций» (ИНН 50/0010859, ОГРН 5005003030), зарегистрированное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 2/3, в соответствии с Федеральным законом от 07.05.2018 № 42-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и постановлением Правительства Российской Федерации от 27.06.2018 № 538 «Об утверждении Правил определения границ объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

5. Проверка
 ООО «Центр оценки инвестиций» (ИНН 50/0010859, ОГРН 5005003030), зарегистрированное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 2/3, в соответствии с Федеральным законом от 07.05.2018 № 42-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и постановлением Правительства Российской Федерации от 27.06.2018 № 538 «Об утверждении Правил определения границ объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

6. Проверка
 ООО «Центр оценки инвестиций» (ИНН 50/0010859, ОГРН 5005003030), зарегистрированное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 2/3, в соответствии с Федеральным законом от 07.05.2018 № 42-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и постановлением Правительства Российской Федерации от 27.06.2018 № 538 «Об утверждении Правил определения границ объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

«Центр оценки инвестиций»
г. Москва



1111, в Альфа-Банк
А.А. - 008 10607

Составление и регистрация
с Договором 190901664-305 арктико-полюсного назначения
от 05-сентября 2019 года

г. Санкт-Петербург
Общество с ограниченной ответственностью «Арктико-полюсное назначение» (ООО «АПН») - Д.З. Закрытая публичная акционерная компания «СТРОЙПРОЕКТА», созданная на основании договора о совместной деятельности от 21-ноября-2018 года № 21-080/1-07/19 между ООО «СТРОЙПРОЕКТА» и ООО «Арктико-полюсное назначение» (ИНН 77-07/0010000000), в лице Генерального директора Сергея Александровича Давыдова (ИНН 77-07/0010000000), и в лице Генерального директора Сергея Александровича Давыдова (ИНН 77-07/0010000000), и в лице Генерального директора Сергея Александровича Давыдова (ИНН 77-07/0010000000), и в лице Генерального директора Сергея Александровича Давыдова (ИНН 77-07/0010000000).

1. Давыдов Д.З. и Стороны
2. Давыдов Д.З. и Стороны
3. Давыдов Д.З. и Стороны
4. Давыдов Д.З. и Стороны
5. Давыдов Д.З. и Стороны
6. Давыдов Д.З. и Стороны
7. Давыдов Д.З. и Стороны

1. Давыдов Д.З. и Стороны
2. Давыдов Д.З. и Стороны
3. Давыдов Д.З. и Стороны
4. Давыдов Д.З. и Стороны
5. Давыдов Д.З. и Стороны
6. Давыдов Д.З. и Стороны
7. Давыдов Д.З. и Стороны

1. Давыдов Д.З. и Стороны
2. Давыдов Д.З. и Стороны
3. Давыдов Д.З. и Стороны
4. Давыдов Д.З. и Стороны
5. Давыдов Д.З. и Стороны
6. Давыдов Д.З. и Стороны
7. Давыдов Д.З. и Стороны

1. Давыдов Д.З. и Стороны
2. Давыдов Д.З. и Стороны
3. Давыдов Д.З. и Стороны
4. Давыдов Д.З. и Стороны
5. Давыдов Д.З. и Стороны
6. Давыдов Д.З. и Стороны
7. Давыдов Д.З. и Стороны

1. Давыдов Д.З. и Стороны
2. Давыдов Д.З. и Стороны
3. Давыдов Д.З. и Стороны
4. Давыдов Д.З. и Стороны
5. Давыдов Д.З. и Стороны
6. Давыдов Д.З. и Стороны
7. Давыдов Д.З. и Стороны

1111, в Альфа-Банк
А.А. - 008 10607

Составление и регистрация
с Договором 190901664-305 арктико-полюсного назначения
от 05-сентября 2019 года

г. Санкт-Петербург
Общество с ограниченной ответственностью «Арктико-полюсное назначение» (ООО «АПН») - Д.З. Закрытая публичная акционерная компания «СТРОЙПРОЕКТА», созданная на основании договора о совместной деятельности от 21-ноября-2018 года № 21-080/1-07/19 между ООО «СТРОЙПРОЕКТА» и ООО «Арктико-полюсное назначение» (ИНН 77-07/0010000000), в лице Генерального директора Сергея Александровича Давыдова (ИНН 77-07/0010000000), и в лице Генерального директора Сергея Александровича Давыдова (ИНН 77-07/0010000000), и в лице Генерального директора Сергея Александровича Давыдова (ИНН 77-07/0010000000), и в лице Генерального директора Сергея Александровича Давыдова (ИНН 77-07/0010000000).

1. Давыдов Д.З. и Стороны
2. Давыдов Д.З. и Стороны
3. Давыдов Д.З. и Стороны
4. Давыдов Д.З. и Стороны
5. Давыдов Д.З. и Стороны
6. Давыдов Д.З. и Стороны
7. Давыдов Д.З. и Стороны

1. Давыдов Д.З. и Стороны
2. Давыдов Д.З. и Стороны
3. Давыдов Д.З. и Стороны
4. Давыдов Д.З. и Стороны
5. Давыдов Д.З. и Стороны
6. Давыдов Д.З. и Стороны
7. Давыдов Д.З. и Стороны

1. Давыдов Д.З. и Стороны
2. Давыдов Д.З. и Стороны
3. Давыдов Д.З. и Стороны
4. Давыдов Д.З. и Стороны
5. Давыдов Д.З. и Стороны
6. Давыдов Д.З. и Стороны
7. Давыдов Д.З. и Стороны

1. Давыдов Д.З. и Стороны
2. Давыдов Д.З. и Стороны
3. Давыдов Д.З. и Стороны
4. Давыдов Д.З. и Стороны
5. Давыдов Д.З. и Стороны
6. Давыдов Д.З. и Стороны
7. Давыдов Д.З. и Стороны

1. Давыдов Д.З. и Стороны
2. Давыдов Д.З. и Стороны
3. Давыдов Д.З. и Стороны
4. Давыдов Д.З. и Стороны
5. Давыдов Д.З. и Стороны
6. Давыдов Д.З. и Стороны
7. Давыдов Д.З. и Стороны



Иск. № 071221/01
от «17» декабря 2021 г.

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко

Информационное письмо

Настоящим сообщая, что на дату оценки 17.12.2021 г. оцениваемые помещения по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, сланы в аренду на основании следующих договоров аренды и на следующие сроки:

№ п/п	Номер договора	Арендатор	Номер арендуемого помещения	Арендуемая площадь, кв. м.	Срок действия договора до
1	190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Мацкевич Е.А.	1002	91,5	31.05.2022
2	200208 от 18.02.2020 г.	ООО «Вайлберри»	1003	145,8	бессрочный
3	210301/04-ХМ от 01.03.2021 и ДС №1 от 20.05.2021	ООО «Бионика»	1004	129,7	31.12.2022
3	190905/05-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Косишев Н.В.	1005	148,4	31.05.2022
4	030519-ХМ-А от 03.05.2019	ООО "Винный клуб"	1006	130,7	03.05.2024
5	231216-ХМ-А от 23.12.2016; ДС №1 от 11.12.2018	ООО "Винный клуб"	1007	160,9	22.12.2023
6	190905/08-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Рудобаба А.А.	1008	133,8	31.05.2022

Генеральный директор ООО «УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»



Сукманов Д.В.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ»
Российская Федерация, 117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки,
Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116, тел.: +7 499 460-00-24
e-mail: info@oreol-2010.ru http://www.oreol-2010.ru

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**
№ 200005.035.000171 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования для юридических лиц», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием им Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	<p>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 33, ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 301018104040400000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p>ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 341090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко</p>
3. Объект страхования	<p>3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является имуществом заказчика, связанное 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.</p>
4. Страховой случай:	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный наступившим и являющую силу решением арбитражного суда или арбитражной 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.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итогов и/или чужой рабочей или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;</p> <p>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.3. События, являющиеся признаками страхового, признаются страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло и произошло по отношению к оценке, действие которых началось после наступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма, Страховая премия.	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</p> <p>5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г.</p> <p>5.3. При наступлении (исполнении) страховой премии и установленной п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.</p> <p>5.4. Страховая защита распространяется также на те договоры по оценке, действие которых нача-</p>

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор не исполнен в силу в 80 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение начисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации в комиссии вклада и возмещения Договором страхования, и предельная страховая сумма и установленная лимиты ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгоднойрибратскими, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для комиссии вклада и возмещения вклада, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 7.4. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, применяющуюся силу имеют условия настоящего Договора. 7.5. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 7.6. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 7.7. Договор оформлен О.И. Башновой.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, применяющуюся силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И. Башновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности «агентского», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 04 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и иных хозяйственных рисков



И.И. Павлова

№ соглашения Договора: АБ 02-15/18020-с от 01.06.2020 г.



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. № 0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.07.2017 г.

№ 1582

Булавка Валерий Михайлович

Включен(а) в реестр членов от 12.02.2015 г.
Реестровый номер 1582

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001069

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»







Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

208 (Двести восемь) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

