

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/21-32

от 18 июня 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»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	18 июня 2021 г.
Дата составления отчета:	18 июня 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.....	24
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объекту (объектам) оценки.....	24
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	25
3.1. Общие положения.....	25
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	25
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	25
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	37
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	41
3.2.4. Анализ фактических данных об арендных ставках.....	43
3.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	44
3.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	56
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	58
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	59
5.1. Общие положения.....	59
5.2. Общие понятия оценки.....	59
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости.....	59
5.4. Согласование результатов оценки.....	65
5.5. Выбор подходов и методов оценки.....	65
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	67
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	67
6.1.1. Общие положения.....	67
6.1.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок.....	67
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом.....	77
6.2.1. Общие положения.....	77
6.2.2. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации доходов.....	78
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом.....	88
6.4. Согласование результатов оценки и учёт обременений в виде договоров аренды.....	88
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	94
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА.....	96
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.....	125
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	125

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

«18» июня 2021 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 32 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 18 июня 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:

56 292 600

(Пятьдесят шесть миллионов двести девяносто две тысячи шестьсот) 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	5 655 400
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	8 528 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 882 800
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 551 400
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	8 737 480
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	10 084 120
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 853 400

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:

46 910 500

(Сорок шесть миллионов девятьсот десять тысяч пятьсот) рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость без НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	4 712 833
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 106 667
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	5 735 667
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	7 126 167
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 281 233
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 403 433
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	6 544 500

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 № 32 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 **18.06.2021 года**.

10. Срок проведения оценки. Не позднее **18.06.2021 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	119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
Почтовый адрес	119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1137746220039
Дата присвоения ОГРН	14 марта 2013 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» №001444-1 от 20.12.2017 г ¹ . 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

¹ Аттестат № 001444-1: в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 (ред. от 17.03.2021г) «О продлении действия разрешений и иных особенностей в отношении разрешительной деятельности в 2020 и 2021 годах» срок действия квалаттестата продлен до 20.07.2021 г.

Сведения об оценщике

Адрес СРО	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1. Булавка Валерий Михайлович
Саморегулируемая организация 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 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 32 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата составления отчета	18 июня 2021 г.
Порядковый номер отчета	УКО-С/21-32

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	5 971 200	5 659 000	-3 600	5 655 400	4 712 833
86:12:0101071:85	не использовался	8 456 400	8 814 000	8 528 000	0	8 528 000	7 106 667
86:12:0101071:56	не использовался	7 522 600	8 107 200	7 640 000	-757 200	6 882 800	5 735 667
86:12:0101071:132	не использовался	8 458 800	8 971 200	8 561 000	-9 600	8 551 400	7 126 167
86:12:0101071:51	не использовался	7 580 600	8 080 800	7 681 000	1 056 480	8 737 480	7 281 233
86:12:0101071:148	не использовался	9 171 300	9 505 200	9 238 000	846 120	10 084 120	8 403 433
86:12:0101071:75	не использовался	7 760 400	8 271 600	7 863 000	-9 600	7 853 400	6 544 500
Итого						56 292 600	46 910 500

* - 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 источников², 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.

² 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	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	31.07.2020 продлено на 11 мес. согласно инф. письму	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	31.01.2022	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	31.07.2020 продлено на 11 мес. согласно инф. письму	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	31.07.2020 продлено на 11 мес. согласно инф. письму	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

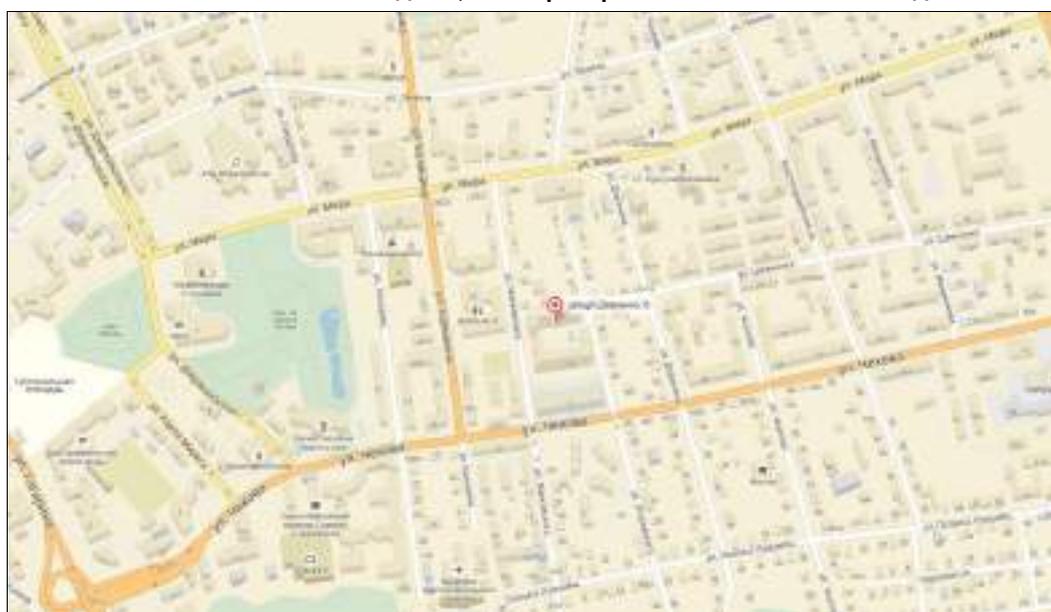


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости

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 - 12.



Фото 1. Внешний вид помещений



Фото 2. Внутренний вид помещений



Фото 3. Внутренний вид помещений



Фото 4. Внутренний вид помещений



Фото 5. Внутренний вид помещений



Фото 6. Внутренний вид помещений



Фото 7. Внутренний вид помещений



Фото 8. Внутренний вид помещений



Фото 9. Внутренний вид помещений



Фото 10. Внутренний вид помещений



Фото 11. Внутренний вид помещений



Фото 12. Внутренний вид помещений

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

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

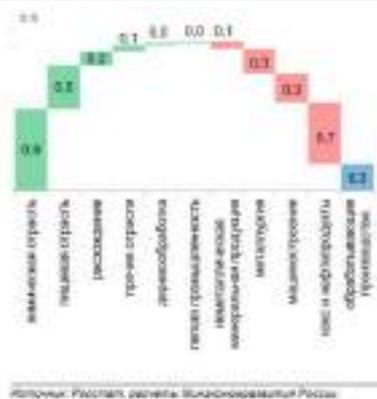
1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2020г.

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%).

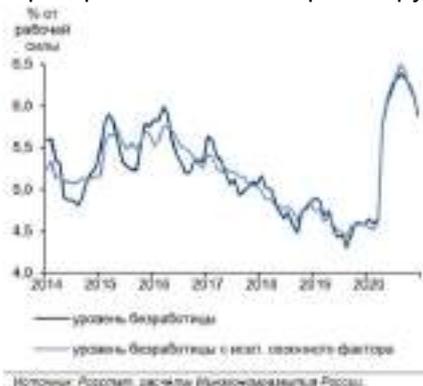
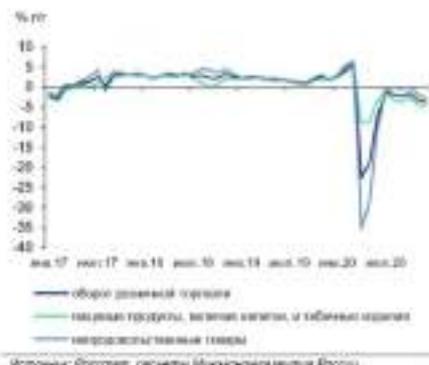


Обрабатывающая промышленность по итогам 2020 г. показала умеренный рост (+0,3%). При этом в 4кв20 выпуск обрабатывающих отраслей на 1,1% г/г превысил уровни 2019 года (после снижения на -0,1% г/г в 3кв20 и -5,2% г/г во 2кв20), а в декабре был зафиксирован самый высокий с марта рост на 4,4% г/г. В 2020 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-апрель 2021 г, перспективы рынка недвижимости³.

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 объемах предложения и спроса.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения 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.

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия обладает самой большой территорией с транспортными входами 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. Даже с учётом сложных климатических и транспортных условий

³ <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202021%20май.pdf>

страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия 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 лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия, повышение качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, совершенствующиеся по мере развития общественных отношений и развития рынка. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением российской экономики (после её деградации в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация страны, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции.

Укрепление государственных структур, бюджетной политики и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили России вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. В результате, основные макроэкономические показатели России в двадцатилетний период (2000 - 2020 годы) были положительными, а среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития отрицательно повлияли именно внешние факторы: в 2009 году в результате финансового кризиса, разразившегося в США, ВВП России снизился на -7,8%, а по итогам 2015 года - года обрушения мировых цен на нефть в связи с т.н. «сланцевой революцией» США - снижение ВВП составило -2%; в другие 18 лет ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно, что выше среднемировых темпов. Глобальные проекты развития транспортной системы страны (северного морского пути, трубопроводов, мостов, сети автодорог) и масштабное строительство инженерной инфраструктуры, жилой и нежилой недвижимости продвигали Россию в ряд самых передовых стран.

Вместе с тем, такие успехи России воспринимаются США (ставшими после распада СССР единственным мировым военным-политическим лидером), как стремление подорвать их политическое лидерство и доминирующее финансово-экономическое положение в мире. Оказывая давление на страны Евросоюза и другие зависимые страны, США стали всеми способами препятствовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности,

независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями. Характерным примером недобросовестной мировой конкуренции и противодействия развитию России со стороны США являются санкции против строящегося газопровода «Северный поток - 2», который планировали ввести ещё в конце 2019 года. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединёнными Штатами и странами Запада начал создаваться пояс военно-политической напряжённости и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения, неся дополнительные экономические расходы.

Указанные факты свидетельствуют о том, что, несмотря на мощнейшее политическое и экономическое противодействие со стороны США, Россия успешно отстаивает свою самостоятельность и экономические интересы, защищая свою экономику, хотя несёт при этом дополнительные (антисанкционные и оборонные) расходы.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП большинства стран составило от 5 до 20%. В настоящее время в мире появились новые опасные штаммы коронавируса и начинается весенняя волна его распространения. Влияние пандемии сократило спрос на товары и дестабилизирует мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональные претензии, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи ведут к социальной напряжённости по всему миру.

В этих условиях в 2020 году Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала самые безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время ведёт повсеместную и бесплатную вакцинацию своего населения. Это снижает риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики.

В то время, когда панические настроения в связи с пандемией охватывают многие страны, включая европейские, российская наука в очередной раз доказала свой самый высокий уровень.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей,
- возможности для самореализации и развития талантов,
- комфортная и безопасная среда для жизни,
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство,
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется 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. Это поддержит население и бизнес и даст новый импульс развития экономики.

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., прирост составил +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (ухудшение экономических показателей, остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения). С целью ограничения инфляции и роста кредитования БР повысил ключевую ставку с 4,25 до 4,5 % годовых.

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых

центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Санкционное давление США тоже оказывает влияние на российскую экономику: с одной стороны, несколько ухудшая общие показатели, с другой, положительно изменяя отраслевую структуру, тем самым снижая зависимость России от внешних факторов.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий внешний долг и значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей, успешность борьбы с пандемией и организованность проведения вакцинации населения, вполне возможен рост ВВП России в 2021 году от 2 до 4 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Перспективы рынка недвижимости.

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. 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 приведут к восстановлению экономики, привлекут новые инвестиции и восстановят спрос и рост доходов.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. 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.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. 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,
- 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 другие дорогостоящие товары), 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 закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры (новые 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, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/sF83QKR8/osn-03-2021.pdf>,
2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.05.2021 года.

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

За 1 квартал 2021 год ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Ситуация реального сектора экономики города выглядит следующим образом.

Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами за январь-февраль 2021 года составил 4 497,6 млн. руб. или 84,5% к соответствующему периоду 2020 года (5 321,8 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 – 70,8%.

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

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 706,4 тонны;
- кондитерские изделия – 17,0 тонн;
- производство рыбной продукции – 214,0 тонн;
- производство полуфабрикатов мясных – 42,52 тонны;
- производство питьевой воды – 508,0 тыс. полулитров.

Сельское хозяйство

За январь-март 2021 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 4 308,7 тыс. рублей или 101,1% к соответствующему периоду 2020 года (соответствующий период 2020 года – 4 261,9 тыс. рублей).

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

- 21,8 тонны молока (соответствующий период 2020 года – 21,6 тонн), что в действующих ценах составляет 1 744,0 тыс. руб. (соответствующий период 2020 года – 1 728,0 тыс. руб.);
- 10,3 тонны мяса в живом весе (соответствующий период 2020 года – 10,2 тонны), что в действующих ценах составляет 2 478,2 тыс. рублей (соответствующий период 2020 года – 2 454,4 тыс. руб.).

Объем производства продукции растениеводства в натуральном выражении (без учета хозяйств населения) за январь-март 2021 года составил 0,3 тонны.

Ввод жилья

За январь-март 2021 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 12,688

⁴ <https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2021-god/>

тыс. кв. м (соответствующий период 2020 года – 2,326 тыс. кв. м), из них многоквартирные жилые дома – 7,288 тыс. кв. м, индивидуальное жилищное строительство – 5,4 тыс. кв. м (соответствующий период 2020 года – 2,326 тыс. кв. м).

Малое предпринимательство

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

На 01.04.2021 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составило 3734 единицы (соответствующий период 2020 года – 3 801 единица), в том числе:

1401 малое и среднее предприятие, включая микропредприятия (соответствующий период 2020 года – 1 412 единиц);

2333 индивидуальных предпринимателя (соответствующий период 2020 года – 2389 единиц).

Потребительский рынок

Всего торговые сети федеральных и региональных операторов в городе Ханты-Мансийске за январь-март 2021 года осуществляют деятельность на 144 торговых объектах.

По состоянию на 01.04.2021 года услуги общественного питания в городе предоставляли 165 предприятий общественного питания на 7997 посадочных мест, в том числе 136 предприятий общедоступной сети на 5305 посадочных мест.

По состоянию на 01.04.2021 на территории города функционируют 299 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.04.2021 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 31 предприятие различных форм собственности (соответствующий период 2020 года – 27), из них:

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

25 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 01.04.2021 по предварительным данным составила 2 589,8 тыс. кв. м.

Уровень собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги за январь-март 2021 года составляет 97,6% при 97,6% за соответствующий период 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» (муниципальная программа «Развитие жилищного и дорожного хозяйства, благоустройство города Ханты-Мансийска») выделены из бюджета автономного округа иные межбюджетные трансферты на финансирование наказов избирателей депутатам Думы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на оказание финансовой помощи на благоустройство дворовой территории по адресу Город Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д.8, общая стоимость проекта – 1000,0 тыс. рублей.

Исполнение бюджета города

Бюджет города за январь-март 2021 года исполнен по доходам в размере 2085,5 млн. рублей или 102,7% к соответствующему периоду 2020 года (2 031,1 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за январь-март 2021 года составило 2 080 159,0 тыс. рублей или 20,9% от годового плана, в том числе:

– 1 050 458,0 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 25,1% от годового плана;

– 1 005 395,0 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 17,9% от годового плана;

– 24 306,0 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 17,1% от годового плана.

Ситуация на рынке труда

Зарегистрированная численность безработных на 01.04.2021 составила 1 060 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составил 1,73% от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составил 1,37 человека на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.04.2021 составила 63 969 человек (соответствующий период 2020 года – 59 739 человек).

Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.02.2021 составила 103168 чел. или 100,7% к соответствующему периоду 2020 года (102407 чел.).

Среднегодовая численность населения составила 103143 чел. или 101,1% к соответствующему периоду 2020 года (101937 чел.).

Естественный прирост населения составил 33 человека. Миграционный прирост населения составил 17 человек.

Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.04.2021:

денежные доходы на душу населения составили 55 512,3 руб. или 109,8% (соответствующий период 2020 года – 50 540,7 руб.);

среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 22 948,27 руб.;

с учетом дополнительных выплат – 23 901,77 руб.;

прожиточный минимум на одного пенсионера на 2021 год – 13 236 руб.;

среднемесячная заработная плата работников по состоянию на 01.03.2021 (по крупным и средним предприятиям) составила 89874,1 руб., или 106,5 % к соответствующему периоду 2020 года – 84355,0 руб.:

Таблица 13.

Средняя заработная плата по отраслям экономики, руб.

Вид экономической деятельности	На 01.03.2021	Темп роста к соответствующему периоду 2020 года, %
Всего по городу:	89874,1	106,5
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	64601,7	109,8
Добыча полезных ископаемых	187761,4	133,5
Обрабатывающие производства	89501,6	128,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	81585,1	97,4
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	59364,7	106,8
Строительство	79517,5	130,7
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	50891,6	106,2
Транспортировка и хранение	61016,2	106,5
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	40983,8	98,5
Деятельность в области информации и связи	63856,5	105,3
Деятельность финансовая и страховая	101463,1	104,0
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	56936,5	100,3
Деятельность профессиональная, научная и техническая	107250,4	105,8
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	47872,4	104,5
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	115942,8	96,1
Образование	61383,1	104,2
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	83605,5	108,6
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	80008,4	102,6

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. По состоянию на период проведения оценки последним доступным номером является № 40 январь – февраль 2015 г. В данном выпуске приведена статистика рынка по состоянию на ноябрь 2014 г. Наиболее развитыми, с точки зрения рынка коммерческой недвижимости, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югра, являются следующие населенные пункты: Нижневартовск; Сургут; Ханты-Мансийск; Нягань. Данные о динамике изменения средних цен в указанных населенных пунктах представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Данные о динамике изменения средних цен				
Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
Средние цены продажи, руб./кв.м.				
март 2013	53 000	70 000	108 000	н.д.
май 2013	84 000	79 000	105 000	н.д.
июль 2013	84 000	84 000	91 000	58 000
сентябрь 2013	84 000	87 000	71 000	58 000
октябрь 2013	85 000	90 000	105 000	62 000
февраль 2014	85 000	90 000	77 000	н.д.
май 2014	85 000	95 000	90 000	95 000
август 2014	82 000	80 000	81 000	78 000
октябрь 2014	88 000	82 000	71 000	76 000
ноябрь 2014	92 000	81 000	76 000	76 000
декабрь 2015	66 000	78 000	75 000	57 600
март 2016	68 000	78 000	74 000	57 600
июнь 2016	66 593	70 344	64 338	45 000
сентябрь 2016	66 221	71 451	66 576	69 165
декабрь 2016	62 088	н.д.	69 555	н.д.
март 2017	62 664	66 440	76 532	62 667
июнь 2017	64 153	68 037	71 207	62 036
сентябрь 2017	65 641	69 634	65 881	61 404
декабрь 2017	65 700	70 000	65 900	61 450
март 2018	65 730	70 100	70 000	61 450
сентябрь 2019	64 000	68 000	68 500	60 000
Средние арендные ставки, руб./кв.м. в мес.				
март 2013	870	620	950	н.д.
май 2013	1 120	620	640	1 400
июль 2013	1 120	900	650	1 400
сентябрь 2013	1 120	900	610	1 400
октябрь 2013	1 120	900	610	1 400
февраль 2014	1 120	1 130	1 170	н.д.
май 2014	1 120	1 170	980	1 120
август 2014	1 030	1 050	1 030	770
октябрь 2014	1 430	1 030	1 130	950
ноябрь 2014	1 370	1 000	1 570	950
декабрь 2015	890	760	780	700
март 2016	750	760	730	700
июнь 2016	639	708	746	716
сентябрь 2016	764	737	800	753
декабрь 2016	691	748	682	575
март 2017	672	880	1 047	662
июнь 2017	683	930	971	707
сентябрь 2017	694	980	894	751
декабрь 2017	700	980	900	750
март 2018	700	990	910	760
сентябрь 2019	650	900	900	700
Доходность, %				
март 2013	19,70	10,63	10,56	н.д.
май 2013	16,00	9,42	7,31	н.д.
июль 2013	16,00	12,86	8,57	28,97
сентябрь 2013	16,00	12,41	10,31	28,97

Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
октябрь 2013	15,81	12,00	6,97	27,10
февраль 2014	15,81	15,07	18,23	н.д.
май 2014	15,81	14,78	13,07	14,15
август 2014	15,07	15,75	15,26	11,85
октябрь 2014	19,50	15,07	19,10	15,00
ноябрь 2014	17,87	14,81	24,79	15,00
декабрь 2015	16,18	11,69	12,48	14,58
март 2016	13,24	11,69	11,84	14,58
июнь 2016	11,51	12,08	13,91	19,09
сентябрь 2016	13,84	12,38	14,42	13,06
декабрь 2016	13,36	н.д.	11,76	н.д.
март 2017	12,87	15,89	16,42	12,68
июнь 2017	12,78	16,40	16,36	13,67
сентябрь 2017	12,69	16,89	16,28	14,68
декабрь 2017	12,79	16,80	16,39	14,65
март 2018	12,78	16,95	15,60	14,84
сентябрь 2019	12,19	15,88	15,77	14,00
Медиана	15,07	14,80	14,42	14,65
Среднее	14,85	13,97	14,07	16,87
Срок окупаемости, лет.				
март 2013	5,08	9,41	9,47	н.д.
май 2013	6,25	10,62	13,67	н.д.
июль 2013	6,25	7,78	11,67	3,45
сентябрь 2013	6,25	8,06	9,7	3,45
октябрь 2013	6,32	8,33	14,34	3,69
февраль 2014	6,32	6,64	5,48	
май 2014	6,32	6,77	7,65	7,07
август 2014	6,63	6,35	6,55	8,44
октябрь 2014	5,13	6,63	5,24	6,67
ноябрь 2014	5,6	6,75	4,03	6,67
декабрь 2015	6,18	8,55	8,01	6,86
март 2016	7,56	8,55	8,45	6,86
июнь 2016	8,68	8,28	7,19	5,24
сентябрь 2016	7,22	8,08	6,94	7,65
декабрь 2016	7,49	н.д.	8,5	н.д.
март 2017	7,77	6,29	6,09	7,89
июнь 2017	7,83	6,10	6,11	7,32
сентябрь 2017	7,88	5,92	6,14	6,81
декабрь 2017	7,82	5,95	6,10	6,83
март 2018	7,83	5,90	6,41	6,74
сентябрь 2019	8,21	6,30	6,34	7,14
Медиана	6,63	6,76	6,94	6,83
Среднее	6,89	7,36	7,81	6,40

Источники: 1. <http://ugra-ned.ru/archive/>. 2. www.avito.ru 3. www.rosrealty.ru 4. Расчеты оценщика.

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

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

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. В перспективе могут усилиться отрицательные тенденции рынка недвижимости.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др. Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты оценки, представлено в табл. 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 способности приносить доход)	Доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовые объекты

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 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.

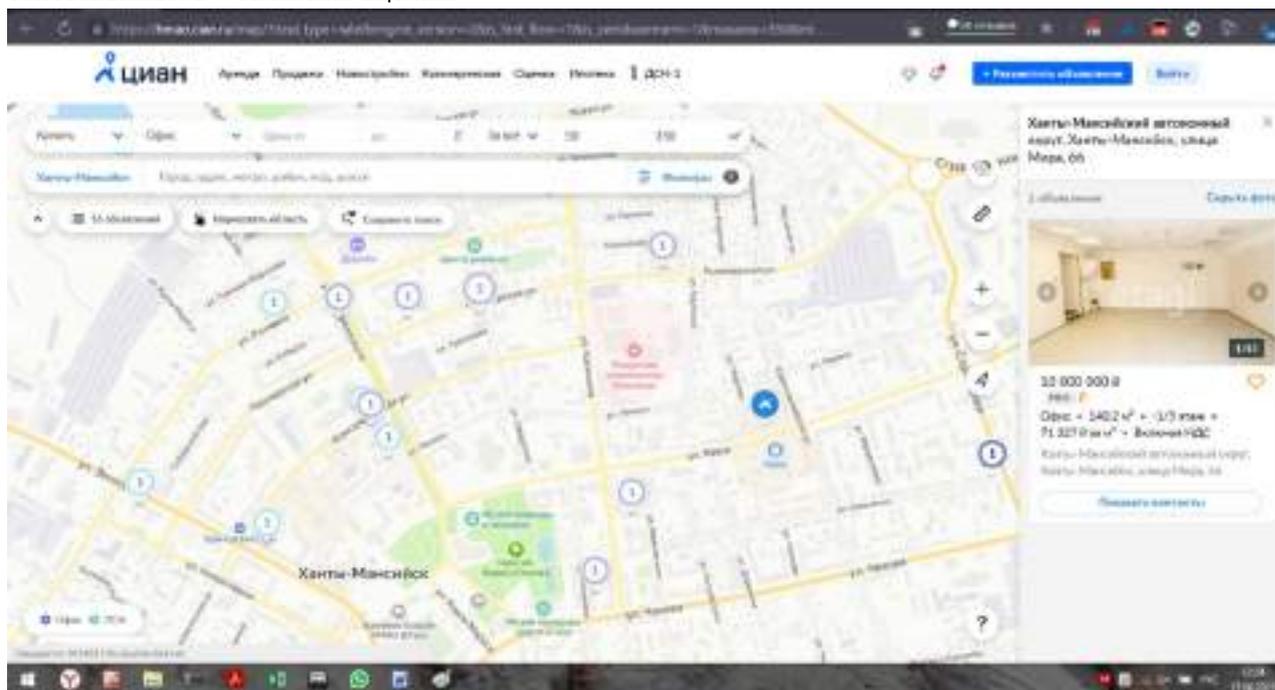
Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилые помещения
Характеристики местоположения:	

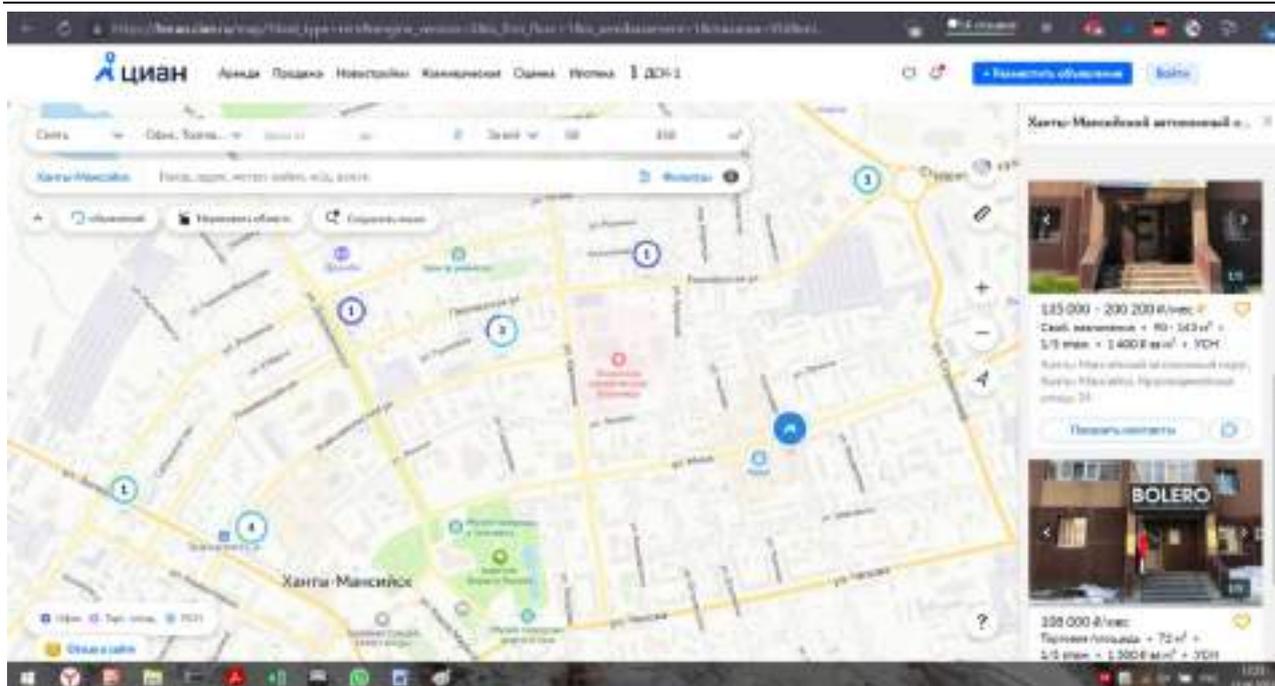
Наименование показателя	Значение показателя
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, Центр
типичная территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1 – г. Ханты-Мансийск
численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
типичная 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.

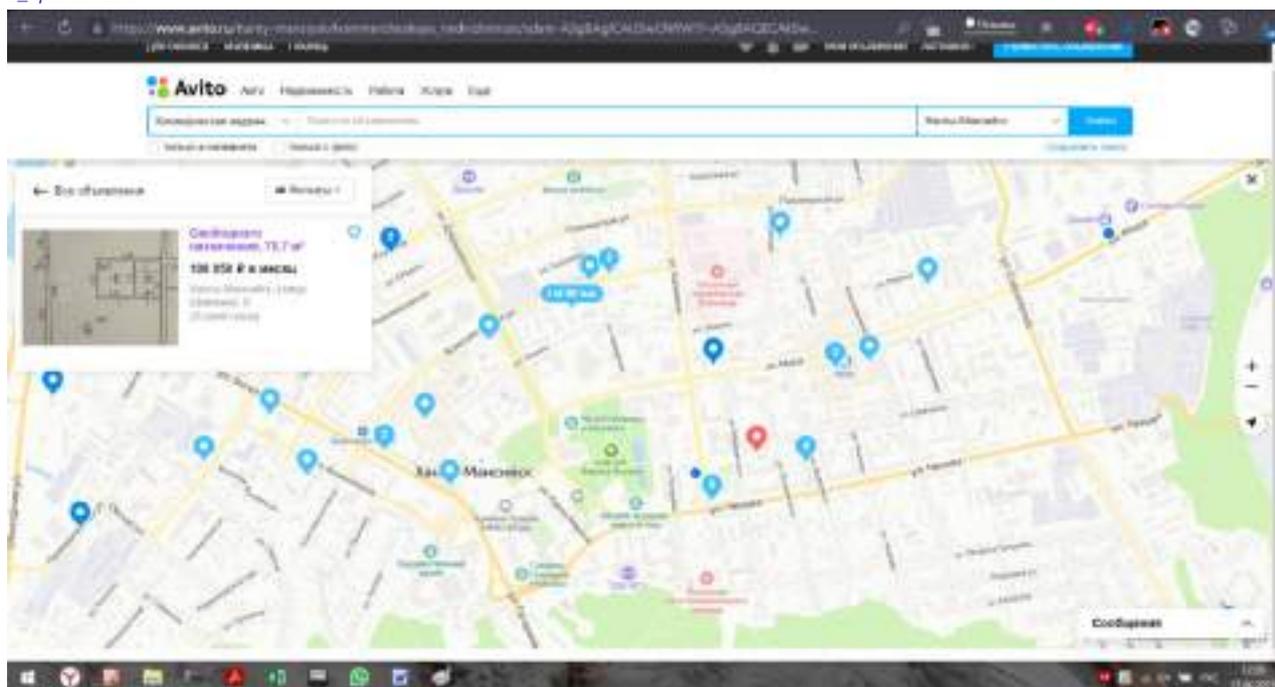
В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 16 условиями локализации. По состоянию на дату оценки Оценщику доступны предложения по продаже и аренде помещений, сопоставимых с Объектами оценки:



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



https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam-ASgBAGICAUSwCNRW?f=ASgBAQECaKSwCNRW9BKk2gEBQnQINLxZtlm6WQFFthMUeyJmcm9tjjo1MCwidG8iOjM1MH0&map=eyJzZWFFY2hBcmVhlp7ImxhdEJvdHRvbS16NjAuOTk4NDM0MTkxMjc2MTgsmxhdFRvcCI6NjEuMDEwNzA2MTU0MjY3MzcsImxvbkxiZnQiOjY5LjAxMzY2OTk5NDg1MzI5LzJs25SaWdodCI6NjkuMDY0NjUzNDIzODAwMzR9LzJ6b29tIjoxNX0%3D

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. Шевченко
Объект анализа 3	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская
Объект анализа 4	г. Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса, д. 18
Объект анализа 5	г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова
Объект анализа 6	г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова
Объект анализа 7	г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, д. 14
Объект анализа 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 28
Объект анализа 9	г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 66
Объект анализа 10	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 42
Объект анализа 11	г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова, д.26
Объект анализа 12	г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, д. 70

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	260	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	198	хорошее состояние	без отделки

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
	назначения					
Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	275	хорошее состояние	евроремонт
Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	310	хорошее состояние	без отделки
Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	155	хорошее состояние	без отделки
Объект анализа 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	75,6	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	113	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 9	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	140,2	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 10	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	127,1	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 11	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	155	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 12	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	100	хорошее состояние	среднее состояние

Источник: 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

Источник: 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

Источник: 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

Источник: 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	15 000 000	57 692
Объект анализа 3	15 000 000	75 758
Объект анализа 4	23 000 000	83 636
Объект анализа 5	30 380 000	98 000
Объект анализа 6	15 190 000	98 000
Объект анализа 7	4 389 000	58 056
Объект анализа 8	5 700 000	50 442
Объект анализа 9	10 000 000	71 327

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 10	11 700 000	92 054
Объект анализа 11	15 190 000	98 000
Объект анализа 12	9 800 000	98 000
	мин	50 442
	макс	98 000
	среднее	78 753
	медиана	79 697
	стандартное отклонение	18 180

Источник: 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. Красноармейская, д. 24	1	72	1 500	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 анализа	Характеристика объекта					
	Тип объекта	Местоположение (адрес)	Этаж расположения	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв.м./мес. с НДС	Примечание
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	1 350	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д.3	1	205,3	1 500	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 9	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д.3	1	205	1 100	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 10	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 56	1	150	1 650	Помещение без отделки. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 11	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 19	1	79,5	1 700	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 12	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 19	1	72	1 600	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 13	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 52	1	177,2	1 650	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 14	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д.8	1	70,7	1 500	Помещение без отделки. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 15	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д.24	1	144	1 007	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 16	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Дунина-Горкавича, д. 8	цоколь	72	694	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 17	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д.63	цоколь	144	625	Помещение без отделки. ЭР и КУ оплачивает Арендатор

Примечание:

ЭР – эксплуатационные расходы, КУ – коммунальные услуги.

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

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 625 руб./кв. м/мес. до 1 700 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.:

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

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	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
				объектов не возможно	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 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	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	цокольный	цокольный и 1	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь, кв. м	от 91,5 до 160,9	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	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
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	фактору не требуется. 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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 элемента 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/consulti/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 01.04.2021 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	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
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	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,79	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,72	0,89	0,82	0,85	0,80	0,77
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов						
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
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	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,93	0,90	0,92	0,89	0,87

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки 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 километров 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://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2456-skidki-na>

torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-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 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	0,95	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
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
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
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 отделки 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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/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 (требуется ремонт)	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 (требуется ремонт)	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		
		Значение		
		Среднее	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. Динамика рынка. В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости региона:

- по итогам 3 кв. 2019 г. наблюдается незначительное падение цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- по итогам 3 кв. 2019 г. наблюдается незначительное падение арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

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.
6. Колебания цен на рынке. Данные о колебании цен на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона представлены в табл. 14.

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 рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре

дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 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 2	1	260	15 000 000	57 692
Объект-аналог 3	Объект анализа 7	1	75,6	4 389 000	58 056
Объект-аналог 4	Объект анализа 8	цоколь	113	5 700 000	50 442
Объект-аналог 5	Объект анализа 9	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

Источники: 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 01.04.2021 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	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
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	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,79	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,72	0,89	0,82	0,85	0,80	0,77
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84

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.

Источники: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2456-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2021-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: 4% 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:

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

где:

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

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на этаж расположения объектов определена на основе данных об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости, представленных в табл. 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	0,75	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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
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://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2460-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2021-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 1,10). 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 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

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 86:12:0101071:132				
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 скидок 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	-4	61 508	3,9	63 907
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-4	55 384	14,4	63 359
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-4	55 734	-2,4	54 396
Объект-аналог 4	113	5 700 000	50 442	-4	48 424	2,8	49 780
Объект-аналог 5	140,2	10 000 000	71 327	-4	68 474	5,7	72 377
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	-4	61 508	-2,1	60 216
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-4	55 384	7,7	59 649
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-4	55 734	-8,1	51 220
Объект-аналог 4	113	5 700 000	50 442	-4	48 424	-3,2	46 874
Объект-аналог 5	140,2	10 000 000	71 327	-4	68 474	-0,5	68 132
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	-4	61 508	-0,7	61 077
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-4	55 384	9,4	60 590
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-4	55 734	-6,7	52 000
Объект-аналог 4	113	5 700 000	50 442	-4	48 424	-1,8	47 552

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 5	140,2	10 000 000	71 327	-4	68 474	1,0	69 159
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	-4	61 508	-2,4	60 032
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-4	55 384	7,5	59 538
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-4	55 734	-8,3	51 108
Объект-аналог 4	113	5 700 000	50 442	-4	48 424	-3,5	46 729
Объект-аналог 5	140,2	10 000 000	71 327	-4	68 474	-0,7	67 995
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	-4	61 508	-0,7	61 077
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-4	55 384	9,3	60 535
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-4	55 734	-6,8	51 944
Объект-аналог 4	113	5 700 000	50 442	-4	48 424	-1,9	47 504
Объект-аналог 5	140,2	10 000 000	71 327	-4	68 474	0,9	69 090
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	-4	61 508	-3,4	59 417
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-4	55 384	6,4	58 929
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-4	55 734	-9,3	50 551
Объект-аналог 4	113	5 700 000	50 442	-4	48 424	-4,5	46 245
Объект-аналог 5	140,2	10 000 000	71 327	-4	68 474	-1,8	67 241
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	-4	61 508	-1,0	60 893
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-4	55 384	8,9	60 313
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-4	55 734	-7,1	51 777
Объект-аналог 4	113	5 700 000	50 442	-4	48 424	-2,2	47 359
Объект-аналог 5	140,2	10 000 000	71 327	-4	68 474	0,6	68 885

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем Отчете расчет стоимости объектов оценки полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемых объектов недвижимости путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 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	63 907	164		24,63	
Объект-аналог 2	57 692	63 359	5 667		12,35	
Объект-аналог 3	58 056	54 396	3 660	11 203	16,83	61 000
Объект-аналог 4	50 442	49 780	662		23,52	
Объект-аналог 5	71 327	72 377	1 050		22,67	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	64 071	60 216	3 855		20,04	
Объект-аналог 2	57 692	59 649	1 957		22,48	
Объект-аналог 3	58 056	51 220	6 836	19 411	16,20	58 000
Объект-аналог 4	50 442	46 874	3 568		20,40	
Объект-аналог 5	71 327	68 132	3 195		20,89	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	64 071	61 077	2 994		20,60	
Объект-аналог 2	57 692	60 590	2 898		20,74	
Объект-аналог 3	58 056	52 000	6 056	17 006	16,10	58 000
Объект-аналог 4	50 442	47 552	2 890		20,75	
Объект-аналог 5	71 327	69 159	2 168		21,81	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.						
Объект-аналог 1	64 071	60 032	4 039		19,92	
Объект-аналог 2	57 692	59 538	1 846		22,68	
Объект-аналог 3	58 056	51 108	6 948	19 878	16,26	57 000
Объект-аналог 4	50 442	46 729	3 713		20,33	
Объект-аналог 5	71 327	67 995	3 332		20,81	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	64 071	61 077	2 994		20,63	
Объект-аналог 2	57 692	60 535	2 843		20,85	
Объект-аналог 3	58 056	51 944	6 112	17 124	16,08	58 000
Объект-аналог 4	50 442	47 504	2 938		20,71	
Объект-аналог 5	71 327	69 090	2 237		21,73	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.						
Объект-аналог 1	64 071	59 417	4 654		19,63	
Объект-аналог 2	57 692	58 929	1 237		23,57	
Объект-аналог 3	58 056	50 551	7 505	21 679	16,35	57 000
Объект-аналог 4	50 442	46 245	4 197		20,16	
Объект-аналог 5	71 327	67 241	4 086		20,29	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	64 071	60 893	3 178		20,49	
Объект-аналог 2	57 692	60 313	2 621		21,28	
Объект-аналог 3	58 056	51 777	6 279	17 603	16,08	58 000
Объект-аналог 4	50 442	47 359	3 083		20,62	
Объект-аналог 5	71 327	68 885	2 442		21,53	

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;

$C_{\text{прод.}}$ – 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	58 000	7 522 600
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	57 000	8 458 800
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	58 000	7 580 600
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	57 000	9 171 300
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	58 000	7 760 400

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.2.1. Общие положения

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

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

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

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 введен) 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 9	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д.3	1	205	1 100	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 3	Объект анализа 15	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д.24	1	144	1 007	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 4	Объект анализа 16	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Дунина-Горкавича, д. 8	цоколь	72	694	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 5	Объект анализа 17	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д.63	цоколь	144	625	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	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
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	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93

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	0,86	0,93	0,90	0,92	0,89	0,87

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-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2456-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2021-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:

$(3\% + 4\%) / 2 = 3,5\%$ 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 изменения арендной ставки объекта недвижимости.

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

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

где:

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

K_{oa} - 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	0,76	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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,93	0,83

Источник: 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2460-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2021-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: $(0,94 * 0,99)^{1/2} = 0,965$.

Данный коэффициент использовался следующим образом для определения корректировок:

- для аналогов, расположенных на 1-м этаже: $(0,965 / 1 - 1) * 100\% = -3,5\%$;

- для аналогов, расположенных на цокольном этаже: $(0,965 / [(0,84 * 0,88)^{1/2}] - 1) * 100\% = +12,24\%$.

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	-3,5
Объект-аналог № 2	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	-3,5
Объект-аналог № 3	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	-3,5
Объект-аналог № 4	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	цоколь	12,24
Объект-аналог № 5	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	цоколь	12,24

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:

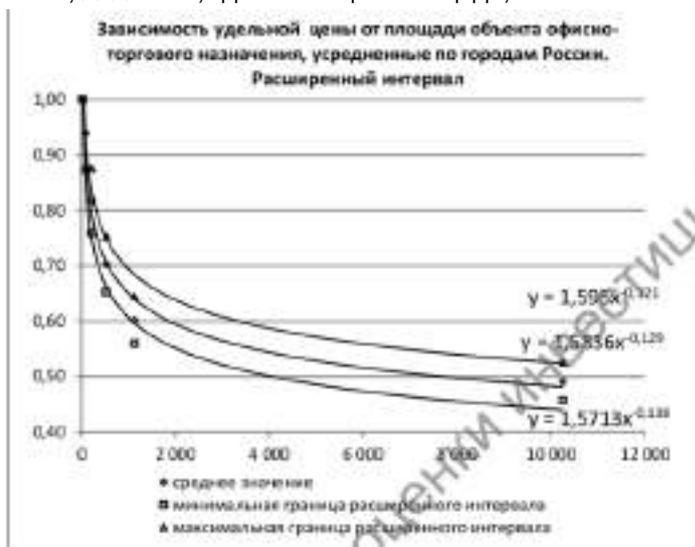
$$П = (Y_{об.оц.} / Y_{ан.} - 1) * 100\%,$$

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	205	1,11	11,0
Объект-аналог 3	91,5	144	1,06	6,0
Объект-аналог 4	91,5	72	0,97	-3,0
Объект-аналог 5	91,5	144	1,06	6,0
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	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Коэффициент, характеризующий соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади	Поправка, %
Объект-аналог 2	145,8	205	1,045	4,5
Объект-аналог 3	145,8	144	0,998	-0,2
Объект-аналог 4	145,8	72	0,913	-8,7
Объект-аналог 5	145,8	144	0,998	-0,2
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	205	1,061	6,1
Объект-аналог 3	129,7	144	1,014	1,4
Объект-аналог 4	129,7	72	0,927	-7,3
Объект-аналог 5	129,7	144	1,014	1,4
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	205	1,043	4,3
Объект-аналог 3	148,4	144	0,996	-0,4
Объект-аналог 4	148,4	72	0,911	-8,9
Объект-аналог 5	148,4	144	0,996	-0,4
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	205	1,06	6,0
Объект-аналог 3	130,7	144	1,013	1,3
Объект-аналог 4	130,7	72	0,926	-7,4
Объект-аналог 5	130,7	144	1,013	1,3
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	205	1,032	3,2
Объект-аналог 3	160,9	144	0,986	-1,4
Объект-аналог 4	160,9	72	0,901	-9,9
Объект-аналог 5	160,9	144	0,986	-1,4
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	205	1,057	5,7
Объект-аналог 3	133,8	144	1,01	1,0
Объект-аналог 4	133,8	72	0,923	-7,7
Объект-аналог 5	133,8	144	1,01	1,0

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	-3,5	1 034	-3,5	998	11	1 108
Объект-аналог 2	205	225 500	1 100	-3,5	1 062	-3,5	1 025	11	1 138
Объект-аналог 3	144	145 000	1 007	-3,5	972	-3,5	938	6	994
Объект-аналог 4	72	49 968	694	-3,5	670	12,24	752	-3	729
Объект-аналог 5	144	90 000	625	-3,5	603	12,24	677	6	718

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 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.									
Объект-аналог 1	205,3	220 000	1 072	-3,5	1 034	-3,5	998	4,5	1 043
Объект-аналог 2	205	225 500	1 100	-3,5	1 062	-3,5	1 025	4,5	1 071
Объект-аналог 3	144	145 000	1 007	-3,5	972	-3,5	938	-0,2	936
Объект-аналог 4	72	49 968	694	-3,5	670	12,24	752	-8,7	687
Объект-аналог 5	144	90 000	625	-3,5	603	12,24	677	-0,2	676
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	-3,5	1 034	-3,5	998	6,1	1 059
Объект-аналог 2	205	225 500	1 100	-3,5	1 062	-3,5	1 025	6,1	1 088
Объект-аналог 3	144	145 000	1 007	-3,5	972	-3,5	938	1,4	951
Объект-аналог 4	72	49 968	694	-3,5	670	12,24	752	-7,3	697
Объект-аналог 5	144	90 000	625	-3,5	603	12,24	677	1,4	686
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	-3,5	1 034	-3,5	998	4,3	1 041
Объект-аналог 2	205	225 500	1 100	-3,5	1 062	-3,5	1 025	4,3	1 069
Объект-аналог 3	144	145 000	1 007	-3,5	972	-3,5	938	-0,4	934
Объект-аналог 4	72	49 968	694	-3,5	670	12,24	752	-8,9	685
Объект-аналог 5	144	90 000	625	-3,5	603	12,24	677	-0,4	674
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	-3,5	1 034	-3,5	998	6	1 058
Объект-аналог 2	205	225 500	1 100	-3,5	1 062	-3,5	1 025	6	1 087
Объект-аналог 3	144	145 000	1 007	-3,5	972	-3,5	938	1,3	950
Объект-аналог 4	72	49 968	694	-3,5	670	12,24	752	-7,4	696
Объект-аналог 5	144	90 000	625	-3,5	603	12,24	677	1,3	686
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	-3,5	1 034	-3,5	998	3,2	1 030
Объект-аналог 2	205	225 500	1 100	-3,5	1 062	-3,5	1 025	3,2	1 058
Объект-аналог 3	144	145 000	1 007	-3,5	972	-3,5	938	-1,4	925
Объект-аналог 4	72	49 968	694	-3,5	670	12,24	752	-9,9	678
Объект-аналог 5	144	90 000	625	-3,5	603	12,24	677	-1,4	668
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	-3,5	1 034	-3,5	998	5,7	1 055
Объект-аналог 2	205	225 500	1 100	-3,5	1 062	-3,5	1 025	5,7	1 083
Объект-аналог 3	144	145 000	1 007	-3,5	972	-3,5	938	1	947
Объект-аналог 4	72	49 968	694	-3,5	670	12,24	752	-7,7	694
Объект-аналог 5	144	90 000	625	-3,5	603	12,24	677	1	684

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	1 108	36		20,81	
Объект-аналог 2	1 100	1 138	38		20,58	
Объект-аналог 3	1 007	994	13	215	23,49	950
Объект-аналог 4	694	729	35		20,93	
Объект-аналог 5	625	718	93		14,19	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	1 072	1 043	29		21,12	
Объект-аналог 2	1 100	1 071	29		21,12	
Объект-аналог 3	1 007	936	71	187	15,51	880
Объект-аналог 4	694	687	7		24,06	
Объект-аналог 5	625	676	51		18,18	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	1 072	1 059	13		22,76	
Объект-аналог 2	1 100	1 088	12		22,93	
Объект-аналог 3	1 007	951	56	145	15,34	910
Объект-аналог 4	694	697	3		24,48	
Объект-аналог 5	625	686	61		14,48	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.						
Объект-аналог 1	1 072	1 041	31		20,98	
Объект-аналог 2	1 100	1 069	31		20,98	
Объект-аналог 3	1 007	934	73	193	15,54	880
Объект-аналог 4	694	685	9		23,83	
Объект-аналог 5	625	674	49		18,65	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	1 072	1 058	14		22,62	
Объект-аналог 2	1 100	1 087	13		22,79	
Объект-аналог 3	1 007	950	57	147	15,31	900
Объект-аналог 4	694	696	2		24,66	
Объект-аналог 5	625	686	61		14,63	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.						
Объект-аналог 1	1 072	1 030	42		20,33	
Объект-аналог 2	1 100	1 058	42		20,33	
Объект-аналог 3	1 007	925	82	225	15,89	860
Объект-аналог 4	694	678	16		23,22	
Объект-аналог 5	625	668	43		20,22	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	1 072	1 055	17		22,22	
Объект-аналог 2	1 100	1 083	17		22,22	
Объект-аналог 3	1 007	947	60	153	15,20	900
Объект-аналог 4	694	694	0		25,00	

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.
Объект-аналог 5	625	684	59		15,36	

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 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., недогрузка составляет от 12,3 до 14% от потенциального валового дохода для офисных объектов класса С. Данные представлены в таблице 60.

Таблица 60.

Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2021 г.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,77	0,91	0,85
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,87	0,80
3	Складские помещения и здания	0,76	0,90	0,84
4	Производственные помещения и здания	0,59	0,86	0,74

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2464-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2021-goda>

В расчётах использовано среднее значение недозагрузки на уровне $(15\% + 20\%) / 2 = 17,5\%$ 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 ежемесячной 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 33% для торговых помещений и 31% 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	33%	26%	41%
Офисные помещения	31%	22%	42%

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2466-operatsionnye-raskhody-pri>

[upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2021-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: $(33\% + 31\%) / 2 = 32\%$.

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).

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (отобрано 10.04.2021 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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2466-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2021-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 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., ставки капитализации находятся в следующих диапазонах (табл.62):

Таблица 62.

Значения ожидаемой текущей доходности

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	10,5%	9,4%	11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,6%	11,7%

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.60.

Поскольку оцениваемые помещения могут использоваться как в качестве офисных, так и в качестве торговых объектов, Оценщик считает целесообразным использовать в расчётах среднее из минимальных значений по указанным сегментам: $(9,4\% + 10,2\%) / 2 = 9,8\%$. 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	950	11 400	9 500	869 250	17,5	717 131
86:12:0101071:85	145,8	880	10 560	8 800	1 283 040	17,5	1 058 508
86:12:0101071:56	129,7	910	10 920	9 100	1 180 270	17,5	973 723
86:12:0101071:132	148,4	880	10 560	8 800	1 305 920	17,5	1 077 384
86:12:0101071:51	130,7	900	10 800	9 000	1 176 300	17,5	970 448
86:12:0101071:148	160,9	860	10 320	8 600	1 383 740	17,5	1 141 586
86:12:0101071:75	133,8	900	10 800	9 000	1 204 200	17,5	993 465

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	32	487 649	9,8	4 976 000	5 971 200
86:12:0101071:85	145,8	32	719 785	9,8	7 345 000	8 814 000
86:12:0101071:56	129,7	32	662 132	9,8	6 756 000	8 107 200
86:12:0101071:132	148,4	32	732 621	9,8	7 476 000	8 971 200
86:12:0101071:51	130,7	32	659 905	9,8	6 734 000	8 080 800
86:12:0101071:148	160,9	32	776 278	9,8	7 921 000	9 505 200
86:12:0101071:75	133,8	32	675 556	9,8	6 893 000	8 271 600

Источники: 1. Расчет Оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки 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	5 971 200
2	86:12:0101071:85	1003	не использовался	8 456 400	8 814 000
3	86:12:0101071:56	1004	не использовался	7 522 600	8 107 200
4	86:12:0101071:132	1005	не использовался	8 458 800	8 971 200
5	86:12:0101071:51	1006	не использовался	7 580 600	8 080 800
6	86:12:0101071:148	1007	не использовался	9 171 300	9 505 200
7	86:12:0101071:75	1008	не использовался	7 760 400	8 271 600

Источники: 1. Расчеты Оценщика.

В соответствии с требованиями п. 25 ФСО № 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком

диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

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	5 971 200	7
2	86:12:0101071:85	1003	8 456 400	8 814 000	4
3	86:12:0101071:56	1004	7 522 600	8 107 200	7
4	86:12:0101071:132	1005	8 458 800	8 971 200	6
5	86:12:0101071:51	1006	7 580 600	8 080 800	6
6	86:12:0101071:148	1007	9 171 300	9 505 200	4
7	86:12:0101071:75	1008	7 760 400	8 271 600	6

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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

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	5 971 200	0,20	5 659 000
2	86:12:0101071:85	1003	8 456 400	0,80	8 814 000	0,20	8 528 000
3	86:12:0101071:56	1004	7 522 600	0,80	8 107 200	0,20	7 640 000
4	86:12:0101071:132	1005	8 458 800	0,80	8 971 200	0,20	8 561 000
5	86:12:0101071:51	1006	7 580 600	0,80	8 080 800	0,20	7 681 000
6	86:12:0101071:148	1007	9 171 300	0,80	9 505 200	0,20	9 238 000
7	86:12:0101071:75	1008	7 760 400	0,80	8 271 600	0,20	7 863 000

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	31.07.2020 продлено на 11 мес. согласно инф.письму	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	31.01.2022	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	31.07.2020 продлено на 11 мес. согласно инф.письму	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	31.07.2020 продлено на 11 мес. согласно инф.письму	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:

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

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 9,8%.

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 - 30.06.2021
Длительность периода, лет	0,03
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	91,50
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	9 500
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	8 500
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	-1 000
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-2 745
Ставка дисконтирования, %	12,15

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 от даты оценки, лет	0,03
Коэффициент дисконтирования	0,9966
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-2 736
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-3 000
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-3 600

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

	Дата оценки -	
	31.12.2021	31.01.2022
Длительность периода, лет	0,54	0,08
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	9 100	9 328
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	-8 329	-8 557
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-583 347	-88 787
Ставка дисконтирования, %	12,15	12,15
Длительность периода от даты оценки, лет	0,54	0,62
Коэффициент дисконтирования	0,9400	0,9314
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-548 346	-82 696
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-631 000	
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-757 200	

для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 1 48,4 кв.м.

	Дата оценки -	
	30.06.2021	
Длительность периода, лет	0,03	
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	148,40	
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	8 800	
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 000	
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	-1 800	
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-8 014	
Ставка дисконтирования, %	12,15	
Длительность периода от даты оценки, лет	0,03	
Коэффициент дисконтирования	0,9966	
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-7 987	
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-8 000	
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-9 600	

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	0,54	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	9 000	9 225	9 456	9 692
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	1 285	2 089	2 989	3 998
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	90 693	273 032	390 662	177 663
Ставка дисконтирования, %	12,15	12,15	12,15	12,15
Длительность периода от даты оценки, лет	0,54	1,54	2,54	2,88
Коэффициент дисконтирования	0,9400	0,8381	0,7473	0,7188
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	85 251	228 828	291 942	127 704
Текущая стоимость денежных потоков, руб. без учёта НДС	733 700			
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	880 400			

Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	1 056 480		
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	0,54	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	8 600	8 815	9 035
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	908	1 644	2 470
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	78 892	264 520	389 475
Ставка дисконтирования, %	12,15	12,15	12,15
Длительность периода от даты оценки, лет	0,54	1,54	2,52
Коэффициент дисконтирования	0,9400	0,8381	0,7490
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	74 158	221 694	291 717
Текущая стоимость денежных потоков, руб. без учёта НДС	587 600		
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	705 100		
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	846 120		

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

	Дата оценки - 30.06.2021		
Длительность периода, лет	0,03		
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	133,80		
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	9 000		
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	6 996		
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	-2 004		
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-8 044		
Ставка дисконтирования, %	12,15		
Длительность периода от даты оценки, лет	0,03		
Коэффициент дисконтирования	0,9966		
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-8 017		
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-8 000		
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-9 600		

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	5 659 000	-3 600	5 655 400	4 712 833
2	86:12:0101071:85	1003	8 528 000	0	8 528 000	7 106 667
3	86:12:0101071:56	1004	7 640 000	-757 200	6 882 800	5 735 667
4	86:12:0101071:132	1005	8 561 000	-9 600	8 551 400	7 126 167
5	86:12:0101071:51	1006	7 681 000	1 056 480	8 737 480	7 281 233
6	86:12:0101071:148	1007	9 238 000	846 120	10 084 120	8 403 433
7	86:12:0101071:75	1008	7 863 000	-9 600	7 853 400	6 544 500
Итого					56 292 600	46 910 500

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:

56 292 600

(Пятьдесят шесть миллионов двести девяносто две тысячи шестьсот) 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	5 655 400
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	8 528 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 882 800
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 551 400
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	8 737 480
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	10 084 120
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 853 400

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:

46 910 500

(Сорок шесть миллионов девятьсот десять тысяч пятьсот) рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость без НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	4 712 833
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 106 667
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	5 735 667
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	7 126 167
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 281 233
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 403 433
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	6 544 500

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

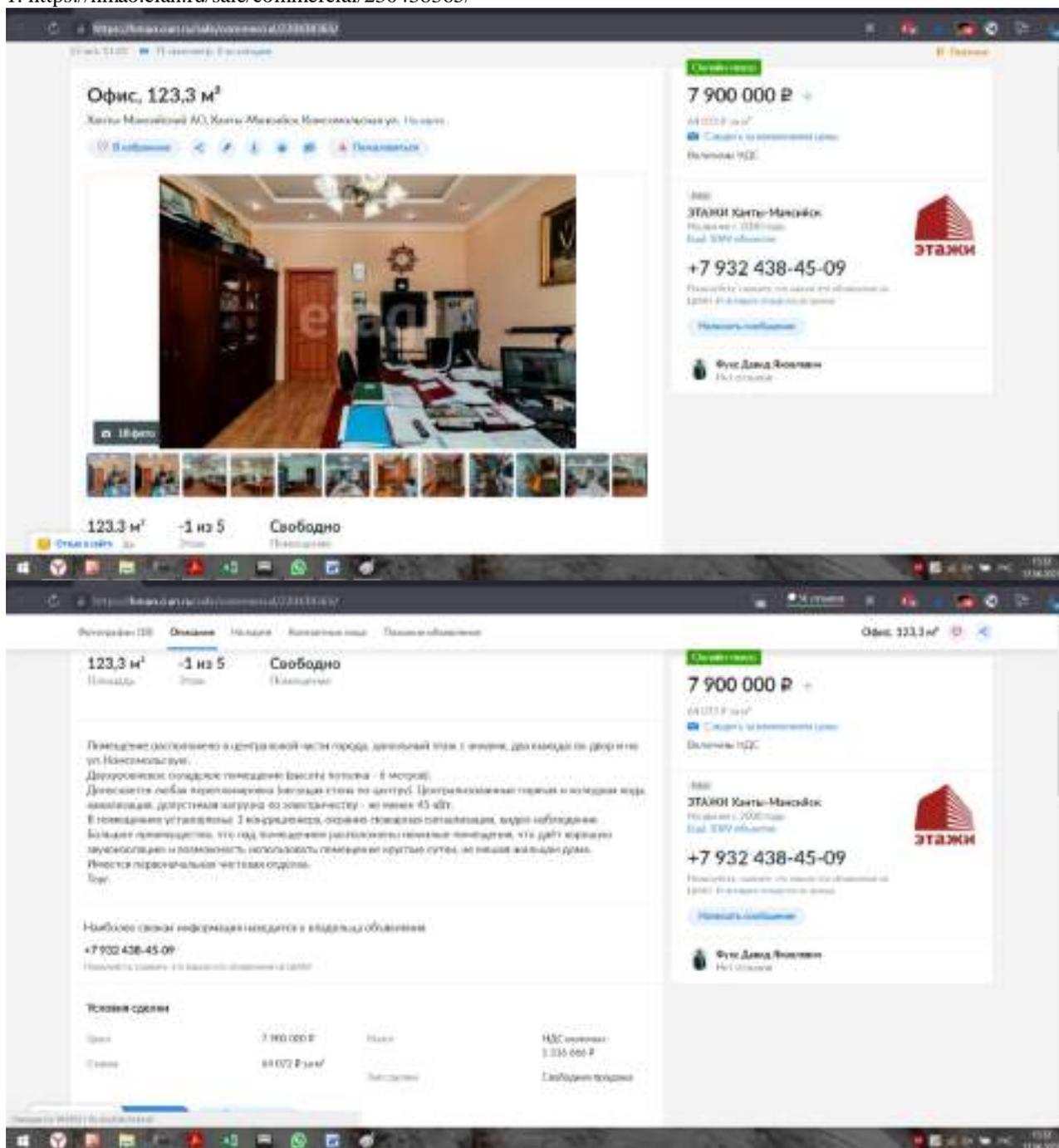
1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №27, 2020 г., под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. 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/>



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

Ипотечка с господдержкой от 5,55%

ЭТАЖИ +7(495)229-49-71

Фотографы (1) | Все объекты | Конструкторы | Размещение | Страницы | Журнал | Поиск по карте

Планировка 1 фото

Офис, 260 м²
Центральный, ул. Шафарава, Москва

15 000 000 ₽
51 692 ₽ за м²
Специальное предложение
для покупателей 185 000 ₽

Безман Елена Ивановна
+7 932 430-44-61
Агент недвижимости, ипотечный брокер

Описание
Для аренды 1852398. 31 просмотров.
В центральном месте города, на первой линии от главной магистрали от автомобильных дорог нового города, с хорошим видом из окон. Предлагается объект коммерческой недвижимости общей площадью в 260 кв.м. Помещение можно использовать под торговлю, офис, а также для хранения и др.
Помещение имеет систему кондиционирования, отдельные входы со стороны [подземный переход], а также [подземный] паркинг - удобный выход как на парковку так и на в парке. Также, программа в лобби удобна для др. арендаторов - аренда (офисов, торговых).

Преимущества работы с контактами «Этажи»
Эксперты в области недвижимости все необходимые характеристики в области, помогут подобрать контакты и реализовать проект - первый шаг к успеху в инвестициях недвижимости.

Характеристики

Вид объекта	1852398
Вид	Офис
Этаж / Этажность	1 / 4-5
Состояние	Офис
Возраст	Новострой
Пол	Напольный

3. <https://hmao.cian.ru/sale/commercial/244060954/>

Свободное назначение, 198 м²
 Хиты Московской АО, Хиты Мавзоль, Носовская ул. 10а этаж

15 000 000 Р +
 75 700 Р/м²

198 м² +1 из 9 **Свободно**

Торгово-офисное помещение площадью СВЯЗУНОГО И НЕ СВЯЗУНОГО помещений 198,00 кв. м в центре района донес.
 Дом: новый для строительства в центральном районе города. Дом состоит из 9 этажей, 2000, построен, охватил двумя лифтами. Дом расположен на одной из центральных улиц города Хиты Мавзоль на улице Колюпановская, это обеспечит хорошую транспортную и автомобильную связь.
 О помещении: помещение представляет собой один подвальный этаж площадью 198,00 кв. м., можно использовать под офис, магазин, складской кабинет, рыбный центр, фитнес и услуги, аптека, магазин, туроператор, шоу-рум, стоматология и многое другое. О центральном входе со своим тамбулом с левой стороны дома, закрытый этаж и задний выход, все коммуникации в наличии, встроены пластиковые выходы потолка 3 метра. Помещение свободной планировки, без внутренних перегородок. После сдачи можно начинать планировку для себя.

Способность неограниченного пользования:
 - без оплаты 85 % рублей за кв. м.

Помещение подходит как для наемной работы, так и с использованием кредитных средств Банков.
 В пешей доступности торговый центр Самарский Чикаго, парк им. Есенина Лески, КПЦ Юри - Клиник, ТРЦ Парус, ИДМ Сила Бод, Музей Природы и Человеческого, бизнес-центр Югорский находится. Школа №1 Академия Лидеров, Дом-музей Иосифа, детский сад Солнышко, школа № 5, Спортивная гимназия Большая НОУ, Хиты-Московский торговый подвальный этаж, магазин Риветто, аптека, студия красоты и многое другое.
 Если не отвечает на звонок, пишите на Viber или WhatsApp.

15 000 000 Р +
 75 700 Р/м²

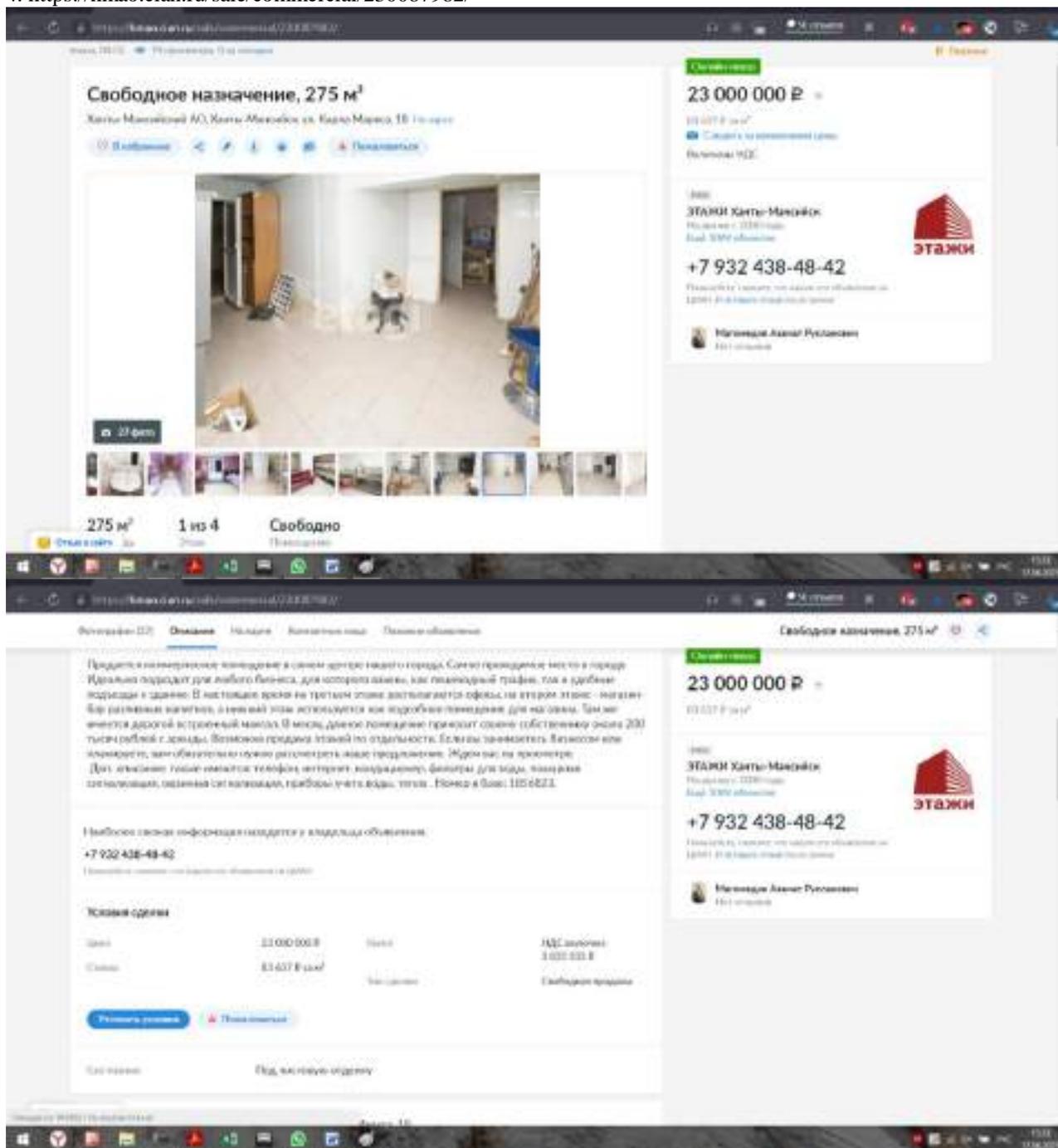
198 м² +1 из 9 **Свободно**

Торгово-офисное помещение площадью СВЯЗУНОГО И НЕ СВЯЗУНОГО помещений 198,00 кв. м в центре района донес.
 Дом: новый для строительства в центральном районе города. Дом состоит из 9 этажей, 2000, построен, охватил двумя лифтами. Дом расположен на одной из центральных улиц города Хиты Мавзоль на улице Колюпановская, это обеспечит хорошую транспортную и автомобильную связь.
 О помещении: помещение представляет собой один подвальный этаж площадью 198,00 кв. м., можно использовать под офис, магазин, складской кабинет, рыбный центр, фитнес и услуги, аптека, магазин, туроператор, шоу-рум, стоматология и многое другое. О центральном входе со своим тамбулом с левой стороны дома, закрытый этаж и задний выход, все коммуникации в наличии, встроены пластиковые выходы потолка 3 метра. Помещение свободной планировки, без внутренних перегородок. После сдачи можно начинать планировку для себя.

Способность неограниченного пользования:
 - без оплаты 85 % рублей за кв. м.

Помещение подходит как для наемной работы, так и с использованием кредитных средств Банков.
 В пешей доступности торговый центр Самарский Чикаго, парк им. Есенина Лески, КПЦ Юри - Клиник, ТРЦ Парус, ИДМ Сила Бод, Музей Природы и Человеческого, бизнес-центр Югорский находится. Школа №1 Академия Лидеров, Дом-музей Иосифа, детский сад Солнышко, школа № 5, Спортивная гимназия Большая НОУ, Хиты-Московский торговый подвальный этаж, магазин Риветто, аптека, студия красоты и многое другое.
 Если не отвечает на звонок, пишите на Viber или WhatsApp.

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



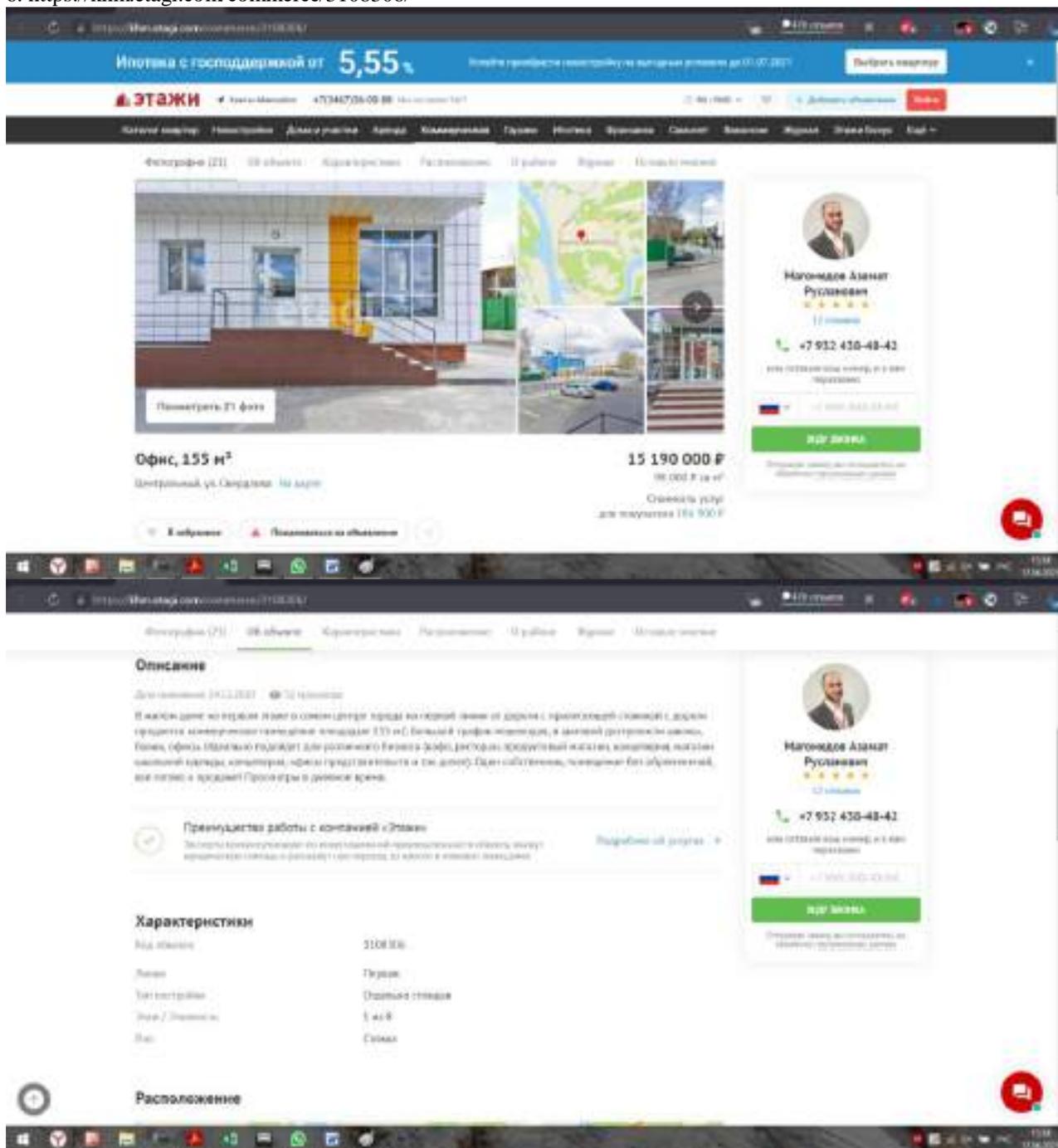
5. <https://khm.etagi.com/commerce/3108232/>

The screenshot shows the top part of a real estate listing on the ETAGI website. At the top, there is a blue banner with the text "Ипотека с господдержкой от 5,55%" and a "Выбрать ипотеку" button. Below this is the ETAGI logo and navigation menu. The main content area features a grid of images: a large photo of the office building entrance, a map showing the location, and several smaller photos of the interior and exterior. To the right of the images is a profile card for the agent, **Нагоммаде Азамат Русланович**, with a 5-star rating and contact number +7 932 430-48-42. Below the images, the listing details are shown: "Офис, 310 м²", "Центральный, ул. Серафимовича", and a price of "30 380 000 ₽".

This screenshot shows the "Описание" (Description) section of the real estate listing. The text describes the office space as being in a modern building with a prime location, high traffic, and excellent accessibility. It mentions that the office is suitable for various types of businesses, including offices, restaurants, and retail stores. The description also notes that the office is located in a central area, near the Serafimovich Street station, and has a large area of 310 m². Below the description, there is a section titled "Преимущества работы с компанией «Этажи»" (Advantages of working with the company "ETAGI"), which highlights the company's experience and expertise in real estate. At the bottom, there is a "Характеристики" (Characteristics) section with a table listing the following details:

Характеристика	Значение
Ид объекта	3108232
Зона	Первич
Тип строения	Внутренний
Площ./ Этажность	1 кв. м
Итог	Сделка
Наличие ремонта	Есть

6. <https://khm.etagi.com/commerce/3108306/>



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

Офис, 75,6 м²
Холл Мещеряков АО Холл Мещеряков, вл. Пятницкая, 34 Москва

4 389 000 Р
38 000 Р за м²

ID 17593946
+7 345 251-66-63

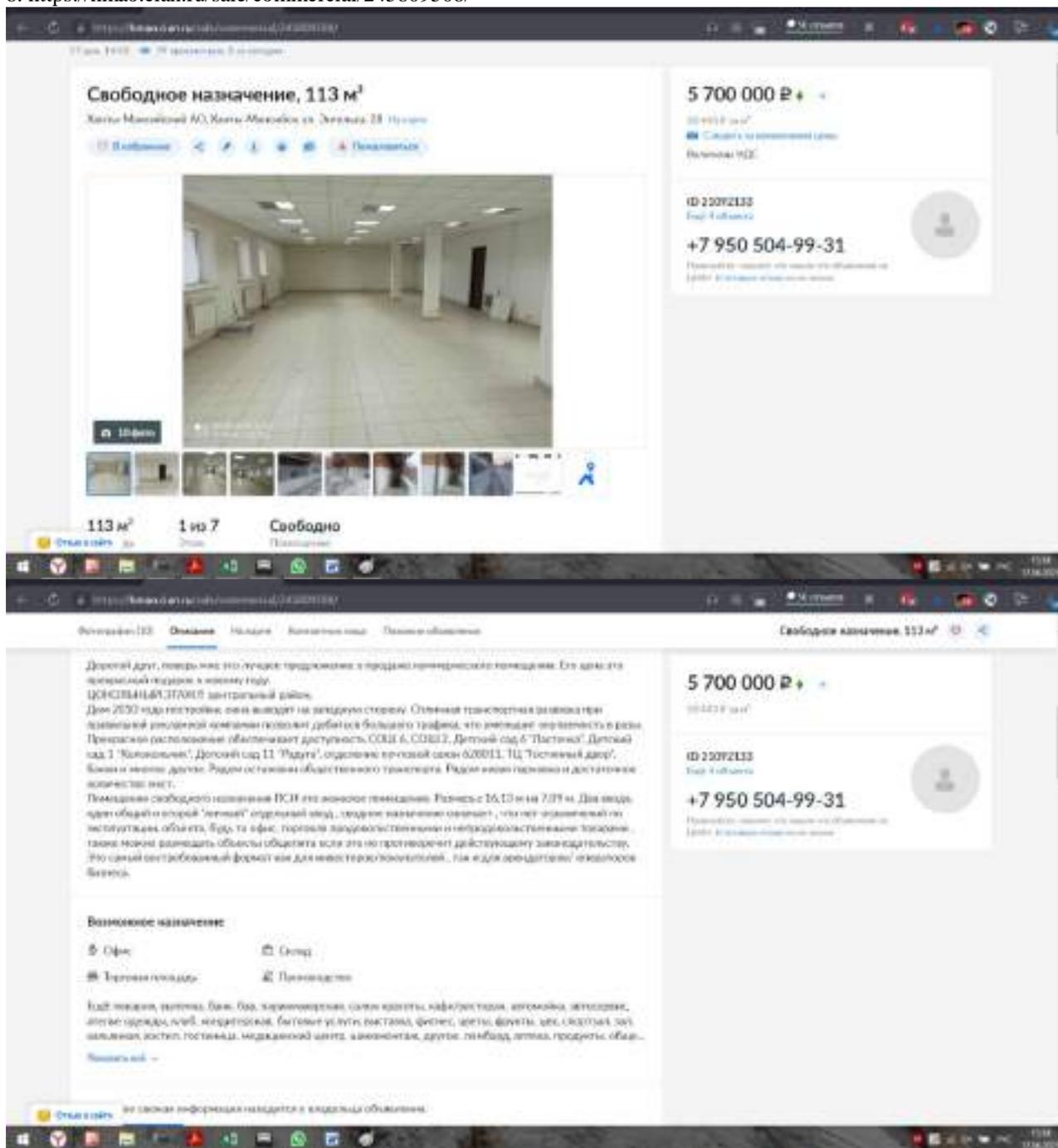
75,6 м² 1 из 5 Свободно

Предается новое помещение бизнес-класса – магазин, общей площадью 75,6 кв.м. этаж 1, ранее располагался офис. Отдельный вход. Ремонт (обои, плитка, двери и др.), санузлы (туалет, ванна). Собственник – юридическое лицо. Для получения информации по тел. 3452 51-66-63 и веб-сайт.

Наиболее свежая информация находится у владельцев объектов:
+7 345 251-66-63

Ключевые данные			
Цена	4 389 000 Р	Этаж	1/04
Площадь	75,6 м²	Тип объекта	Свободное помещение

8. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/245809508/>



9. <https://hmao.cian.ru/sale/commercial/237232512/>

Офис, 140,2 м²
 Холл Мещанский АО Холл Мещанский ст. Мещ. 55 Москва

10 000 000 Р
 71 327 Р/м²

ЭТАЖИ Холл-Мещанский
 АО центр недвижимости на
 Мещанской с 2005 года
 Код 3399 объектов
+7 982 202-27-77
 Подробно о компании вы можете узнать обратившись по
 телефону. Подробнее о компании вы можете узнать обратившись по телефону.

140,2 м² -1 из 5 Свободно

Представлен каждому желающему по адресу: свободная территория в центре города, вблизи станции метро. Площадь составляет 140,2 кв. м. Помещение находится в здании бизнес-класса. Высота потолков 3,5 м. Инженерные коммуникации, система вентиляции, кондиционирование, 4 лифта, зал площадью 50 кв. м. Выходы на улицу, на подземный паркинг, на метро. Развитая инфраструктура района. Хороший транспортный доступ. Развитый торг-сервис.

Для просмотра сопроводительной информации, включая фотографии, планы, документы, вы можете обратиться по телефону: +7 982 202-27-77. Подробно о компании вы можете узнать обратившись по телефону.

Наиболее важная информация находится в описании объявления.
+7 982 202-27-77
 Подробно о компании вы можете узнать обратившись по телефону.

Условия сделки			
Цена	10 000 000 Р	Ипотека	14% годовых
Плата	71 327 Р/м²	Залог	3 000 000 Р
		Эксплуатация	Свободная торговля

Узнать условия Помощник

Сайт: hmao.cian.ru Твиттер: [hmao_cian](https://twitter.com/hmao_cian)

10. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/234838920/>

Свободное назначение, 127,1 м²
Квартал Мясницкий АО, Квартал Мясницкий, ул. Ломоносова 42, Москва

11 700 000 Р
11 700 000 Р за м²
УСН

127,1 м² 1 из 5 Занято до нбр 2021

11 700 000 Р
11 700 000 Р за м²
УСН

Свободное назначение
Коммерческое помещение в многоэтажном здании 2000 с охраной (охранит) расположенное в центральном районе города на первой линии по адресу: ул. Ломоносова, д. 42. В здании доступность для инвалидов по ст. 17, Ломоносовский суд, выходы, центральный вход. Площадь помещения 127,1 кв. м., есть кабинет, санузел, подсобное помещение, сделан ремонт год, офис. Помещение оборудовано системой кондиционирования и видеонаблюдения, пожарная сигнализация и также системой охранной сигнализации, телефон, интернет. В здании центральный вход и запасной выход, централизованный котельный пункт, свет, вода по счетчикам, з/б/м в подвале и канализ. В дневное время помещение сдаю в долгосрочную аренду по 1000 руб за кв. м.

Возможное назначение
• Офис
• Торговая площадь
Код: 500

Наиболее полная информация находится в разделе объявления.
+7 902 828-95-64
Помощник менеджера по недвижимости

Условия сделки

Цена	11 700 000 Р	Наличие	УСН
Площадь	127,1 м²	Состояние	Свободное назначение

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

Офис, 155 м²
Халты Микойськой №0, Халты Микойськой, вл. Свердлов, 25, Москва

15 190 000 Р
85 000 Р/м²

ЭТАЖИ
Москва с 2005 года
Без ЗАРУБЕЖНЫХ
+7 932 438-48-42
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте
12945, Москва, Ленинский проспект

Мария Анна Русская
191 объект

155 м²
Площадь

1 из 8
Этаж

Свободно
Положение

В здании дана на первом этаже в самом центре города на пешей линии от метро с парковкой для стоянки в торговом центре коммерческое помещение площадью 155 м². Большой трафик пешеходов, в шаговой доступности школы, банки, офисы. Идеально подходит для размещения бизнес-кафе, ресторана, кофейни, магазина, аптеки, салона красоты, магазина одежды, магазина обуви, магазина косметики и т.д. Здание собственник, продажа без обременений, все готово к продаже. Просмотр в дневное время - Номер в базе 2598306.

Наиболее полная информация находится в описании объявления.
+7 932 438-48-42
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте
12945, Москва, Ленинский проспект

Условия сделки

Цена	15 190 000 Р	Ипотека	ИДЗ включен
Стоимость	85 000 Р/м²	Защита	2 531 000 Р
		Свободная продажа	

[Узнать больше](#) [Позвонить](#)

12. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/230088022/>

Офис, 100 м²
в ЖК «New City»/New City, New City, офис
Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Пискаревский вл., 20 (10 этаж)

9 800 000 Р
98 000 Р/м²

ETAJN Ханты-Мансийск
Наличие: 2023 года
Эта: 3339 объектов

+7 932 438-48-42

Наталья Азаренко
101 объект

100 м² -1 из 11 **Свободно**

В здании даны на сегодняшний момент в самом центре города на первой линии от дороги с парковкой и стоянками с дорожными знаками коммерческое помещение площадью 100 м². Большой трафик пешеходов, в отличной доступности школы, банки, офисы. Идеально подходит для розничного бизнеса (офис, ресторан, кофейня, магазин, клиника), магазин небольшой одежды, ювелирные, офисы представительств и так далее. Очень собственник, помогающий без ограничений, assistance в продаже. Возможна и деловая сделка.
Дать максимально полезную информацию звоните, Please в бокс 3106485.

Наиболее важная информация находится в владельцы объявления
+7 932 438-48-42

Условия сделки

Цена	9 800 000 Р	НДС	НДС включен
Цена/м ²	98 000 Р/м ²	НДС	5 453 000 Р
Свободно		Свободна продажа	

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
 Восточный Рынок, Химки, Краснодарская ул., 24. Помещение

от 135 000 до 200 200 Р/мес.

ID 15756143
 +7 999 510-87-70

Доступные площади	10 000 Р за м²/год	135 000 Р/мес
90 м²		
130 м²	17 400 Р за м²/год	159 500 Р/мес
143 м²	16 800 Р за м²/год	200 200 Р/мес

Предложено отделить помещение под Ваш бизнес. Помещение находится на 1-ом этаже 5-м этажного жилого дома.

Отдельный вход, преимущество которого является так же близость к метрополитену. Благодаря этому вы легко прокатываете и с соседней улицы.

Помещение тепловое. Очень большой выкатной и автомобильный трафик.

Вокруг находится ТЦ, Небо, магазины Красоч и Белос, Пя Ручей, Пятерочка, Замке и другие, Wafelcity, аптеки и много других торговых точек.

Можно арендовать часть помещения по 110 или 90 квадратных метров.

Цена указана за площадь 70 кв. м. Также возможны индивидуальные цены.

Посмотреть можно в любое время.

Наиболее полная информация находится в вкладыше объявления:
 +7 999 510-87-70

4. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/255326359/>

Торговая площадь, 72 м²
Залы Микойской АО, Холлы Микойск Индустриальной ул. 24 14-й этаж

108 000 Р./мес. 18 000 Р./м² в год

ID 55756141
+7 999 510-87-70
Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении № 12091. Если вы не можете позвонить,

72 м² **1 из 5** **Свободно**

Площадь помещений 72 м² этаж. Свободно с 1 мая

В помещениях:
- торговый зал/касса;
- фойе, туалеты;
- сейфы, оборудованная кладовая, кондиционеры, догритермочаши, торговые шкафы для хранения одежды, мебельный салон и кабинет руководителя

Торговая зона:
- Очень много пешеходов и автомобильного трафика
- Подом ТЦ Неба

Пожарка, пожарного герда...

Возможна аренда мебели...

Все условия аренды обсуждаются индивидуально. По запросу.

Наиболее полная информация находится в вкладке объявления.
+7 999 510-87-70
Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении № 12091

Условия сделки

Цена	330 000 Р./мес.	Назначение	Субаренда
Тип сделки		Детали	

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

Офис, 202 м²
 в ЖК «Колумба», Банковская улица, 38, этаж
 Калита Митрофанов АО Калита Митрофанов Новосибирская ул. 38 Не сдам

300 000 Р/мес.
 1700 Р за м² в год

Метриум Сервис
 На рынке с 2010 года
 Служба поддержки
+7 908 898-88-85
 Гарантируем качество услуг и соблюдение сроков! Мы работаем только с проверенными клиентами.

Артур Алексеев
 Риэлтор

Офис, 202 м²

Сдается отличное (премиум) коммерческое помещение в новом, современном здании в центре города. Помещение на первом этаже здания Метрополитен Банка, класс «Гринфилд» (код без ступеней) прямо в подземном, подземном паркинге (около 7 кв. метров, высота потолка 3 метра, вход со стороны улицы Колумба). Все коммуникации централизованно. Подходит под любой вид бизнеса (офис, магазин, магазин, салон красоты и т.д.). Сдается 202 кв. м., но есть возможность сдать 250 кв. м. по необходимости.

Наиболее важная информация находится в описании объявления.
+7 908 898-88-85
 Гарантируем качество услуг и соблюдение сроков!

Условия сделки

Цена	300 000 руб./мес.	Тип сделки	Договор
Ставка	17 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Договор
Налог	НДС включен 50 000 Р	Адресная регистрация	---
Обеспечение арендатора	---	Дорожные расходы	---
Финансирование сделки	Не требуется	Средства арендатора	---
Возможность досрочного расторжения	Не требуется	Комиссия арендатору	100%
Подарки	---		

Готовь документы **Позвоните**

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

Свободное назначение, 205,3 м²
 Житые Мясной АО, Коттеджный сектор, Земля, 3 Нежилая

220 000 Р./мес.
 11000 Р./кв.м/год

ЭТАЖИ Коттеджный сектор
 Лучшее предложение на рынке с 2000 года
 Опыт 1000 объектов
+7 982 202-27-77

205,3 м² | 1 из 7 | Свободно

Сдается уникальное коммерческое помещение в самом центре города. Рядом с одним из самых развитых инфраструктурных районов Москвы. Отличный вариант для открытия бизнеса. Также можно рассмотреть варианты размещения. Любые варианты аренды рассмотрим. В помещении средний спальный этаж. Оборудован всем необходимым. Можно сделать мебель и начать работу! Есть сейф. Переговорная комната. Все варианты обсуждены. Звоните! Просмотр в любое удобное время. Для просмотра также можете посетить наш сайт, фотографии, фотогалерея, подробная информация, подробные планы этажей, подробные планы этажей, планы. Номер в базе 4527165.

Наиболее важная информация находится в владельце объявления.
+7 982 202-27-77
 Контактная информация владельца объявления скрыта

Ключевые сведения			
Цена	220 000 Р./мес.	За кв. метр	—
Класс	11 000 Р./кв.м/год	Класс объекта	Деловой
Налог	НДС включен 34 000 Р.	Минимальная ставка аренды	—
Обеспечение/залог/аренда	—	Доплата за коммунальные услуги	—
Коммунальные платежи	Не включены	Срок аренды, месяцев	—
Эксплуатационные расходы	Не включены	Платежи за коммунальные услуги	90%

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

Свободное назначение, 105 м²
 Улица Миховской АО, Центральный эк. Зона 3, 14 этаж

141 750 Р./мес.
 13 500 Р./кв.м/мес.

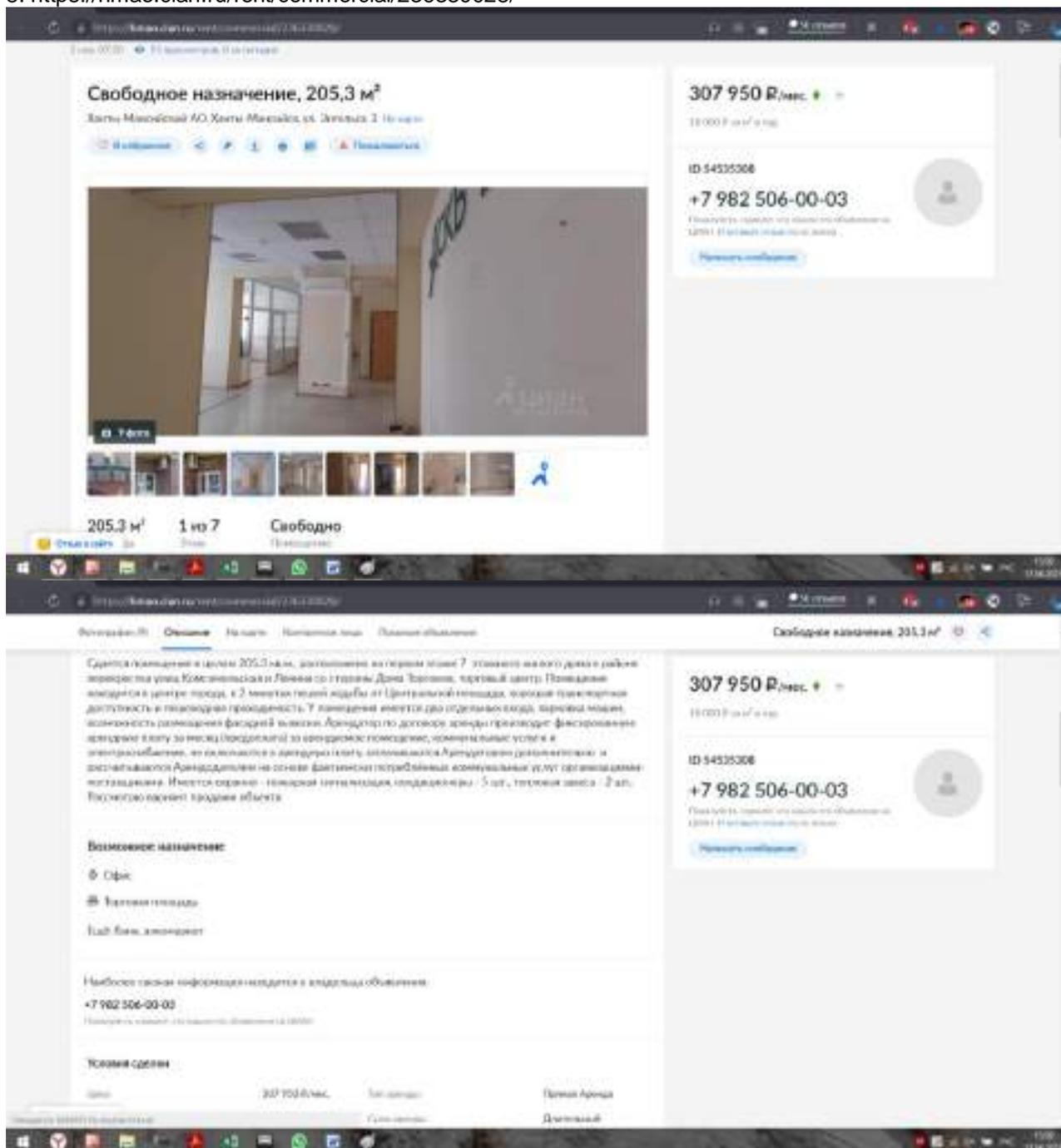
105 м² | **1 из 7** | **Свободно**

Возможное назначение:
 • Офис
 • Торговая площадь
 • Склад-магазин

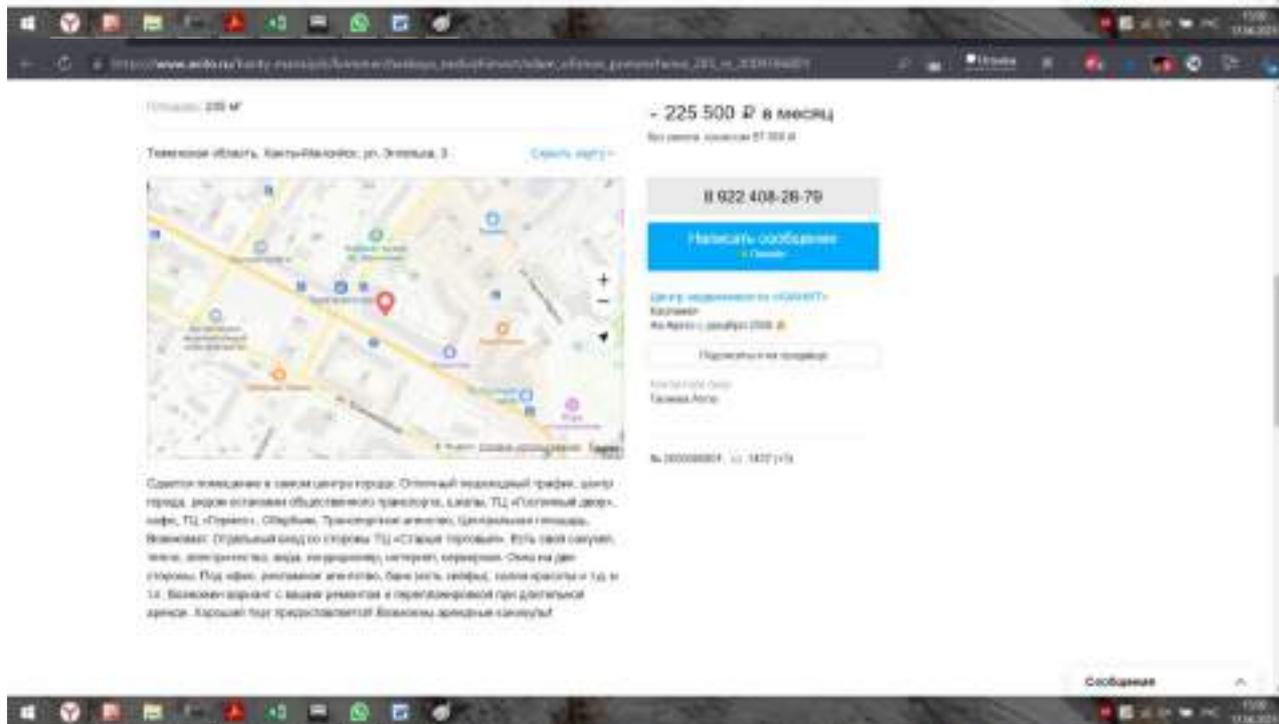
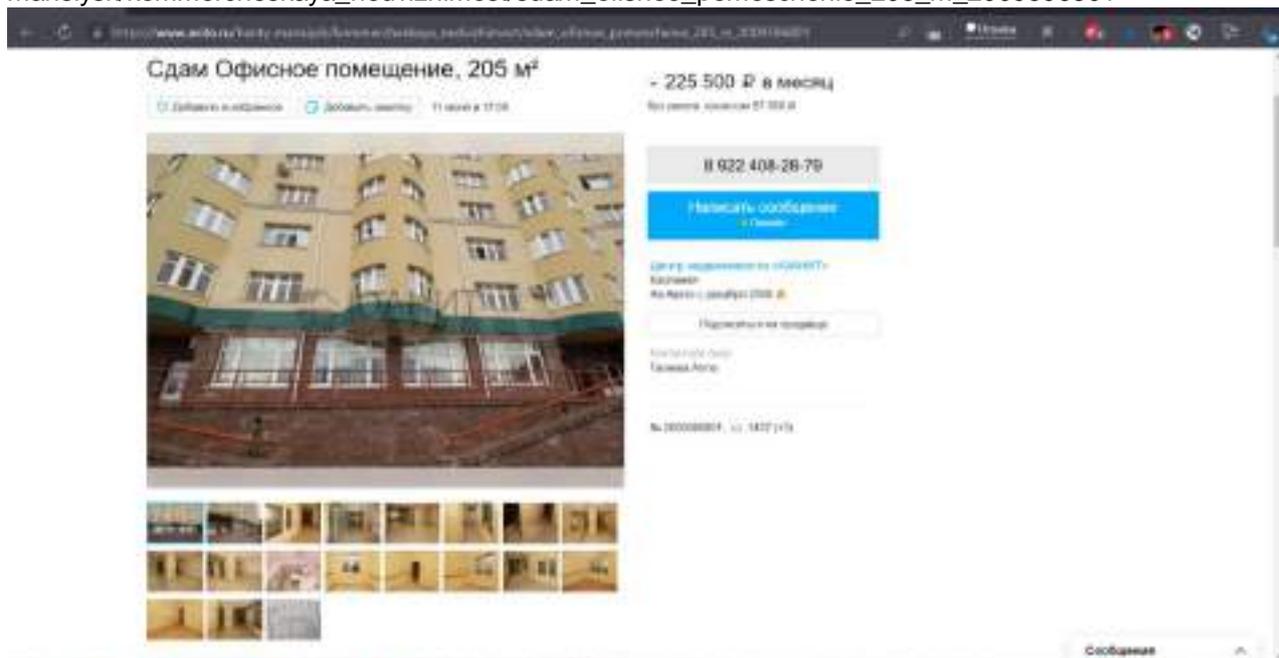
Условия сделки:

Цена	141 750 Р./мес.	Тип сделки	Прямая аренда
Сроки	от 300 Р/кв.м/год	Срок аренды	Длительный
Этаж	104	Адресный объект	21 этаж
Среднемесячная аренда	13 500 Р.	Адресная аренда	Да

8. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/236330028/>



9. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_205_m_2009596801



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

Свободного назначения, 150 м²

247 500 ₽ в месяц
цена 247 500 ₽

8 955 099-96-96

Написать сообщение
Свяжитесь по телефону

ООО "NEMPERT"
Коллеж
Адрес: Ханты-Мансийский округ, г. Ханты-Мансийск, ул. Коммунальная, д. 58
Земельный участок: 37 кв.м

12 объектов для аренды
Пополнить объявления

Создать объявление
ПИСАТЬ

№ 1960225283 | 19.07.2019

Томская область, Ханты-Мансийский округ, Коммунальная ул., 58

Томская область, Ханты-Мансийский округ, Коммунальная ул., 58

247 500 ₽ в месяц
цена 247 500 ₽

8 955 099-96-96

Написать сообщение
Свяжитесь по телефону

ООО "NEMPERT"
Коллеж
Адрес: Ханты-Мансийский округ, г. Ханты-Мансийск, ул. Коммунальная, д. 58
Земельный участок: 37 кв.м

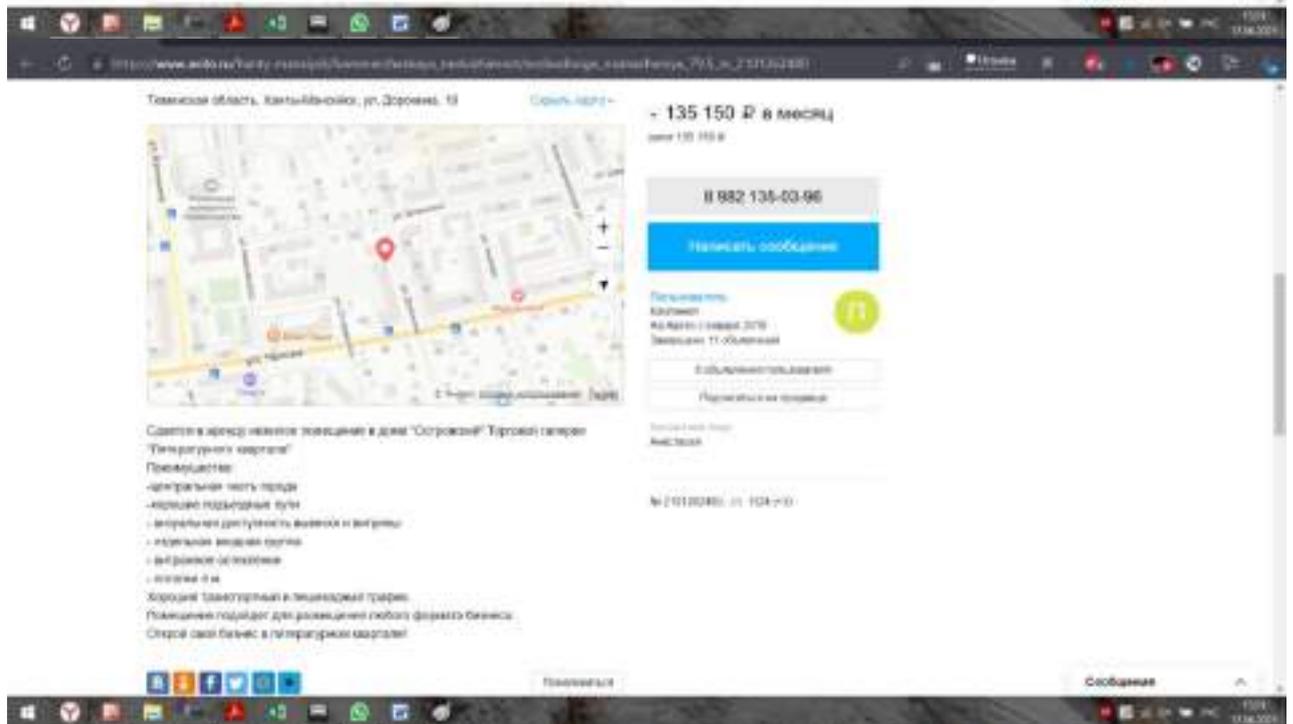
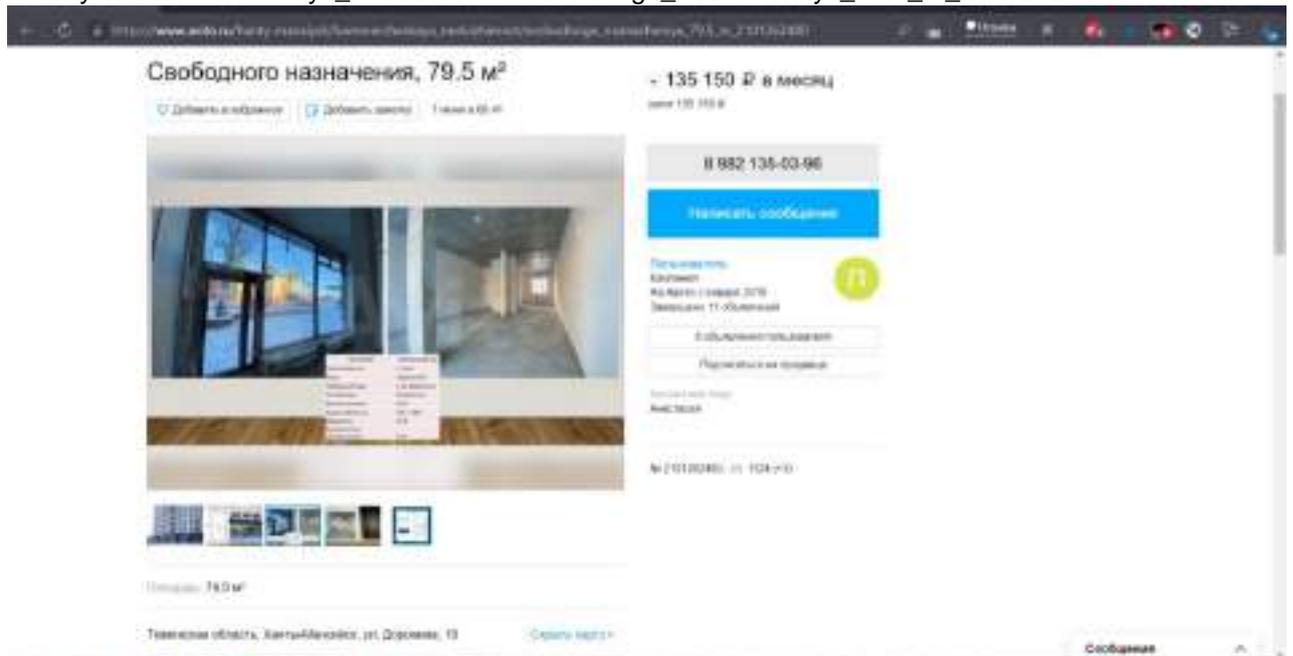
12 объектов для аренды
Пополнить объявления

Создать объявление
ПИСАТЬ

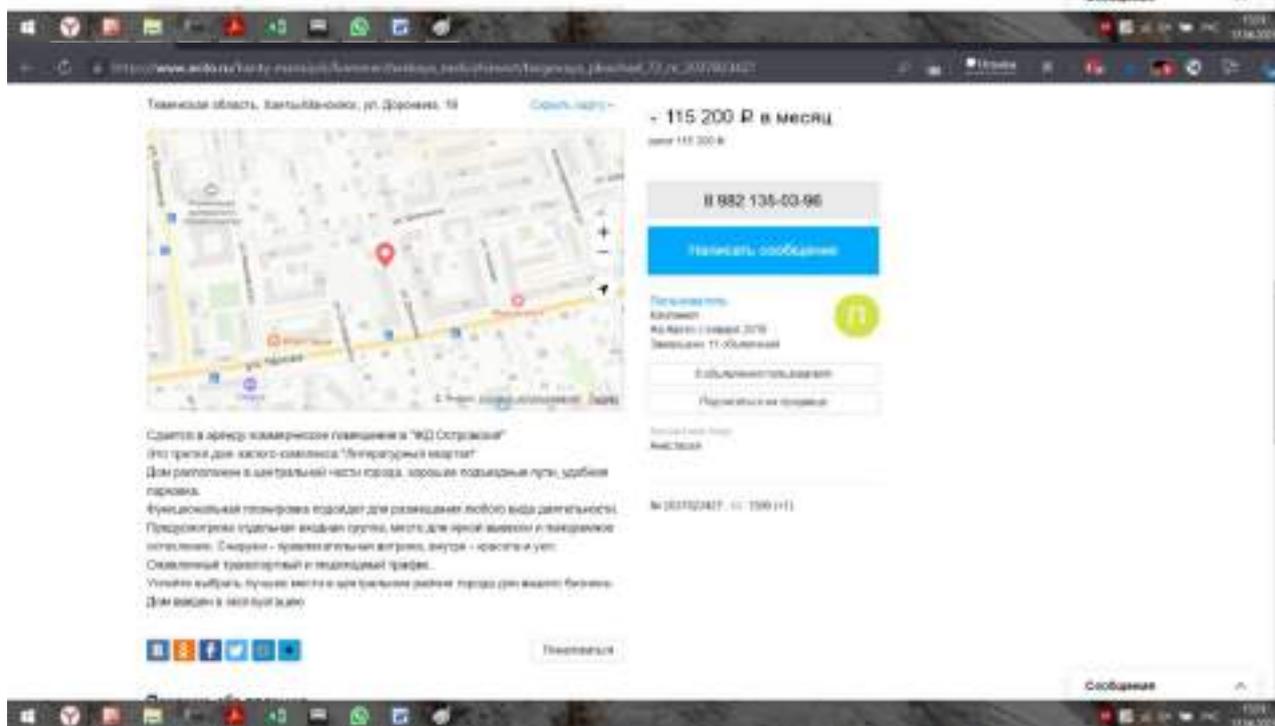
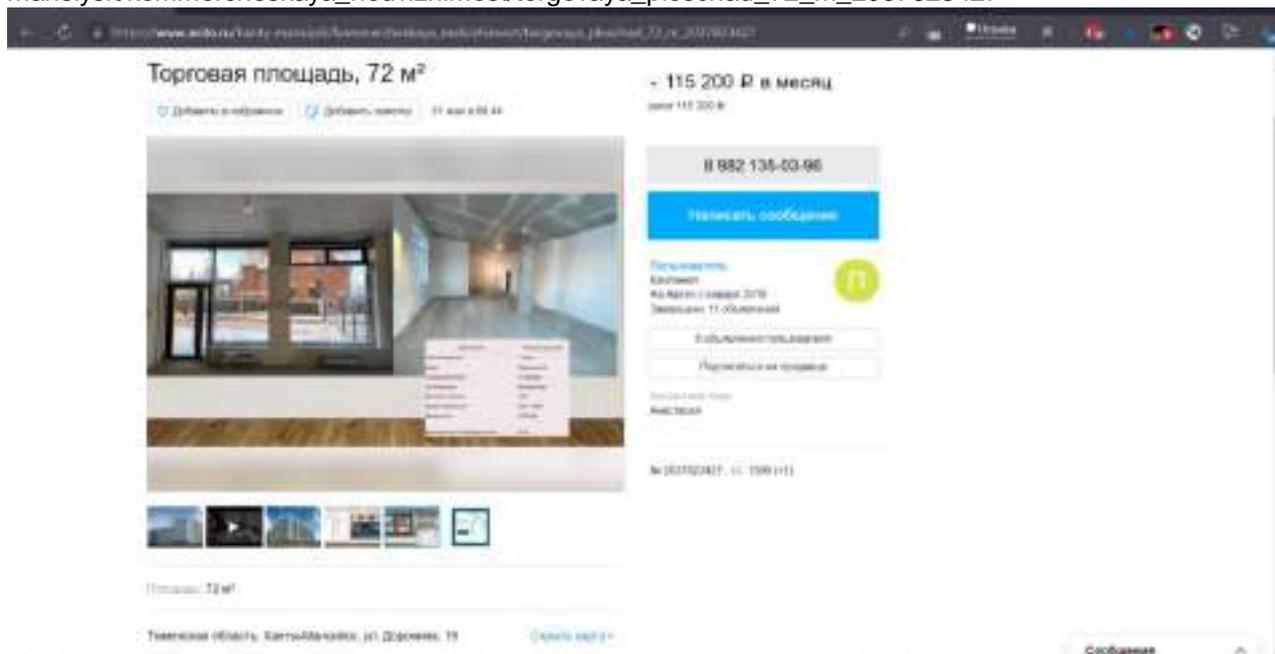
№ 1960225283 | 19.07.2019

- Помещение на 1-ом этаже здания (Жилой Комплекс Бизнес) улицы в районе Коммунальщины.
- Отдельный вход без ступеней прямо в помещение!
- 12 метров ширины парковочной зоны ОАС, такси в городе ехать не будет!
- Высота потолка 3 метра.
- Отдельный санузел.
- Квадрат в парке ул. Коммунальщина.
- Дом один 21 января 2011 года.
- Защитные ООО «NEMPERT».

11. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_79.5_m_2101262480



12. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_72_m_2037823427



13. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_177.2_m_1960273437

Помещение свободного назначения, 177.2 м²
- 292 380 ₽ в месяц
цена 292 380 ₽

Добавить в избранное · Добавить ссылку · Новое в 2021

8 965 099-99-96

Написать сообщение
Свяжитесь с продавцом

ООО "ИВЕРТЭЛ"
Коллеги
10 апреля 2021
Звонили 17 объявлений

12 объявлений по вашему запросу

Посетить и написать

№ 1960273437, ст. 19601144

Техническая область, Батальиновская, Комсомольская ул., 62

Свой адрес

Собственник

Техническая область, Батальиновская, Комсомольская ул., 62

Свой адрес

8 965 099-99-96

Написать сообщение
Свяжитесь с продавцом

ООО "ИВЕРТЭЛ"
Коллеги
10 апреля 2021
Звонили 17 объявлений

12 объявлений по вашему запросу

Посетить и написать

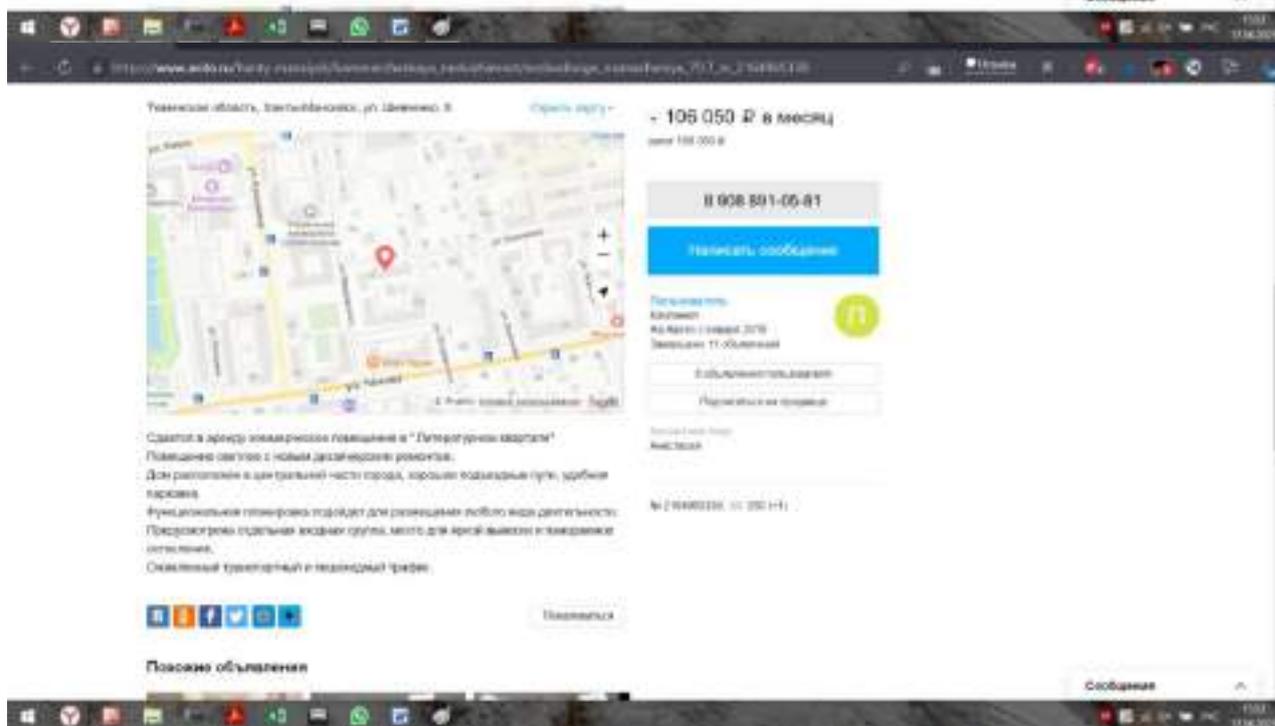
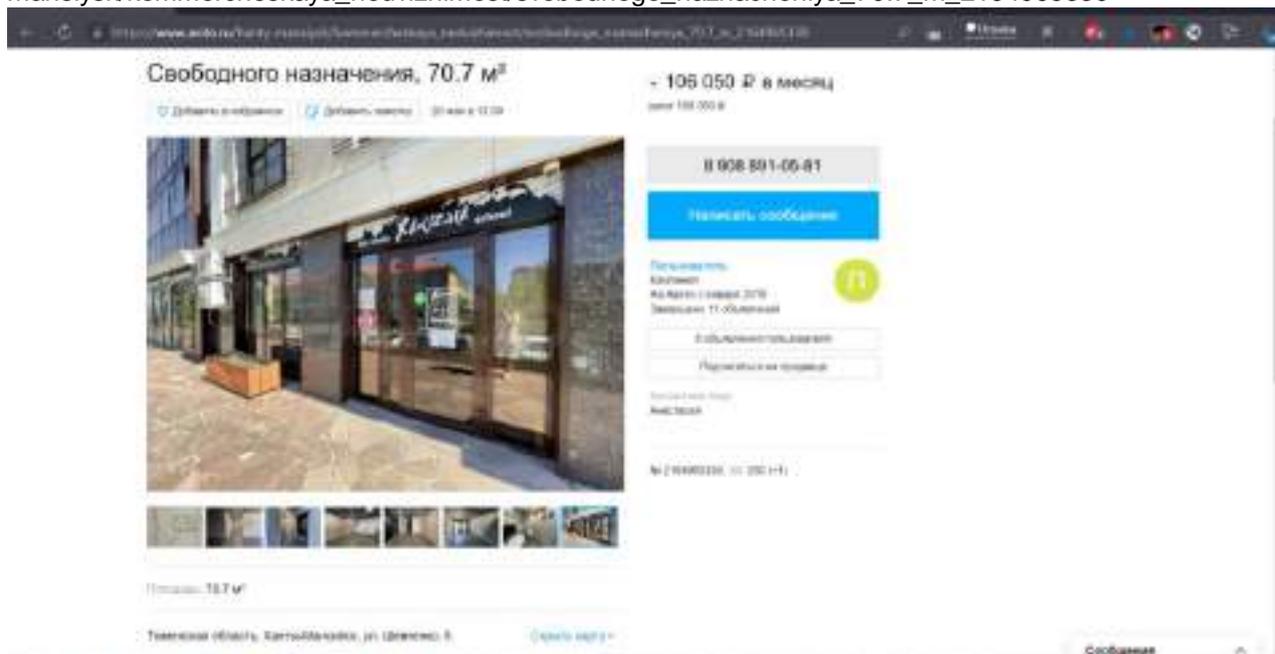
№ 1960273437, ст. 19601144

- Помещение на 1-ом этаже жилого Нового Комплекса Бизнес-центра в Бирюлево-Косово-Славянском.
- Свой адрес без статуса "приват" в помещении!
- Ограничение целевого назначения знака ОКЗ, так как в городе еще не было!
- Высота потолка 3 метра.
- Отдельный санузел.
- Вход со стороны ул. Комсомольская.
- Дом сдаст 31 января 2021 года.
- Запрещено ООО "ИВЕРТЭЛ"

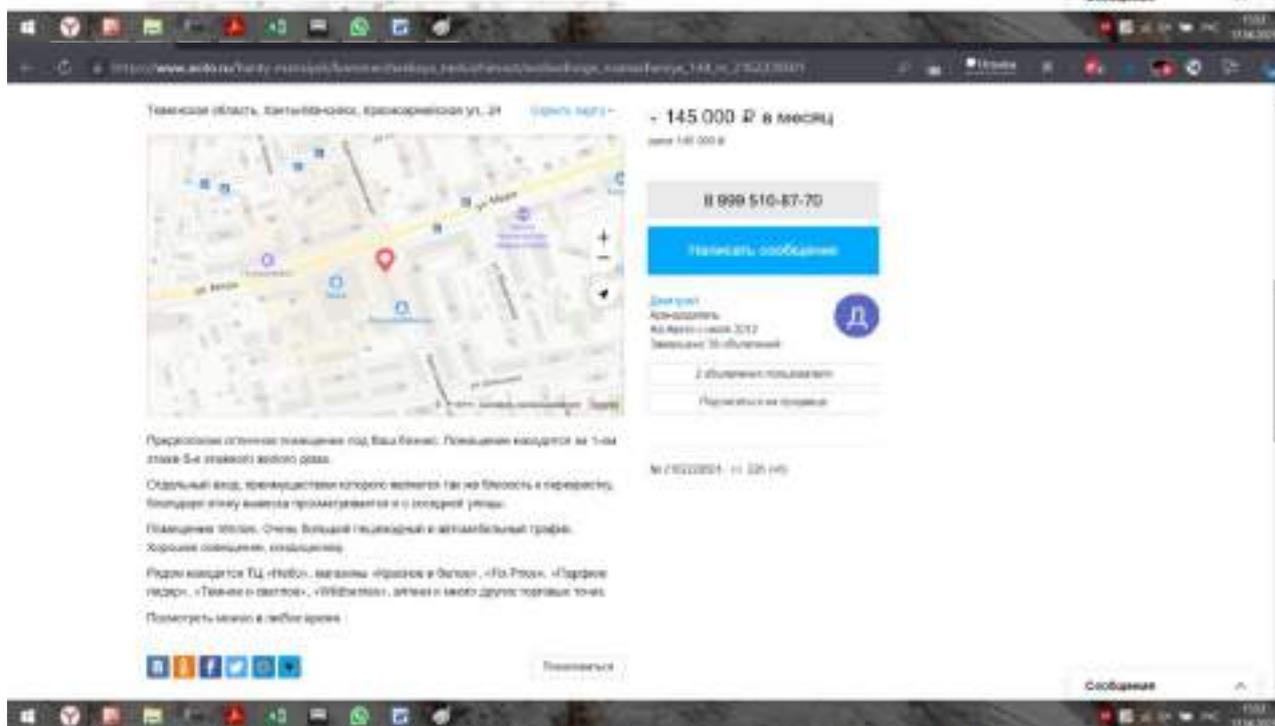
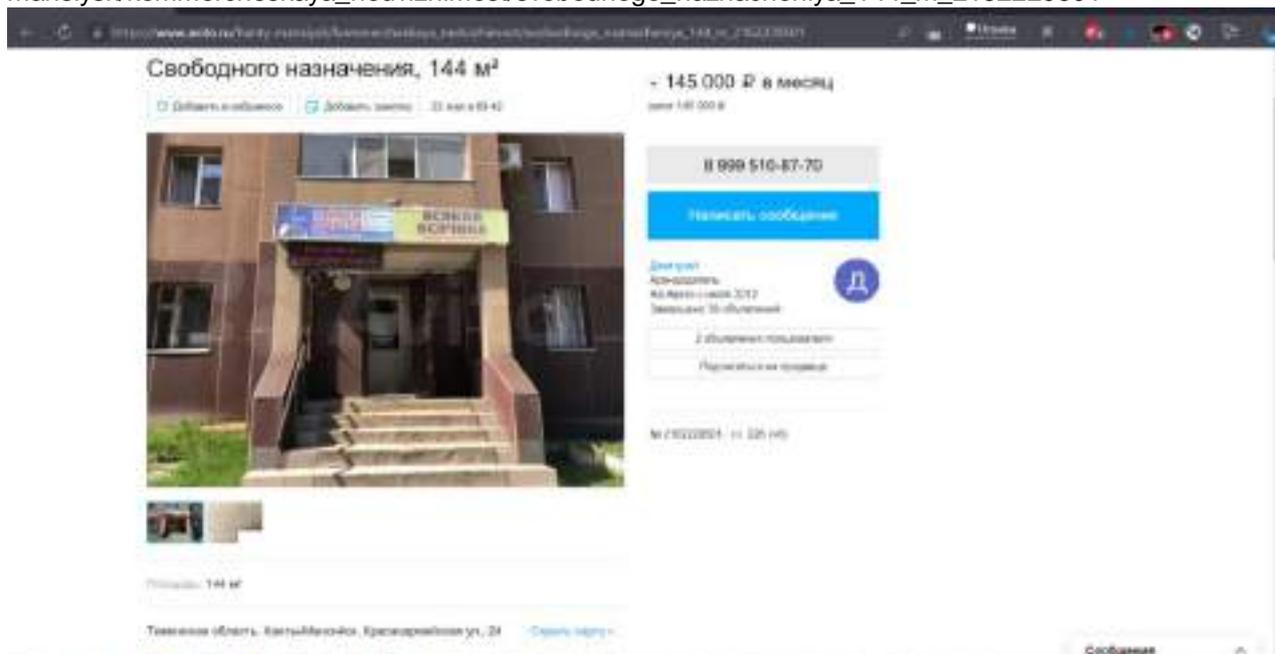
Позвонить

Собственник

14. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_70.7_m_2164965339



15. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_144_m_2162229501



16. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/254200603/>

Свободное назначение, 72 м²
Залы Микоянов АО Халты Микоянов ст. Друней Горышня в Пискарево

49 968 Р/мес. ↑
8 328 Р за м² в год

ID 29937656
+7 982 223-29-81

72 м² 1 из 5 Свободно

Однорядное помещение. Находится в полу-элитном бизнес-классе густонаселенного дома

Развитая инфраструктура района с хорошей транспортной развязкой и большим потоком людей. Рядом есть основные малозатратные средства

Во всем помещении проведено отопление, центральный водопровод, и светодиодные лампы, стены на окна, Выходы на улицу

В помещении два отдельных офиса

Предоставляем телефонный звонок и интернет

Есть санузел с душевой кабиной

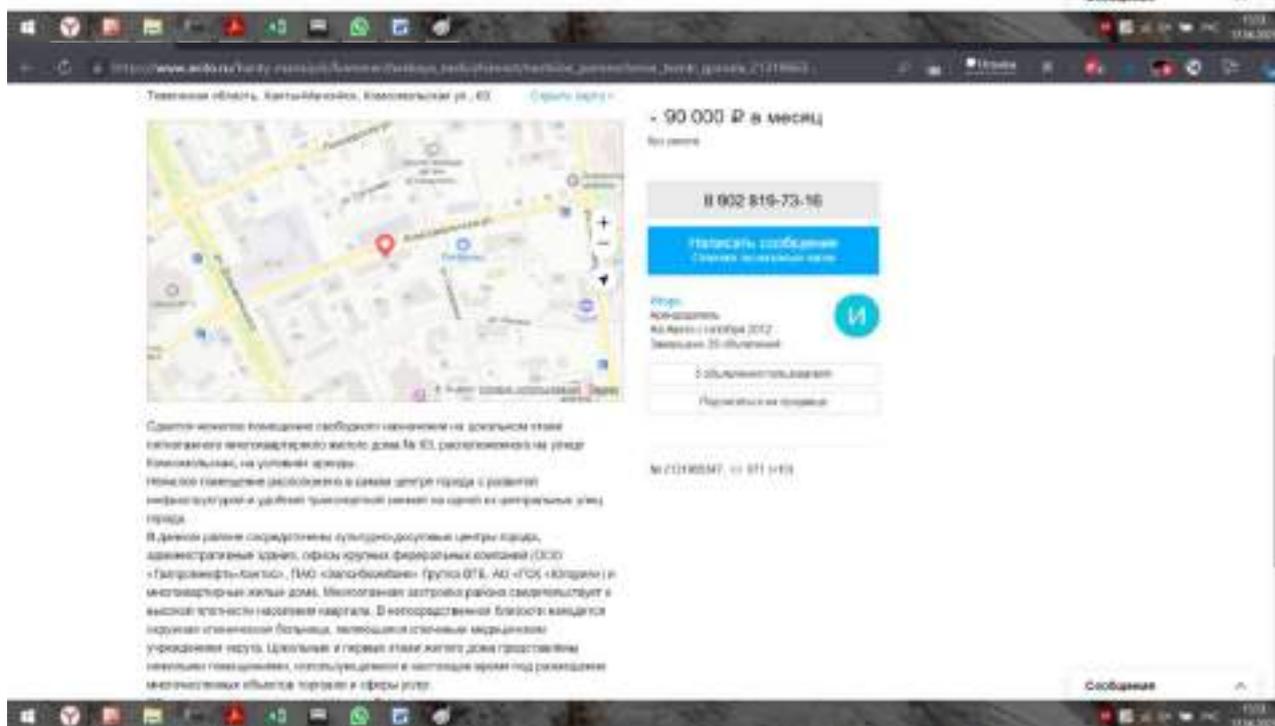
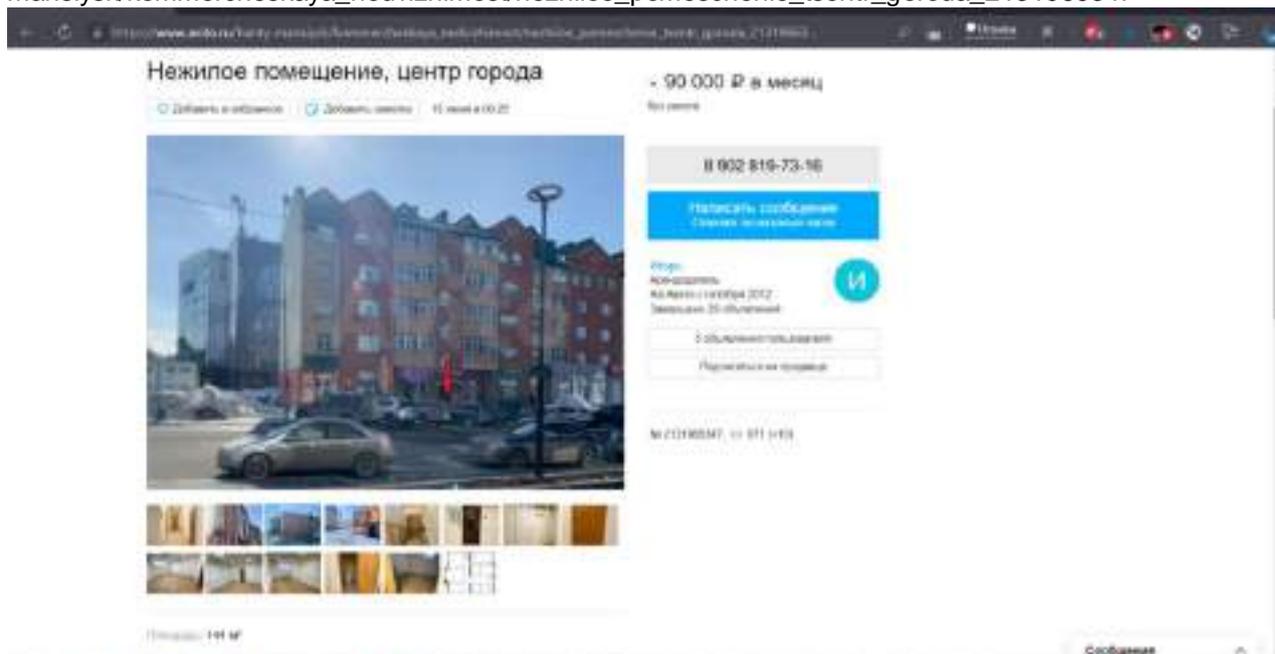
Наиболее важная информация находится в вступлении объявления

+7 982 223-29-81

Ключевые данные

Цена	49 968 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	8 328 Р за м ² в год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 8 200 Р	Ремонтный срок аренды	—
		Длительность выкупа	Нет
		Специальное предложение	—

17. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_tsentr_goroda_2131966347



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, выданная в соответствии со статьями 14, 15 Федерального закона от 03.07.2015 № 218-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"

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

Сведения об объекте недвижимости: объект недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введен следующий объект:

Лист 1 из 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Объект недвижимости			
Лист №1	Лист №2	Лист №3	Лист №4
Введен 2015			
Кадастровый номер:		50:12:0100101:321	
Дата государственной регистрации:		06.12.2015	
Дата прекращения государственной регистрации:		04.12.2015	
Дата государственной регистрации:		06.12.2015	
Адрес:		Москва, г. Москва, ул. Шереметьевская, д. 6, стр. 1001	
Площадь, кв. м:		0,5	
Назначение:		Объект недвижимости	
Назначение:		Объект недвижимости	
Адрес, по которому введено в эксплуатацию:		Средний этаж №1001-ого этажа	
Назначение:		Объект недвижимости	
Кадастровая стоимость, руб.:		134134,00	
Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором находится объект недвижимости:		50:12:0100101:321	
Назначение:		Объект недвижимости	
Сведения об объекте недвижимости: объект недвижимости с кадастровым номером, в котором находится объект недвижимости, и кадастровый номер объекта недвижимости:		Объект недвижимости	
Сведения об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости: объект недвижимости "Средний этаж"	
Сведения об объекте недвижимости:		Объект недвижимости	
Подписано:		Информация о представителе организации: "Управляющая компания "ОРИОН" Д/У, ИНН 7704740193, ОГРН 1167746217147, адрес: г. Москва, ул. Шереметьевская, д. 6, стр. 1001	
Информация о представителе организации:		Информация о представителе организации: "Управляющая компания "ОРИОН" Д/У, ИНН 7704740193, ОГРН 1167746217147, адрес: г. Москва, ул. Шереметьевская, д. 6, стр. 1001	
Информация о представителе организации:		Информация о представителе организации: "Управляющая компания "ОРИОН" Д/У, ИНН 7704740193, ОГРН 1167746217147, адрес: г. Москва, ул. Шереметьевская, д. 6, стр. 1001	



Лист 2 из 2

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

Сведения об объекте недвижимости: объект недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Объект недвижимости			
Лист №1	Лист №2	Лист №3	Лист №4
Введен 2015			
Кадастровый номер:		50:12:0100101:321	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРИОН" Д/У, зарегистрированное по адресу: г. Москва, ул. Шереметьевская, д. 6, стр. 1001, ОГРН 1167746217147, ИНН 7704740193
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность (06.12.2015/01:121-80/04/2015-3) 06.02.2015/12:2246
3	Документы основания:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 14.07.2015
4	Сведения об объекте недвижимости: объект недвижимости		
4.1	Идентификационный номер объекта недвижимости:		06.09.2015/12:414
4.2	Дата государственной регистрации:		06.12.2015/01:121-80/04/2015-3
4.3	Документ основания:		Срок действия 08.02.2017 до снятия с кадастрового учета
4.4	Сведения об объекте недвижимости: объект недвижимости с кадастровым номером, в котором находится объект недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРИОН" Д/У, зарегистрированное по адресу: г. Москва, ул. Шереметьевская, д. 6, стр. 1001, ОГРН 1167746217147, ИНН 7704740193
4.5	Сведения об объекте недвижимости: объект недвижимости с кадастровым номером, в котором находится объект недвижимости:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 14.07.2015
5	Сведения об объекте недвижимости: объект недвижимости с кадастровым номером, в котором находится объект недвижимости:		Объект недвижимости
6	Сведения об объекте недвижимости: объект недвижимости с кадастровым номером, в котором находится объект недвижимости:		Объект недвижимости



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 (в том числе этаж)

Пояснение к плану расположения помещений			
Лист №1. Этаж 1	Всего мест размещения 1	Всего помещений 1	Всего мест размещения 1
Квартал 2019			
Кадастровый номер:		50:02/010/01-1/11	
Кадастровый номер:		50:02/010/01-1/11	
Кадастровый номер:		50:02/010/01-1/11	
			
Масштаб 1:		Титульный лист	
Государственный регистратор: ИР-49		Исполнитель: Ю.И. Звонков	
Исполнитель: Ю.И. Звонков		Исполнитель: Ю.И. Звонков	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади объектов недвижимости
 План расположения помещений, включая часть из них (в том числе 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 мест размещения 1	Всего помещений 1	Всего мест размещения 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:		действ. отсутствует	
Адрес:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пешкова, д. 8, пом. 1001	
Площадь, кв. м:		145,8	
Назначение:		Нежилая постройка	
Назначение:		Помещение	
Номер, том плана, на котором расположено помещение, включая часть из них:		Центральный этаж №1(Центральный этаж)	
Наименование помещения:		помещение отсутствует	
Кадастровый номер помещения, кв. м:		50:02/010/01-1/11	
Кадастровый номер помещения, кв. м:		50:02/010/01-1/11	
Наименование помещения:		действ. отсутствует	
Сведения об объектах недвижимости в границах земельного участка, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка:		действ. отсутствует	
Сведения об объектах недвижимости в границах земельного участка, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка:		действ. отсутствует	
Сведения об объектах недвижимости в границах земельного участка, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка:		Сведения об объектах недвижимости в границах земельного участка "земельный"	
Общая площадь:		действ. отсутствует	
Получатель выписки:		Юрлицо: Артур Дмитриевич Звонков, индивидуальный предприниматель "Юрлицо: Артур Дмитриевич Звонков" ОГРН: 50170429195	



Государственный регистратор: ИР-49	Исполнитель: Ю.И. Звонков	Исполнитель: Ю.И. Звонков
------------------------------------	---------------------------	---------------------------

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
Листы 2019		Листы 2019	
Кадастровый номер		50:12:0101017/05	
1	Присвоение адреса (привязка к адресу)	1.1	Объекты с ограниченной ответственностью "Уралэлектромонтаж" ЗАО, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости "ЕГРН" №01-79-04/2018/010/0190-1/007/002/01/05, кадастровый номер: 50:04:009/05.003/01/2019-3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Собственность №012-005/017/05-003/01/2019-4 от 04.04.2019 11:32:06
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, №044-18/07/2019
4	Идентификация прав и информации об объекте недвижимости		
4.1	Вид		Идентификация права
	Вид государственной регистрации		№012-005/017/05-003/01/2019-4
	Вид государственной регистрации права		№012-005/017/05-003/01/2019-4
	Адрес, по которому зарегистрировано право в Едином государственном реестре недвижимости		Учреждение "Уралэлектромонтаж" ЗАО, зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости, Договор
	Вид, в котором зарегистрировано право в Едином государственном реестре недвижимости		Объекты с ограниченной ответственностью "Уралэлектромонтаж" ЗАО, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости "ЕГРН" №01-79-04/2018/010/0190-1/007/002/01/05
	Идентификация государственной регистрации		Договор купли-продажи недвижимого имущества, №044-18/07/2019
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 №49
Информационная система "ЕГРН" / Регистрационный номер: 50:12:0101017/05 / Дата регистрации: 04.04.2019 11:32:06



Лист 2 Лист 2

Листы 1 Листы 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, находящихся на этом объекте недвижимости

Информация об объекте недвижимости		Информация о зарегистрированных правах	
Лист №1 Листы 1	Листы листов раздела 2.1	Листы раздела 1	Листы листов раздела 2
Листы 2019		Листы 2019	
Кадастровый номер		50:12:0101017/05	
Кадастровый номер		Кадастровый номер	
50:12:0101017/05		Кадастровый номер	
Масштаб 1:	Масштаб информации:		
Государственный регистратор №49		Информационная система "ЕГРН"	
Информационная система "ЕГРН" / Регистрационный номер: 50:12:0101017/05 / Дата регистрации: 04.04.2019 11:32:06			



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 внесен следующий сведения:

Лист 1 из 1

Наименование объекта недвижимости			
Лист №1 Лист 1	Всего листов страниц 1	Всего страниц 1	Всего листов страниц 1
04 июля 2019г.			
Кадастровый номер		50:12:010071:28	
Номер кадастрового квартала		50:12:010071	
Дата вступления кадастрового номера		19.12.2014	
Генеральный государственный устный номер		данные отсутствуют	
Адрес		Многоквартирный жилой дом - Южная, в Химках-Московск. обл.Шаньинский д.3, пом.1004	
Площадь, кв. м		129,7	
Назначение		Жилищное назначение	
Назначение		Долевая	
Номер, пол, этаж, на котором расположен объект недвижимости		Средний этаж. Многоквартирный	
Вид жилого помещения		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.		190180,76	
Кадастровый номер кадастрового участка, в котором находится объект недвижимости		50:12:010071:37	
Вид документа с кадастровыми сведениями		данные отсутствуют	
Сведения об основных характеристиках земельного участка, кадастровый номер которого совпадает с кадастровым номером объекта недвижимости, в котором находится объект недвижимости		данные отсутствуют	
Система координат объекта недвижимости		Система координат объектов недвижимости "ИТРС", "ИТРС-2011"	
Объем информации		данные отсутствуют	
Получатель сведений		Юридическое лицо: ООО "Центр оценки инвестиций", ИНН: 7704700145	
Государственный регистрационный номер		50:12:010071:28/2019-0000000000	
Инициалы заявителя		Инициалы заявителя	
Подпись заявителя		Подпись заявителя	



Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения об объекте недвижимости

Наименование объекта недвижимости			
Лист №1 Лист 2	Всего листов страниц 2	Всего страниц 2	Всего листов страниц 2
04 июля 2019г.			
Кадастровый номер		50:12:010071:38	
1	Привлечение организации	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций "ОРИИ" Д.У. Унитарный участник в инвестиционный фонд недвижимости "СТРОИПРОСЭТ", ИНН: 7704700145, ОГРН: 1107746207145, юридический адрес: г. Москва, ул. Вавилова, д.3, а.3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Собственность 50:12:010071:56-06/04/2019-1 50:12:010071:22:06
3	Действительна с момента	3.1	Дата государственной регистрации: 04.07.2019
4	Получатель прав в отношении объекта недвижимости		
4.1	Имя		Наименование лица
4.1	Дата государственной регистрации		50:12:010071:22:41
4.1	Вид государственной регистрации		50:12:010071:56-06/04/2019-4
4.1	Грив, на который установлен и зарегистрирован право в отношении объекта недвижимости		Срок действия с 08.08.2019 до полного исполнения обязательств по Договору
4.1	Имя, в пользу которого установлен и зарегистрирован право в отношении объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "РЭТРОМ Девелопмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Юг-Восток», ИНН: 7705121898
4.1	Основание государственной регистрации		Договор купли-продажи недвижимости №0000000000, Выдан 18.07.2019
5	Система координат земельного участка объекта недвижимости для геопривязки и геоинформационных целей		данные отсутствуют
6	Система обременения государственной регистрацией сделки, права, и ограничения права на приобретение и владение объектом недвижимости		данные отсутствуют



Лист 1			
Итого листов: 1			
Итого листов: 1			
Итого листов: 1			
<p style="text-align: center;">Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости</p> <p style="text-align: center;">План размещения земельного участка, подлежащего изъятию (план участка)</p>			
Планировка земельного участка			
№ кадастрового учета: 50:12/010/071/36			
<p>№ кадастрового учета: 50:12/010/071/36</p> <p>Исторический адрес: 100000, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 19</p>			
			
<p>Масштаб: 1:500</p> <p>Планировка: 1:500</p>			
<p>Государственный регистратор: ФРАБ</p> <p>полное наименование организации</p>		<p>Исполнитель: СУСЛУБЕРОВА Е.Г.</p> <p>инициалы, фамилия</p>	



Удостоверение Формы/плана/схема/плана размещения земельного участка, подлежащего изъятию (план участка)

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

Лист 1			
Итого листов: 1			
Итого листов: 1			
Итого листов: 1			
<p style="text-align: center;">Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости</p> <p style="text-align: center;">Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости</p>			
Планировка земельного участка			
№ кадастрового учета: 50:12/010/071/36			
<p>№ кадастрового учета: 50:12/010/071/36</p> <p>Исторический адрес: 100000, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 19</p>			
<p>№ кадастрового учета: 50:12/010/071/36</p> <p>Исторический адрес: 100000, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 19</p>			
<p>№ кадастрового учета: 50:12/010/071/36</p> <p>Исторический адрес: 100000, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 19</p>			
<p>№ кадастрового учета: 50:12/010/071/36</p> <p>Исторический адрес: 100000, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 19</p>			
<p>№ кадастрового учета: 50:12/010/071/36</p> <p>Исторический адрес: 100000, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 19</p>			
<p>№ кадастрового учета: 50:12/010/071/36</p> <p>Исторический адрес: 100000, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 19</p>			
<p>№ кадастрового учета: 50:12/010/071/36</p> <p>Исторический адрес: 100000, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 19</p>			
<p>№ кадастрового учета: 50:12/010/071/36</p> <p>Исторический адрес: 100000, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 19</p>			
<p>№ кадастрового учета: 50:12/010/071/36</p> <p>Исторический адрес: 100000, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 19</p>			
<p>№ кадастрового учета: 50:12/010/071/36</p> <p>Исторический адрес: 100000, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 19</p>			
<p>Государственный регистратор: ФРАБ</p> <p>полное наименование организации</p>		<p>Исполнитель: СУСЛУБЕРОВА Е.Г.</p> <p>инициалы, фамилия</p>	



Лист 1 Лист 1

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

Сведения о зарегистрированных правах

Наименование		№№ объектов недвижимости			
Лист №1, Листы 2	Всего листов выписки 2-1	Всего листов 2	Всего листов выписки 2		
Дата выписки 2019г:		№№: 12-01/001/19/02			
Кадастровый номер:		№: 12-01/001/19/02			
1	Примысливание (принадлежность)	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Тристантис компания" (ООО "Тристантис компания"), ИНН: 770704183, ОГРН: 110796237145, зарегистрированное по адресу: Москва, ул. Вавилова, д. 3, л. 3		
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Собственность, № 12-01/001/19/08-041/2019-3 от 08.08.2019 12:32:06		
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 18.07.2019		
4	Характеристики права и обременения объекта недвижимости				
4.1	вид:		Ипотека в виде залога		
	дата государственной регистрации:		08.08.2019 12:47:41		
	номер государственной регистрации:		№: 12-01/001/19/08-041/2019-3		
	срок, на который установлен юридический акт в отношении объекта недвижимости:		Срок действия с 08.08.2019 до истечения действия обязательств по договору		
	вид, в пользу которого установлен ограничительный и обременительный акты недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Тристантис компания" (ООО "Тристантис компания"), ИНН: 770704183, ОГРН: 110796237145, зарегистрированное по адресу: Москва, ул. Вавилова, д. 3, л. 3		
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 18.07.2019		
5	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
6	Сведения об отсутствии сведений государственной регистрации сделок, права, ограничительных актов без необходимости в свою запись в Едином государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют		

Государственный регистратор: ИИИ	подпись	И.С. КУСОВИЧОВА И.И.
полномочия государственного регистратора		подпись, фамилия



Лист 1 Лист 1

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

План расположения земельного участка, включая кадастровый план (план кадастра)

Наименование		№№ объектов недвижимости		
Лист №1, Листы 2	Всего листов выписки 2-1	Всего листов 2	Всего листов выписки 2	
Дата выписки 2019г:		№№: 12-01/001/19/02		
Кадастровый номер:		№: 12-01/001/19/02		
Кадастровый номер:		Кадастровый номер (кадастровый план)		
№: 12-01/001/19/02		Кадастровый план		
Масштаб 1:	Масштаб обозначения:			
Государственный регистратор: ИИИ	подпись	И.С. КУСОВИЧОВА И.И.		
полномочия государственного регистратора		подпись, фамилия		



Лист 1

Пояснение к объекту недвижимости			
Часть №2 Форма 2	Часть №3 Форма 2-2	Часть №4 Форма 1	Часть №5 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.		ГУСЕВ А.А.
КАДЕСТРОВЫЙ СЛУЖЕБНЫЙ	РЕГИСТРАТОР	ИНЖЕНЕР, ФОРМА 1

Лист 4

Квитанция по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Часть №5 Форма 4

Пояснение к объекту недвижимости			
Часть №1 Форма 1	Часть №2 Форма 1-1	Часть №3 Форма 1	Часть №4 Форма 4
Квитанция 2018г. Кадастровый номер: №012/010/071/51			
Кадастровый номер: №012/010/071/51		Полный этаж	
			
Масштаб 1:1		Условные обозначения	
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР М.О.		ГУСЕВ А.А.	
КАДЕСТРОВЫЙ СЛУЖЕБНЫЙ	РЕГИСТРАТОР	ИНЖЕНЕР, ФОРМА 4	

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 выписки 1
В августе 2019г.			
Единственный номер	50:12:0100701/008		
Номер кадастрового квартала	50:12:0100701		
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	Долевой этаж №3 в нежилом здании		
Вид объекта недвижимости	жилищное помещение		
Единственный номер, ГРН	50/001/001/001		
Единственный номер кадастрового объекта недвижимости, в котором указан, расположен объект недвижимости	50:12:0100701/008		
Номер кадастрового земельного участка	50/001/001/001		
Сведения об объекте в Едином государственном реестре недвижимости: виду, назначению, кадастровому номеру, кадастровому адресу, кадастровому номеру земельного участка, кадастровому номеру кадастрового земельного участка, кадастровому номеру кадастрового земельного участка	кадастровый номер		
Сведения об объекте в Едином государственном реестре недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые условия	кадастровый номер		
Получатель выписки	Управление по Единому государственному реестру недвижимости "Управление по Единому государственному реестру недвижимости" (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 выписки 2
В августе 2019г.			
Единственный номер	50:12:0100701/008		
1	Право собственности (гражданское)	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управление по Единому государственному реестру недвижимости" (ИНН 770470000, ОГРН 1107746217147, регистрационный номер: г. Москва, ул. Волынский, д. 3, к. 1
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Собственность №50:12:0100701/008-00001/2019-0/08.08.2019 12:22:00
3	Датум государственной регистрации	3.1	Датум государственной регистрации: Выдан 08.07.2019
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		
4.1	ипотека		Выдана в пользу банка
	дата государственной регистрации		08.08.2019 12:47:41
	номер государственной регистрации		50:12:0100701/008-00001/2019-1
	адрес, на который зарегистрировано ограничение права и обременение объекта недвижимости		Срок действия: 09.01.2019 до полного исполнения обязательств по Договору
	адрес, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "ВЕГИОН Девелопмент" Д.У. Зарядный рынок
	наименование государственной регистрации		ипотека/заклад/залог недвижимости «Ипотека» ИНН: 770527000
	дата государственной регистрации		Датум государственной регистрации: Выдан 08.07.2019
4.2	аренда		Аренд
	дата государственной регистрации		19.01.2017 12:43:39
	номер государственной регистрации		50:12:0100701/008-00001/2017-2
	адрес, на который зарегистрировано ограничение права и обременение объекта недвижимости		Срок действия: 19.01.2017 по 22.12.2025 и 19.01.2017 по 31 декабря 2025 год
	адрес, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "Виват клуб", ИНН: 500108073
	наименование государственной регистрации		Договор аренды земельного участка, № 23/1216-ЗМ-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
Лист №01		Лист №02	Лист №03
Лист №04		Лист №05	Лист №06
Кодированный номер		04.02.010071.148	
1	Сведения о земельном участке и/или объекте недвижимости для государственного и муниципального учета	данные отсутствуют	
2	Сведения об осуществлении государственной регистрации объектов недвижимости без осуществления в силу закона согласия третьих лиц, органы	данные отсутствуют	

	
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА Федеральное государственное учреждение	КУСНУИАНКОВА Е. П. Инженер, Физлица

Лист 4

Пояснение к Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах объекта недвижимости
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Пояснение к плану объекта недвижимости			
Лист №01	Лист №02	Лист №03	Лист №04
Лист №01		Лист №02	Лист №03
Лист №04		Лист №05	Лист №06
Кодированный номер		04.02.010071.148	
Кодированный номер		Помещение 01/01/01	
04.02.010071.148		Проектный этаж	



СМОНТИР

1 - Стена
 2 - Перегородка
 3 - Окно
 4 - Дверь
 5 - Проектируемая линия

	
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА Федеральное государственное учреждение	КУСНУИАНКОВА Е. П. Инженер, Физлица

Выписка из Единого государственного реестра 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 внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист №1. Лист 1 из 1			
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости			
Лист №1. Лист 1	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 3
2 августа 2019.			
Кадастровый номер:		50:12:011871:75	
Плановый адрес объекта:		50:12:011871	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.12.2014	
Срок предоставления государственной услуги:		данные отсутствуют	
Адрес:		Адрес Московской области: районный центр - Железнодорожный, с/поселение - Железнодорожный, д.3, кв.1008	
Этаж, м/л:		1/1 л	
Целевое назначение:		Жилая недвижимость	
Назначение:		Жилая недвижимость	
Адрес, тип здания, его номер, районный центр, поселение, кадастровый номер:		Поселенный пункт МЦЖелезнодорожный	
Надлежащий собственник:		данные отсутствуют	
Кадастровый номер, руб:		790292.58	
Кадастровый номер земельного участка, в котором находится объект недвижимости:		50:12:011871:131	
Дата государственной регистрации:		данные отсутствуют	
Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют	
Формат, в котором предоставлены сведения об объекте недвижимости:		данные отсутствуют	
Статус объекта недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Способы оплаты:		данные отсутствуют	
Муниципальное образование:		Железнодорожный районный центр Московской области, Железнодорожный районный центр Московской области "Управление муниципальным образованием "С/поселение Железнодорожный" Д.У. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости "С/ПОСЕЛЕНИЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ", ИНН: 7704750100	
Государственный регистрационный номер:		50:12:011871:75	
Сведения об объекте недвижимости:		Железнодорожный районный центр Московской области, Железнодорожный районный центр Московской области "Управление муниципальным образованием "С/поселение Железнодорожный" Д.У. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости "С/ПОСЕЛЕНИЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ", ИНН: 7704750100	



Лист 2 из 2

Выписка из Единого государственного реестра 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 внесены следующие сведения:

Лист 2 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист №1. Лист 2 из 2			
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости			
Лист №1. Лист 2	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 3
2 августа 2019.			
Кадастровый номер:		50:12:011871:75	
1	Сведения об объекте недвижимости:	1.1	Сведения об объекте недвижимости "Управление муниципальным образованием "С/ПОСЕЛЕНИЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ" Д.У. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости "С/ПОСЕЛЕНИЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ", ИНН: 7704750100, ОГРН: 110736217147, контактная информация: Железнодорожный районный центр Московской области, Железнодорожный районный центр Московской области "Управление муниципальным образованием "С/поселение Железнодорожный" Д.У. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости "С/ПОСЕЛЕНИЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ", ИНН: 7704750100
2	Надлежащий собственник:	2.1	Субъект Российской Федерации - Московская область, Железнодорожный районный центр Московской области, Железнодорожный районный центр Московской области "Управление муниципальным образованием "С/поселение Железнодорожный" Д.У. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости "С/ПОСЕЛЕНИЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ", ИНН: 7704750100
3	Дата государственной регистрации:	3.1	29.12.2014
4	Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
4.1	Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
5	Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
6	Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
Государственный регистрационный номер:		50:12:011871:75	
Сведения об объекте недвижимости:		Железнодорожный районный центр Московской области, Железнодорожный районный центр Московской области "Управление муниципальным образованием "С/поселение Железнодорожный" Д.У. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости "С/ПОСЕЛЕНИЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ", ИНН: 7704750100	



Лист 3 Лист 3

Плановый кадастровый паспорт недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных ограничениях объекта недвижимости
 План расположения земельного участка на кадастровом участке (плановый)

Плановый кадастровый паспорт недвижимости			
объекта недвижимости			
Лист №1 Листа 3	Итого листов раздела 2: 1	Итого листов: 1	Итого листов раздела 3
Кадастровый номер: 50:01/010/01:04			
Кадастровый номер: 50:01/010/01:01		Кадастровый номер: 50:01/010/01:02	
Масштаб: 1:100		Масштаб: 1:100	
ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Юридический адрес: г. Москва, ул. ...		ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ Юридический адрес: г. Москва, ул. ...	



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания

(не является государственной ооцой недвижимости)

КПЗ

Лист № 2 Место здания: _____

УФ, дата выдана: 2014 г. № 66/2014/4-25/001
Кадастровый номер: 50:12/011/071/121

План реконструкции (поэтажный план) здания № Цветной этаж.



Министр Д. _____

инспектор / кадастровый специалист: А. В. Подгорнова (подпись, печать)

М.П.

КД.1

Лист № 1 Место здания: _____

УФ, дата выдана: 2014 г. № 66/2014/4-25/001
Кадастровый номер: 50:12/011/071/121

Характер сведений: под управлением и владением собственника (структурный отдел и помещения).

- Описание объекта кадастрового учета:
1. Кадастровый кадастровый номер (с/привязка), в котором расположен объект: 50:12/011/071/121
 2. Адрес (улицы), на котором расположен объект: Цветной этаж № Цветной этаж
 3. Общественный кадастровый номер: 01.2
 4. Муниципальное образование (муниципальный район) - Южная, 5. Улицы: Цветной, ул. Цветная, а.п. дом 385.
 6. Назначение: Складские (общее назначение)
 7. Вид и место размещения в нежилом здании: (общее назначение)
 8. Кадастровый номер квартиры, в которой расположен объект: (общее назначение)
 9. Кадастровая стоимость (руб.): 1 041 714,08
 10. Прочие сведения (укажите наименование нежилого помещения): 000
 11. Сведения об объекте: Поэтажный план реконструкции здания № Цветной этаж, расположенный по адресу: 50:12/011/071/121, кадастровый номер: 50:12/011/071/121, кадастровый номер: 50:12/011/071/121.

инспектор / кадастровый специалист: А. В. Подгорнова (подпись, печать)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земельного участка

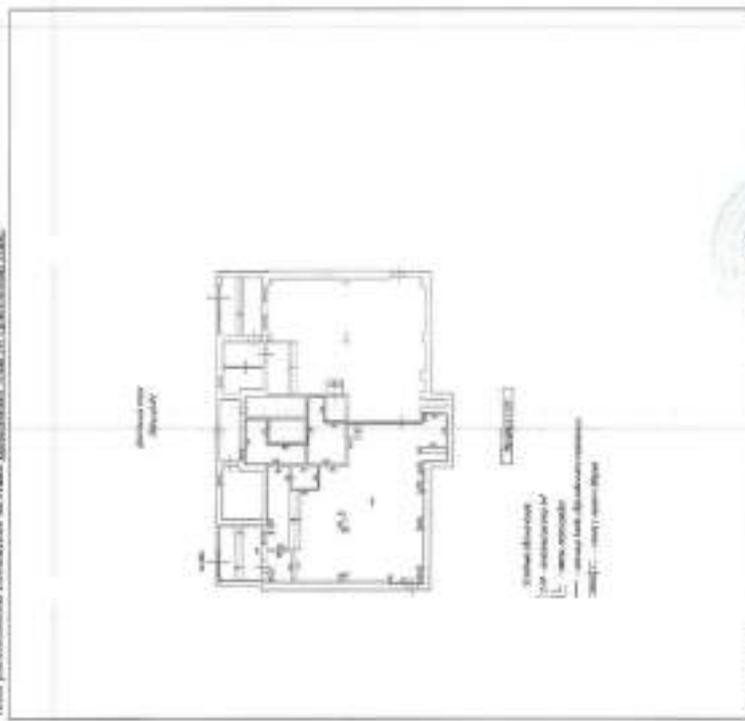
(выдается при предоставлении кадастрового плана земельного участка)

0011

Лист № 2 Цена земли

29⁰¹ декабря 2014 г., № 06/2014-2/2015
Кадастровый номер: 50:12:0090102:001

Цена земельного участка на кадастровый план № 06/2014-2/2015



Масштаб 1:1

Выявлен 1 участок
земельного участка (кадастровый номер)

М/П

Исполнитель: А. П. Жданов
(подпись, фамилия)

Лист № 3 Цена земли

29⁰¹ декабря 2014 г., № 06/2014-2/2015
Кадастровый номер: 50:12:0090102:001
Кадастровый номер участка: 50:12:0090102:001
Характер земельной территории и вид разрешенного использования (сфера земли и категория):

Описание объекта недвижимого имущества:

- Кадастровый номер здания (зданий), в котором расположен земельный участок: 50:12:0090102:001
- Этаж (этажи), на котором расположен объект: Подземный этаж № 1 (подземный этаж)
- Общая площадь помещений: 145,8 кв. м
- Местоположение: Химкинский район, с/пос. Химкинский, ул. Школьная, д. 4, кв. 105
- Назначение: Нежилая (жилая, нежилая)
- Подлежит ли помещению в многоквартирном доме: — (да/нет, квартира)
- Кадастровый номер квартиры, в которой расположен объект: —
- Кадастровый номер (проб.) помещения (помещений) в области кадастрового учета: 31299066
- Функциональное назначение (функциональный вид) объекта недвижимости: 0603
- Объем информации: Исключен информация в отношении Прямых Максимальных 26571 кв. м 06.05.2013 704 утвержденные требования к содержанию государственной кадастровой информации
- Иные сведения: Информация о государственном кадастре недвижимости: кадастровый номер участка: 50:12:0090102:001

Выявлен 1 участок
земельного участка (кадастровый номер)

М/П

Исполнитель: А. П. Жданов
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
инвентаризация
(форма по состоянию на 01.01.2013 г.)

Лист № _____ Всего листов: _____

ФУ № 2014/014/2014-02/004
 Кадастровый номер: 50:12:01147/24
 Адрес объекта государственной кадастровой собственности (полное наименование объекта):
 Московская область, Истринский район, с/пос. с. Хитово-Матвеевское, ул. Давыдова, д. 4, пом. 304

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (зданий), в котором расположен объект: 50:12:01147/24
2	Этаж (этажи), на котором расположен объект: Цокольный этаж № (цокольный этаж)
3	Идентификационный номер: 2567
4	Местоположение: Истринский район Московской области, с/пос. с. Хитово-Матвеевское, ул. Давыдова, д. 4, пом. 304
5	Назначение: Жилище
6	Вид использования в многоквартирном доме: (для долевых дольщиков)
7	Вид/виды помещений, в которых расположен объект: (жилая, нежилая)
8	Кадастровая стоимость (руб.): 180 000 руб.
9	Примечание: кадастровый номер объекта недвижимости: 50:12:01147/24
10	Способ оценки: Показатели рыночной стоимости в соответствии с требованиями Закона Московской области от 18.09.2010 № 126/10-ЗС "Об утверждении требований к порядку проведения оценки объектов недвижимости" в соответствии с 126/10-ЗС
11	Инициатор сделки (полное наименование юридического лица, фонда, федерального государственного бюджетного учреждения, государственного учреждения, физического лица, индивидуального предпринимателя, нотариуса и нотариальной палаты, нотариуса Московской области, нотариуса субъекта Российской Федерации): ООО "Центр оценки инвестиций"

Инициатор: Истринский район, с/пос. с. Хитово-Матвеевское, ул. Давыдова, д. 4, пом. 304
 Подпись: _____
 М.П. _____

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
инвентаризация
(форма по состоянию на 01.01.2013 г.)

Лист № _____ Всего листов: _____

ФУ № 2014/014/2014-02/004
 Кадастровый номер: 50:12:01147/24
 Адрес объекта государственной кадастровой собственности (полное наименование объекта):
 Московская область, Истринский район, с/пос. с. Хитово-Матвеевское, ул. Давыдова, д. 4, пом. 304

План расположения помещений на этаже: Цокольный этаж № (цокольный этаж)

План расположения помещений на этаже: Цокольный этаж № (цокольный этаж)

Масштаб 1: _____

Инициатор: Истринский район, с/пос. с. Хитово-Матвеевское, ул. Давыдова, д. 4, пом. 304
 Подпись: _____
 М.П. _____

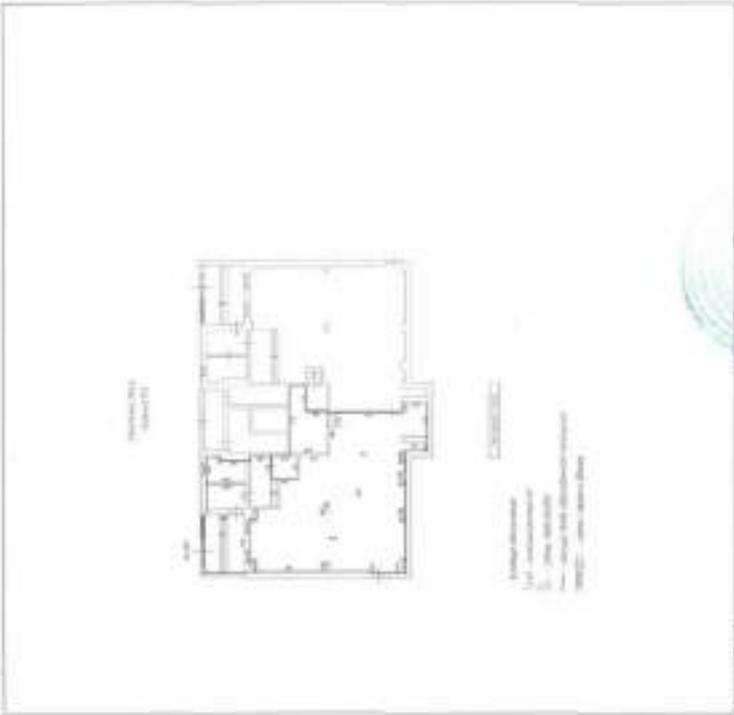
КШ.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

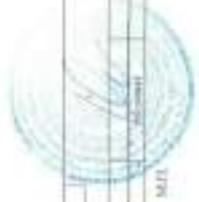
Именами и подписями кадастровых специалистов

Лист №	2	Из всего листов	3
С/УФ №	0111-08/003/2014/02/0082		
Кадастровый номер	50:12:0091071.112		

Помещение располагается на этаже Девятиэтажного здания № Девятиэтажный 112/08



Масштаб 1:	
Исполнитель кадастрового плана государственного кадастрового учета	А. В. Пучковская
Подпись	(подпись)



КШ.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Именами и подписями кадастровых специалистов

Лист №	1	Из всего листов	3
С/УФ №	0111-08/003/2014/02/0082		
Кадастровый номер	50:12:0091071.112		
Кадастровый номер помещения	50:12:0091071		

Характеристики помещений и их частей, входящих в кадастровый объект недвижимости

Общая информация	Объем информации
1. Категория земель: для размещения объектов складского назначения	Земли населенных пунктов
2. Вид разрешенного использования: для размещения складских помещений	для размещения складских помещений
3. Вид назначения: склад	склад
4. Категория земель: для размещения объектов складского назначения	Земли населенных пунктов
5. Вид разрешенного использования: для размещения складских помещений	для размещения складских помещений
6. Вид назначения: склад	склад
7. Категория земель: для размещения объектов складского назначения	Земли населенных пунктов
8. Вид разрешенного использования: для размещения складских помещений	для размещения складских помещений
9. Вид назначения: склад	склад
10. Категория земель: для размещения объектов складского назначения	Земли населенных пунктов
11. Вид разрешенного использования: для размещения складских помещений	для размещения складских помещений
12. Вид назначения: склад	склад

Исполнитель кадастрового плана государственного кадастрового учета	А. В. Пучковская
Подпись	(подпись)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земельного участка

(форма утверждена приказом Минэкономразвития России)

Лист №	1	Из всего листов	1
РФ, дата: 2014 г. № ИК/2013/4-1/0004 Кадастровый номер: 50:07/010/011/148 Идентификационный номер: 50:07/010/011/148 Адрес: земельный участок общего назначения, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»			

Объект обременен ипотекой организации.

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором размещено имущество: 50:07/010/011/148
2	Чем (кем), на каком основании приобретено: Земельный участок № 50:07/010/011/148 в составе земель населенных пунктов, 148 в кадастровом округе Химки-Малышевский муниципальный округ - Южная т. Химки-Малышево, ул. Школьная, д. 148
3	Земельный участок: Ипотека
4	Вид и вид использования в соответствии с кадастровым номером: ИЖС, квартира
5	Кадастровый номер квартиры, в которой размещено имущество: (кадастр, квартира)
6	Кадастровая стоимость (руб.): 23940,12
7	Федеральный номер государственного кадастра недвижимости: 0007
8	Сведения о государственном кадастре недвижимости: 50:07/010/011/148
9	Сведения о государственном кадастре недвижимости: 50:07/010/011/148
10	Сведения о государственном кадастре недвижимости: 50:07/010/011/148
11	Сведения о государственном кадастре недвижимости: 50:07/010/011/148

инициатор категория	А. В. Панин
полное наименование организации	ООО "Центр оценки инвестиций"

МП



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земельного участка

(форма утверждена приказом Минэкономразвития России)

Лист №	2	Из всего листов	2
РФ, дата: 2014 г. № ИК/2013/4-1/0004 Кадастровый номер: 50:07/010/011/148 План государственного кадастра недвижимости на здание Школьной улице № 148 в муниципальном округе Химки-Малышевский муниципальный округ - Южная т. Химки-Малышево, ул. Школьная, д. 148			



инициатор категория	А. В. Панин
полное наименование организации	ООО "Центр оценки инвестиций"

МП



МЛ1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
инженерный

(исполнен по государственному заданию заказчика)

Лист № _____ Издан _____

УДК: 2814.С.86.200114.01502
 Единый кадастровый номер: 50/12/001/17/01
 Номер кадастрового листа: 50/12/001/17/01
 Характер сведений: государственные кадастровые сведения о недвижимости

По всем объектам недвижимости:

1	Кадастровый номер здания (зданий), в котором размещены помещения:	50/12/001/17/01
2	Адрес (адреса), на котором размещены помещения:	Дачный дом № 36 (Дачный дом)
3	Общая площадь помещений: кв.м	112,8
4	Местонахождение: кадастровый участок (участки), в котором размещены помещения	Истор. г. Калязьминский, ул. Шамонинская, д. 188
5	Назначение:	Жилые
6	Мат. состав помещений (материалы, из которых выполнены):	кирпич, бетон
7	Кадастровый номер земельного участка, в котором размещены помещения:	50/12/001/17/01
8	Кадастровый номер земельного участка, в котором размещены помещения:	50/12/001/17/01
9	Прочие сведения об объекте недвижимости (в том числе об объектах недвижимости, расположенных в границах земельного участка):	Истор.
10	Сведения о кадастровом объекте (объектах) недвижимости, в отношении которого (которых) применены сведения государственного кадастра недвижимости:	Сведения о кадастровом объекте (объектах) недвижимости, в отношении которого (которых) применены сведения государственного кадастра недвижимости, в соответствии с требованиями статьи 117.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 207-ФЗ "Об обеспечении достоверности сведений государственного кадастра недвижимости" (статья 117.1)
11	Сведения о кадастровом объекте (объектах) недвижимости, в отношении которого (которых) применены сведения государственного кадастра недвижимости:	Сведения о кадастровом объекте (объектах) недвижимости, в соответствии с требованиями статьи 117.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 207-ФЗ "Об обеспечении достоверности сведений государственного кадастра недвижимости" (статья 117.1)

Инженер: А. В. Писаревский
 Подпись: _____
 Место: Калязьминский район г. Москвы



МЛ2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
инженерный

(исполнен по государственному заданию заказчика)

Лист № _____ Издан _____

УДК: 2814.С.86.200144.215022
 Единый кадастровый номер: 50/12/001/17/01
 Номер кадастрового листа: 50/12/001/17/01
 Характер сведений: государственные кадастровые сведения о недвижимости



Инженер: А. В. Писаревский
 Подпись: _____
 Место: Калязьминский район г. Москвы



III. Благоустройство и площадь помещений здания (строения)

Виды помещений	Земельный участок				Здание				Площадь помещений, кв. метров	Мощность электростанции, кв. кВт			
	площадь, кв. м	площадь, кв. м	площадь, кв. м	площадь, кв. м	площадь, кв. м	площадь, кв. м	площадь, кв. м	площадь, кв. м					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Всего	800	0	0	0	0	0	800	0	0	800	0	0	0

IV. Сведения о принадлежности

Дата вступления в силу	Субъект права	Документ, подтверждающий право собственности, включая, по возможности, копию	Дата вступления в силу
1	2	3	4

V. Стоимость здания

Почти безвредная стоимость: руб.
 Бюджетная стоимость: руб.

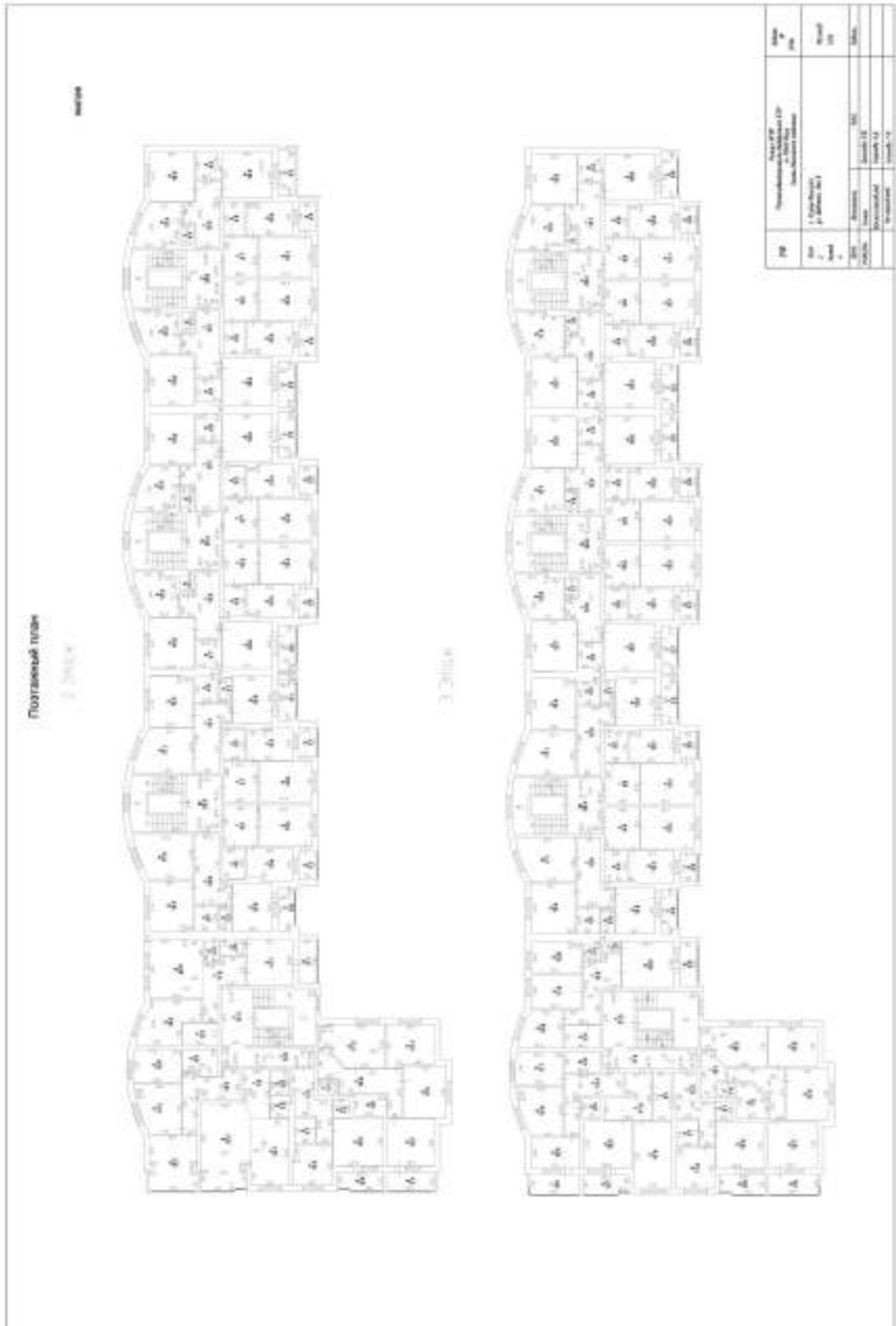
Перечень прилагаемых документов

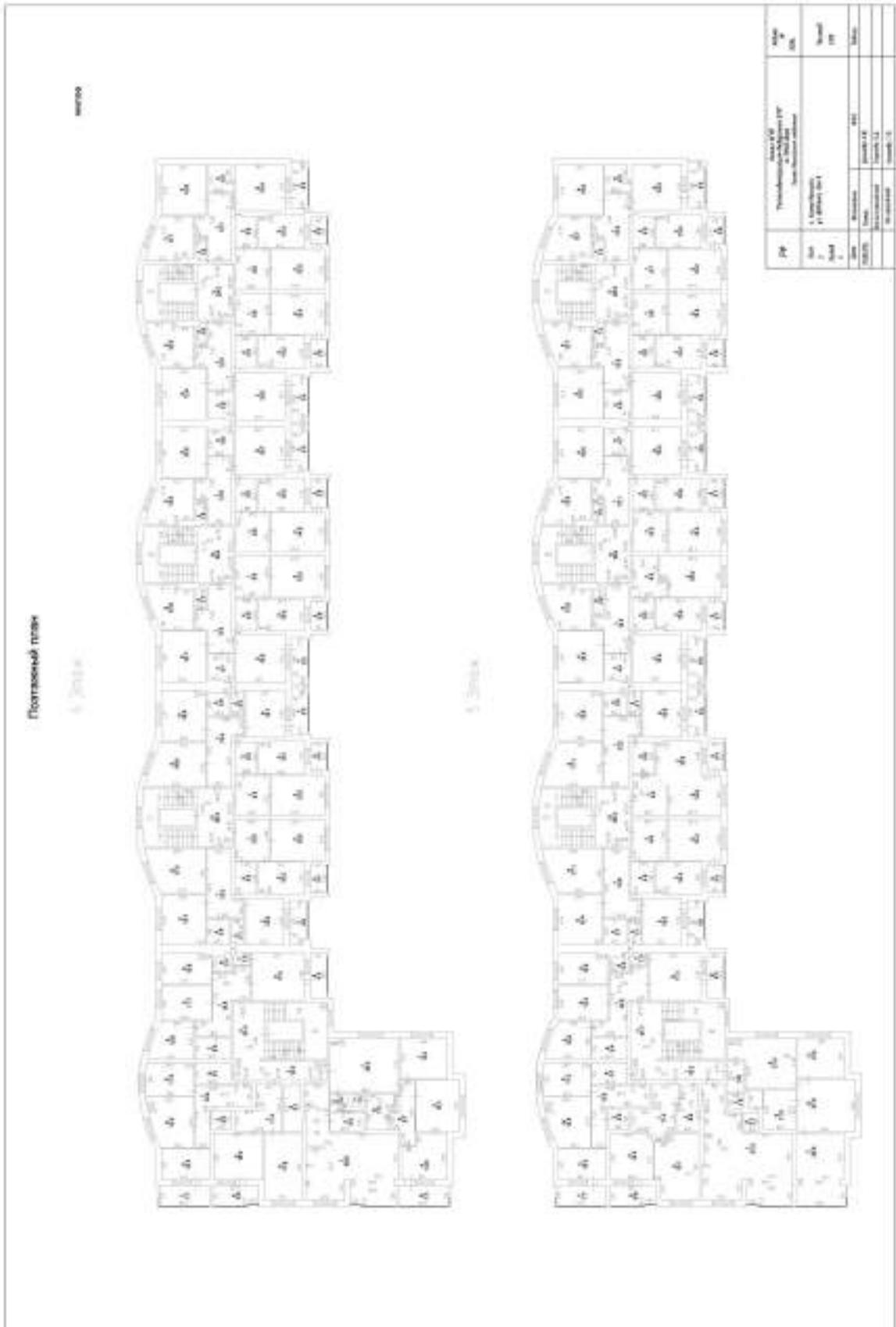
№ п/п	Наименование документа	Наименование лица	Количество листов	Примечание
1	Паспорт главы		1, 290	4
2	Экспликация к поэтажному плану			18

Подпись: Г.Ф. Астахова, 20 г.
 Инициал: К.Ю. Давыдова, 14 июля 2014 г.
 Паспорт выдан: Т. от 05.12.2011 г.

II. Техническое описание здания или его пристройки

Платье: А
 Гурты: каменная, I
 Год постройки: 2014
 Число этажей: 1
 Назначение: Офисные конструктивные элементы (натяжной, вентурические системы, герметизация и прочее)
 1 этажи: 0
 1 этажи: 0
 2 этажи: 0
 3 этажи: 0
 4 этажи: 0
 5 этажи: 0
 6 этажи: 0
 7 этажи: 0
 8 этажи: 0
 9 этажи: 0
 10 этажи: 0
 11 этажи: 0
 12 этажи: 0
 13 этажи: 0
 14 этажи: 0
 15 этажи: 0
 16 этажи: 0
 17 этажи: 0
 18 этажи: 0
 19 этажи: 0
 20 этажи: 0
 21 этажи: 0
 22 этажи: 0
 23 этажи: 0
 24 этажи: 0
 25 этажи: 0
 26 этажи: 0
 27 этажи: 0
 28 этажи: 0
 29 этажи: 0
 30 этажи: 0
 31 этажи: 0
 32 этажи: 0
 33 этажи: 0
 34 этажи: 0
 35 этажи: 0
 36 этажи: 0
 37 этажи: 0
 38 этажи: 0
 39 этажи: 0
 40 этажи: 0
 41 этажи: 0
 42 этажи: 0
 43 этажи: 0
 44 этажи: 0
 45 этажи: 0
 46 этажи: 0
 47 этажи: 0
 48 этажи: 0
 49 этажи: 0
 50 этажи: 0
 51 этажи: 0
 52 этажи: 0
 53 этажи: 0
 54 этажи: 0
 55 этажи: 0
 56 этажи: 0
 57 этажи: 0
 58 этажи: 0
 59 этажи: 0
 60 этажи: 0
 61 этажи: 0
 62 этажи: 0
 63 этажи: 0
 64 этажи: 0
 65 этажи: 0
 66 этажи: 0
 67 этажи: 0
 68 этажи: 0
 69 этажи: 0
 70 этажи: 0
 71 этажи: 0
 72 этажи: 0
 73 этажи: 0
 74 этажи: 0
 75 этажи: 0
 76 этажи: 0
 77 этажи: 0
 78 этажи: 0
 79 этажи: 0
 80 этажи: 0
 81 этажи: 0
 82 этажи: 0
 83 этажи: 0
 84 этажи: 0
 85 этажи: 0
 86 этажи: 0
 87 этажи: 0
 88 этажи: 0
 89 этажи: 0
 90 этажи: 0
 91 этажи: 0
 92 этажи: 0
 93 этажи: 0
 94 этажи: 0
 95 этажи: 0
 96 этажи: 0
 97 этажи: 0
 98 этажи: 0
 99 этажи: 0
 100 этажи: 0







№ п/п	№	Наименование объекта	Полное наименование объекта	Итого введено в эксплуатацию за год (млн руб.)	Итого введено				Итого введено в эксплуатацию за год (млн руб.)
					в I кв.	в II кв.	в III кв.	в IV кв.	
01	А	Дальня	Итого введено:	68,2	68,2	26,5	26,5	0,0	1,3
02	А	Борисов	Итого введено:	1,592,43					
03	А	Борисов	Итого введено:	3,679,93+1,07+1,7+4,39+1,21	42,3	12,3	0,0	12,3	0,0
04	А	Жуков	Итого введено:	3,029,42	36,5	36,5	0,0	0,0	3,7
05	А	Саратов	Итого введено:	2,047,44+279,31+1,479,4	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0
06	А	Жуков	Итого введено:	4,249,37	30,0	30,0	0,0	0,0	0,0
07	А	Жуков	Итого введено:	1,784,132+1,7%	12,8	12,8	0,0	12,8	0,0
08	А	Тулун	Итого введено:	2,590,02+4,299,31+0,3190,17	2,2	2,2	0,0	2,2	0,0
09	А	Дальня	Итого введено:	64,4	64,4	32,0	31,5	0,0	1,3
10	А	Борисов	Итого введено:	1,971,45+0,903+3,490,1	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0
11	А	Тулун	Итого введено:	5,681,32+5,181,20+1,879,02	32,9	32,9	0,0	12,8	0,0
12	А	Тулун	Итого введено:	1,719,02+4,279,8	1,4	1,4	0,0	1,4	0,0
13	А	Жуков	Итого введено:	1,14+1,129,7%	12,7	12,7	0,0	12,7	0,0
14	А	Дальня	Итого введено:	0,3971,4+0,3					
15	А	Жуков	Итого введено:	4,249,37	15,8	15,8	15,8	0,0	0,0
16	А	Борисов	Итого введено:	2,3+1,16+2,29+1,25	4,3	4,3	0,0	4,3	0,0
17	А	Жуков	Итого введено:	1,094,13	36,3	36,3	0,0	0,0	0,0
18	А	Тулун	Итого введено:	3,861,46+1,790,3+4,876,29	5,5	0,0	0,0	0,0	0,0
19	А	Борисов	Итого введено:	1,411,82+4,379,36	0,3	0,3	0,0	0,7	0,0
20	А	Саратов	Итого введено:	2,581,86+0,370,34	4,8	4,8	0,0	4,9	0,0
21	А	Борисов	Итого введено:	1,792,84+2,279,8	30,3	30,3	0,0	18,3	0,0
22	А	Жуков	Итого введено:	3,774,43	15,0	15,0	15,0	0,0	0,0
23	А	Дальня	Итого введено:	48,1	48,1	33,0	25,1	0,0	1,8
24	А	Борисов	Итого введено:	3,47+1,36	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0
25	А	Борисов	Итого введено:	1,421,53+4,479,47	0,8	0,8	0,0	0,8	0,0
26	А	Жуков	Итого введено:	4,47+4,47	15,5	15,5	15,5	0,0	0,0
27	А	Борисов	Итого введено:	1,781,38+1,979,36	30,4	30,4	0,0	18,4	0,0
28	А	Саратов	Итого введено:	2,581,87+0,247%,3%	2,9	2,9	0,0	2,9	0,0
29	А	Дальня	Итого введено:	1,562,42	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0
30	А	Борисов	Итого введено:	3,791,42+1,181,26+1,681,68	12,9	12,9	0,0	12,9	0,0
31	А	Жуков	Итого введено:	3,934,19	36,6	36,6	0,0	0,0	0,0
32	А	Борисов	Итого введено:	2,442,16+2,279,3+1,679,43	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0
33	А	Жуков	Итого введено:	4,3+1,7%	36,0	36,0	0,0	0,0	0,0
34	А	Борисов	Итого введено:	1,724+1,12+1,56+1,17+0,3	12,7	12,7	0,0	12,7	0,0
35	А	Тулун	Итого введено:	1,791,02+2,279,8	1,4	1,4	0,0	1,4	0,0
36	А	Дальня	Итого введено:	64,2	64,2	32,6	31,6	0,0	1,4
37	А	Борисов	Итого введено:	1,891,40+4,47+0,24+0,3790,11	5,9	0,0	0,0	0,0	0,0
38	А	Борисов	Итого введено:	1,971,45+1,182,79+1,681,68	31,1	31,1	0,0	31,1	0,0
39	А	Борисов	Итого введено:	0,87+0,86+2,39+1,33+2,37+1,36	12,1	12,1	0,0	12,1	0,0
40	А	Борисов	Итого введено:	1,411,82+1,979,36					

№ п/п	№	Наименование объекта	Полное наименование объекта	Итого введено в эксплуатацию за год (млн руб.)	Итого введено				Итого введено в эксплуатацию за год (млн руб.)
					в I кв.	в II кв.	в III кв.	в IV кв.	
01	А	Дальня	Итого введено:	68,2	68,2	26,5	26,5	0,0	1,3
02	А	Борисов	Итого введено:	1,592,43					
03	А	Борисов	Итого введено:	3,679,93+1,07+1,7+4,39+1,21	42,3	12,3	0,0	12,3	0,0
04	А	Жуков	Итого введено:	3,029,42	36,5	36,5	0,0	0,0	3,7
05	А	Саратов	Итого введено:	2,047,44+279,31+1,479,4	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0
06	А	Жуков	Итого введено:	4,249,37	30,0	30,0	0,0	0,0	0,0
07	А	Жуков	Итого введено:	1,784,132+1,7%	12,8	12,8	0,0	12,8	0,0
08	А	Тулун	Итого введено:	2,590,02+4,299,31+0,3190,17	2,2	2,2	0,0	2,2	0,0
09	А	Дальня	Итого введено:	64,4	64,4	32,0	31,5	0,0	1,3
10	А	Борисов	Итого введено:	1,971,45+0,903+3,490,1	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0
11	А	Тулун	Итого введено:	5,681,32+5,181,20+1,879,02	32,9	32,9	0,0	12,8	0,0
12	А	Тулун	Итого введено:	1,719,02+4,279,8	1,4	1,4	0,0	1,4	0,0
13	А	Жуков	Итого введено:	1,14+1,129,7%	12,7	12,7	0,0	12,7	0,0
14	А	Дальня	Итого введено:	0,3971,4+0,3					
15	А	Жуков	Итого введено:	4,249,37	15,8	15,8	15,8	0,0	0,0
16	А	Борисов	Итого введено:	2,3+1,16+2,29+1,25	4,3	4,3	0,0	4,3	0,0
17	А	Жуков	Итого введено:	1,094,13	36,3	36,3	0,0	0,0	0,0
18	А	Тулун	Итого введено:	3,861,46+1,790,3+4,876,29	5,5	0,0	0,0	0,0	0,0
19	А	Борисов	Итого введено:	1,411,82+4,379,36	0,3	0,3	0,0	0,7	0,0
20	А	Саратов	Итого введено:	2,581,86+0,370,34	4,8	4,8	0,0	4,9	0,0
21	А	Борисов	Итого введено:	1,792,84+2,279,8	30,3	30,3	0,0	18,3	0,0
22	А	Жуков	Итого введено:	3,774,43	15,0	15,0	15,0	0,0	0,0
23	А	Дальня	Итого введено:	48,1	48,1	33,0	25,1	0,0	1,8
24	А	Борисов	Итого введено:	3,47+1,36	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0
25	А	Борисов	Итого введено:	1,421,53+4,479,47	0,8	0,8	0,0	0,8	0,0
26	А	Жуков	Итого введено:	4,47+4,47	15,5	15,5	15,5	0,0	0,0
27	А	Борисов	Итого введено:	1,781,38+1,979,36	30,4	30,4	0,0	18,4	0,0
28	А	Саратов	Итого введено:	2,581,87+0,247%,3%	2,9	2,9	0,0	2,9	0,0
29	А	Дальня	Итого введено:	1,562,42	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0
30	А	Борисов	Итого введено:	3,791,42+1,181,26+1,681,68	12,9	12,9	0,0	12,9	0,0
31	А	Жуков	Итого введено:	3,934,19	36,6	36,6	0,0	0,0	0,0
32	А	Борисов	Итого введено:	2,442,16+2,279,3+1,679,43	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0
33	А	Жуков	Итого введено:	4,3+1,7%	36,0	36,0	0,0	0,0	0,0
34	А	Борисов	Итого введено:	1,724+1,12+1,56+1,17+0,3	12,7	12,7	0,0	12,7	0,0
35	А	Тулун	Итого введено:	1,791,02+2,279,8	1,4	1,4	0,0	1,4	0,0
36	А	Дальня	Итого введено:	64,2	64,2	32,6	31,6	0,0	1,4
37	А	Борисов	Итого введено:	1,891,40+4,47+0,24+0,3790,11	5,9	0,0	0,0	0,0	0,0
38	А	Борисов	Итого введено:	1,971,45+1,182,79+1,681,68	31,1	31,1	0,0	31,1	0,0
39	А	Борисов	Итого введено:	0,87+0,86+2,39+1,33+2,37+1,36	12,1	12,1	0,0	12,1	0,0
40	А	Борисов	Итого введено:	1,411,82+1,979,36					

ЖИЛЬЕ ВОЛОКОННЫМ									
Код	Наименование объекта	Площадь помещений, принадлежащих на праве собственности на дату отчета (кв. м)	Общая площадь помещений (кв. м)	3-й кв. квартал				Итого по объекту	Условно-демпонировано (кв. м)
				Квартиры (кв. м)	Итого (кв. м)	Итого (кв. м)	Итого (кв. м)		
м. А	Т. 108	4	Космос	12,7	12,7	0,0	12,7	0,0	2,7
м. А	Т. 108	4	Космос	8,54(1,7)					
м. А	Т. 108	4	Космос	1,0(0,0)	1,0(0,0)	1,0(0,0)	1,0(0,0)	1,0(0,0)	0,0
Итого по объекту				13,7	13,7	0,0	13,7	0,0	2,7
Итого по договору				64,6	64,6	32,4	32,4	0,0	0,0
Итого по договору				1,0(1,0)	1,0(1,0)	1,0(1,0)	1,0(1,0)	1,0(1,0)	0,0
Итого по договору				5,5	0,0	0,0	0,0	0,0	5,5
Итого по этажу 7:				345,1	345,1	471,4	471,4	0,0	0,0
Всего по договору:				6,6(1,3)	6,6(1,3)	3,6(0,7)	3,6(0,7)	0,0	0,0

А	Льготы	534,7	4,7	0,0	0,0
А	Торговля	235,6	0,0	0,0	0,0
				534,7	
				235,6	

200 квартир

ЖИЛЬЕ ВОЛОКОННЫМ									
Код	Наименование объекта	Площадь помещений, принадлежащих на праве собственности на дату отчета (кв. м)	Общая площадь помещений (кв. м)	3-й кв. квартал				Итого по объекту	Условно-демпонировано (кв. м)
				Квартиры (кв. м)	Итого (кв. м)	Итого (кв. м)	Итого (кв. м)		
м. А	Т. 108	2	Спутник	4,9	4,9	0,0	4,9	0,0	2,7
м. А	Т. 108	2	Спутник	3,4(2,0)	3,4(2,0)	3,4(2,0)	3,4(2,0)	3,4(2,0)	0,0
м. А	Т. 108	2	Спутник	1,5(1,0)	1,5(1,0)	1,5(1,0)	1,5(1,0)	1,5(1,0)	0,0
Итого по объекту				9,8	9,8	0,0	9,8	0,0	2,7
Итого по договору				46,6	46,6	15,4	15,4	0,0	0,0
Итого по договору				1,5(1,5)	1,5(1,5)	1,5(1,5)	1,5(1,5)	1,5(1,5)	0,0
Итого по договору				4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	4,5
Итого по договору				31,6	31,6	11,9	11,9	0,0	0,0
Итого по договору				60,8	60,8	42,8	42,8	0,0	0,0
Итого по договору				5,3	0,0	0,0	0,0	0,0	5,3
м. А	Т. 101	1	Космос-Спутник	31,2	31,2	31,2	31,2	0,0	0,0
Итого по договору				31,2	31,2	31,2	31,2	0,0	0,0
Итого по договору				40,2	40,2	40,2	40,2	0,0	0,0

м. А	Т. 101	1	Космос-Спутник	1,3	1,3	0,0	1,3	0,0	1,9
м. А	Т. 101	1	Космос-Спутник	3,6	3,6	0,0	3,6	0,0	0,0
м. А	Т. 101	1	Космос-Спутник	4,3	4,3	0,0	4,3	0,0	4,5
Итого по объекту				9,2	9,2	0,0	9,2	0,0	6,4
Итого по договору				60,8	60,8	42,8	42,8	0,0	0,0
Итого по договору				5,3	0,0	0,0	0,0	0,0	5,3
Итого по договору				0,2	0,2	0,0	0,2	0,0	0,2
Итого по договору				15,8	15,8	0,0	15,8	0,0	0,0
Итого по договору				1,8	1,8	0,0	1,8	0,0	1,8
Итого по договору				14,8	14,8	0,0	14,8	0,0	0,0
Итого по договору				4,4	4,4	0,0	4,4	0,0	0,0
Итого по договору				30,6	30,6	0,0	30,6	0,0	0,0
Итого по договору				64,6	64,6	16,4	16,4	0,0	0,0
Итого по договору				5,7	0,0	0,0	0,0	0,0	5,7

м. А	Т. 107	1	Космос	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
м. А	Т. 107	1	Космос	3,6	3,6	0,0	3,6	0,0	3,7
м. А	Т. 107	1	Космос	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
Итого по объекту				3,7	3,7	0,0	3,7	0,0	3,7
Итого по договору				48,1	48,1	17,9	17,9	0,0	0,0
Итого по договору				3,8	0,0	0,0	0,0	0,0	3,8
Итого по договору				9,9	9,9	0,0	9,9	0,0	2,7
Итого по договору				15,4	15,4	0,0	15,4	0,0	0,0
Итого по договору				0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
Итого по договору				3,8	3,8	0,0	3,8	0,0	0,0
Итого по договору				48,4	48,4	18,4	18,4	0,0	0,0
Итого по договору				3,8	0,0	0,0	0,0	0,0	3,8

м. А	Т. 108	1	Космос	13,0	13,0	0,0	13,0	0,0	2,7
м. А	Т. 108	1	Космос	8,6	8,6	0,0	8,6	0,0	0,0
м. А	Т. 108	1	Космос	4,7	4,7	0,0	4,7	0,0	0,0
Итого по объекту				26,3	26,3	0,0	26,3	0,0	2,7
Итого по договору				15,9	15,9	0,0	15,9	0,0	0,0

Нежилые вспомогательные помещения

Этаж (этажи)	Площадь (кв. м)	Площадь (кв. м)	Помещение по адресу: объект в г.о. Щелковский район, с/пос. Щелковское, д.п. 14/1			Всего помещений по адресу	Помещение по адресу: объект в г.о. Щелковский район, с/пос. Щелковское, д.п. 14/1
			Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок		

Итого по Щелковской усадьбе помещений: 120,7 118,5 14,2
 Итого по объекту 1001: 120,7 118,5 14,2

г. А. Цена 1001	г. А. Цена 1001	г. А. Цена 1001	г. А. Цена 1001	г. А. Цена 1001	г. А. Цена 1001	г. А. Цена 1001
1. Земельный участок	2,251,173	5,6	0,0	3,6	3	Цена
2. Помещения	1,697,243,690,5	3,8	0,0	0,0	0,0	Цена
3. Ст.г.з.м.	1,579,133	5,5	0,0	3,3	3,3	Цена
4. Всп.пом.	4,897,17,694,36	17,6	0,0	11,6	11,6	Цена
5. Всп.пом.	13,371,340,369,38	12,4	12,4	0,0	0,0	Цена
6. Всп.пом.	0,297,61,792,46					Цена
7. Всп.пом.	6,487,096,2,590,096					Цена
8. Всп.пом.	0,398,250,690,250,1,970,16					Цена
9. Всп.пом.	0,279,6					Цена
10. Всп.пом.	0,479,216,4,870,011,1,892,4					Цена
11. Всп.пом.	0,10,1578,71					Цена

Итого по Щелковской усадьбе помещений: 148,4 122,4 26,9
 Итого по объекту 1005: 148,4 122,4 26,9

г. А. Цена 1005	г. А. Цена 1005	г. А. Цена 1005	г. А. Цена 1005	г. А. Цена 1005	г. А. Цена 1005	г. А. Цена 1005
1. Помещения	10,370,51,387,4	118,8	118,8	0,0	0,0	Цена
2. Ст.г.з.м.	0,90,254,2,890,31					Цена
3. Всп.пом.	6,190,330,0,191,2,101,179,1,1					Цена
4. Всп.пом.	240,279,254,2,930,16					Цена
5. Всп.пом.	0,390,60,259,3					Цена
6. Всп.пом.	0,257,0,111,1,870,15,4					Цена
7. Всп.пом.	1,747,00	3,8	0,0	2,8	2,8	Цена
8. Всп.пом.	3,097,274,3,470,11	5,6	0,0	5,6	5,6	Цена
9. Всп.пом.	1,791,26	8,7	0,0	8,7	8,7	Цена

Итого по Щелковской усадьбе помещений: 136,7 116,6 14,3
 Итого по объекту 1006: 136,7 116,6 14,3

г. А. Цена 1006	г. А. Цена 1006	г. А. Цена 1006	г. А. Цена 1006	г. А. Цена 1006	г. А. Цена 1006	г. А. Цена 1006
1. Земельный участок	3,171,813,74,1	11,7	11,7	0,0	0,0	Цена
2. Помещения	3,179,653,167,78	97	0,0	0,0	0,0	Цена
3. Ст.г.з.м.	1,027,138	3,0	0,0	3,0	3,0	Цена
4. Всп.пом.	4,792,96	14,2	0,0	14,2	14,2	Цена
5. Всп.пом.	12,371,352,1,954,17	118,2	118,2	0,0	0,0	Цена
6. Всп.пом.	0,690,27,2,291,34					Цена
7. Всп.пом.	0,529,3,010,092,15					Цена
8. Всп.пом.	0,390,254,2,890,31					Цена
9. Всп.пом.	0,257,0,111,1,870,15,4					Цена
10. Всп.пом.	1,747,00	3,8	0,0	3,8	3,8	Цена
11. Всп.пом.	3,097,274,3,470,11	5,6	0,0	5,6	5,6	Цена

Итого по Щелковской усадьбе помещений: 160,9 129,9 31,8
 Итого по объекту 1007: 160,9 129,9 31,8

г. А. Цена 1007	г. А. Цена 1007	г. А. Цена 1007	г. А. Цена 1007	г. А. Цена 1007	г. А. Цена 1007	г. А. Цена 1007
1. Земельный участок	2,147,150,2,970,14	4,9	0,0	4,9	4,9	Цена
2. Помещения	12,519,18,36,3,919,45	166,3	166,3	0,0	0,0	Цена
3. Ст.г.з.м.	1,792,54,179,62,0,72,11					Цена
4. Всп.пом.	6,270,344,579,27	6,279,64,2,091,2				Цена
5. Всп.пом.	0,209,810,287,1,1,870,16					Цена

Итого по Щелковской усадьбе помещений: 188,5 260,3 31,8
 Итого по объекту 1008: 188,5 260,3 31,8

г. А. Цена 1008	г. А. Цена 1008	г. А. Цена 1008	г. А. Цена 1008	г. А. Цена 1008	г. А. Цена 1008	г. А. Цена 1008
1. Земельный участок	2,347,860,3,91,27	4,4	0,0	4,4	4,4	Цена
2. Помещения	10,212,311,3,976,38	145,8	145,8	0,0	0,0	Цена
3. Ст.г.з.м.	0,209,6,6,209,15					Цена
4. Всп.пом.	0,676,374,2,093,64,279,4					Цена
5. Всп.пом.	0,279,611					Цена
6. Всп.пом.	0,279,611,819,151					Цена

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

расположенного в г. Ханты-Мансийск по ул. Шевченко, дом № 8
 Нежилые вспомогательные помещения

Этаж (этажи)	Площадь (кв. м)	Площадь (кв. м)	Помещение по адресу: объект в г.о. Ханты-Мансийский район, с/пос. Ханты-Мансийское, д.п. 14/1			Всего помещений по адресу	Помещение по адресу: объект в г.о. Ханты-Мансийский район, с/пос. Ханты-Мансийское, д.п. 14/1
			Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок		

Итого по Щелковской усадьбе помещений: 290,2 223,7 35,5
 Итого по объекту 1001: 290,2 223,7 35,5

г. А. Цена 1001	г. А. Цена 1001	г. А. Цена 1001	г. А. Цена 1001	г. А. Цена 1001	г. А. Цена 1001	г. А. Цена 1001
1. Земельный участок	2,347,860,3,91,27	4,3	0,0	4,3	4,3	Цена
2. Помещения	2,347,860,3,91,27	17,9	0,0	17,9	17,9	Цена
3. Ст.г.з.м.	1,309,1063,3091,011,427,4					Цена
4. Всп.пом.	10					Цена
5. Всп.пом.	10,212,311,3,976,38	113,3	113,3	0,0	0,0	Цена
6. Всп.пом.	2,176,4,174,36,5,871,05					Цена
7. Всп.пом.	2,176,4,174,36,5,871,05					Цена
8. Всп.пом.	0,564,244,3,074,144,892,25					Цена
9. Всп.пом.	0,479,275,0,387,18					Цена
10. Всп.пом.	0,676,374,2,093,64,279,4					Цена
11. Всп.пом.	0,279,611					Цена

Итого по Щелковской усадьбе помещений: 290,2 223,7 35,5
 Итого по объекту 1001: 290,2 223,7 35,5

г. А. Цена 1001	г. А. Цена 1001	г. А. Цена 1001	г. А. Цена 1001	г. А. Цена 1001	г. А. Цена 1001	г. А. Цена 1001
1. Земельный участок	2,176,4,174,36,5,871,05	3,9	0,0	3,9	3,9	Цена
2. Помещения	2,591,2,1,421,18	6,1	0,0	6,1	6,1	Цена
3. Ст.г.з.м.	0,676,374,2,093,64					Цена
4. Всп.пом.	0,469,260,090,3					Цена
5. Всп.пом.	2,587,070,3790,3					Цена
6. Всп.пом.	0,269,27					Цена
7. Всп.пом.	2,107,116,0,371,78	3,7	0,0	3,7	3,7	Цена

Итого по Щелковской усадьбе помещений: 91,5 35,3 15,7
 Итого по объекту 1002: 91,5 35,3 15,7

г. А. Цена 1002	г. А. Цена 1002	г. А. Цена 1002	г. А. Цена 1002	г. А. Цена 1002	г. А. Цена 1002	г. А. Цена 1002
1. Помещения	4,867,159,1,793,28	9,8	0,0	9,8	9,8	Цена
2. Ст.г.з.м.	1,307,113	3,4	0,0	3,4	3,4	Цена
3. Всп.пом.	2,587,4,1,871,78	10,9	0,0	10,9	10,9	Цена
4. Всп.пом.	12,407,14,2,292,25	117,3	117,3	0,0	0,0	Цена
5. Всп.пом.	0,676,2,1,292,46					Цена
6. Всп.пом.	3,176,374,2,093,64					Цена
7. Всп.пом.	0,209,810,287,1,1,870,16					Цена
8. Всп.пом.	0,279,611,819,151					Цена
9. Всп.пом.	0,676,374,2,093,64,279,4					Цена
10. Всп.пом.	0,279,611					Цена

Итого по Щелковской усадьбе помещений: 145,8 117,3 28,5
 Итого по объекту 1003: 145,8 117,3 28,5

г. А. Цена 1003	г. А. Цена 1003	г. А. Цена 1003	г. А. Цена 1003	г. А. Цена 1003	г. А. Цена 1003	г. А. Цена 1003
1. Помещения	10,212,311,3,976,38	113,3	113,3	0,0	0,0	Цена
2. Ст.г.з.м.	0,209,6,6,209,15					Цена
3. Всп.пом.	0,676,374,2,093,64,279,4					Цена
4. Всп.пом.	0,279,611					Цена
5. Всп.пом.	1,747,00	3,8	0,0	3,8	3,8	Цена
6. Всп.пом.	3,097,274,3,470,11	5,6	0,0	5,6	5,6	Цена
7. Всп.пом.	1,791,27	3,8	0,0	3,8	3,8	Цена

Итого по Щелковской усадьбе помещений: 188,5 260,3 31,8
 Итого по объекту 1004: 188,5 260,3 31,8

г. А. Цена 1004	г. А. Цена 1004	г. А. Цена 1004	г. А. Цена 1004	г. А. Цена 1004	г. А. Цена 1004	г. А. Цена 1004
1. Помещения	10,212,311,3,976,38	113,3	113,3	0,0	0,0	Цена
2. Ст.г.з.м.	1,792,54,179,62,0,72,11					Цена
3. Всп.пом.	6,270,344,579,27	6,279,64,2,091,2				Цена
4. Всп.пом.	0,209,810,287,1,1,870,16					Цена

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Москва

«15» февраля 2020 г.

1.6. Помещению передается на основании документарного акта приема-передачи Помещения, содержащего описание передаваемого в аренду Помещения, его технические 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, объект

2.1.1. Передать, не позднее 3 (Трех) рабочих дней, 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 документарному 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. Помещению на момент заключения Договора обеспечено коммунальные услуги, необходимые для его использования (электричество, газоснабжение и холодное водоснабжение, отопление, канализация (водоснабжение)). Арендодатель обязуется обеспечить бесперебойное снабжение Помещения коммунальными и жилищно-коммунальными услугами, в соответствии с законодательством Российской Федерации по жилищно-коммунальному хозяйству. Помещению обеспечены (документально подтверждены и заверены водоснабжением, холодным водоснабжением и горячей и холодной водоснабжением) и свой счет.

Ответственность за подачу электроэнергии и коммунальных услуг сохраняется за Арендодателем, за исключением случаев, когда, городские или муниципальные органы жилищно-коммунального, водоснабжения (водоснабжения) отказали для ремонта, городского водоснабжения и по другим причинам, не зависящим от Арендодателя, что подтверждается им документально. В случае плановых отключений линий энергоснабжения, электроснабжения, водоснабжения (водоснабжения), отключивших с их ремонтом или техническим обслуживанием, о факте наличия коммунальных услуг Арендодатель уведомляет Арендатора в срок не позднее 3 (Трех) дней до момента предоставления отключений.

В случае, если по инициативе Арендатора повлечет убытки и результаты вытекающие из него расходы организации путем контролирующим органом административного штрафа, то Арендатор вправе уведомить принимающую организацию должника средства из суммы, подлежащей уплате арендной платы, путем уведомления ежемесячно принимающей арендной платы по размеру административного штрафа с обоснованием уведомления Арендодателя всех копий подтверждающих документов (карточка административной проверки, постановка должником И.П.И.) в течение 3 (Трех) календарных дней. В данном случае размер налогового административного штрафа, удержанного по сумме ежемесячной 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 по обеспечению Помещения, не осуществляя, не осуществляя действий, которые могут привести к такому ограничению, обеспечивать беспрепятственный доступ к предпринятому помещению оборудованию, транспорту, материалам Арендатора

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЭС» Д.У. Зарядная подстанции электрических фондов недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (далее именуется Арендодателем) заключила во исполнение инвестиционной сделки, выполненной инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-080-13-08738, выдан ФСО РФ России 07 сентября 2019 года), именуемое в дальнейшем «Арендодателем», в лице Генерального директора Суванцова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Вайтбизнес», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Бюджетной Елены Николаевны, действующего на основании доверенности №3-23/19/3 от 23.03.2019 г., с другой стороны, заключило вышесказанную, а по отдельности «Сторона», заключившую настоящий Договор (далее – «Договор») о предоставлении

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное и полное владение 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-Мальвинский автомобильный округ – Юг, в Хиты-Мальвинах, ул. Шаповалов, 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, выданного Приложением №3 к настоящему Договору.

1.2. Помещению передается 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-Мальвинскому автомобильному округу – Юг, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «ЕГРП» от 08 августа 2019 года выдана запись регистрации № 88-04/ЕГРП/2019-4.

1.3. Арендатор использует Помещение для размещения пункта выдачи интернет заказов под коммерческим обозначением «Вайтбизнес» или других коммерческих обозначения.

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, являющимися на момент подписания настоящего Договора, и обладающими полномочиями на заключение договора;
- лица, подписывающие договор, имеют полномочия на заключение договора от имени сторон;

• 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 извещать Арендодателя по телефону +7-495-135-03-00 о всяком повреждении, аварии или иной аварии, известном (или грозящем известием) Помещателю ущерб;

2.3.5. Немедленно предпринять экстренные электротехнические и другие электротехнические или 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 Помещения передать его в течение 3 (Трих) рабочих дней по договоруному акту приема-передачи, подписанном Арендодателем, Арендатору, в исправном состоянии с учетом нормального износа по всем техническим условиям;

При этом Арендатор не производит ремонта и не компенсирует затраты Арендодателю по проведению текущих ремонтных работ:

- повреждения стен и другие повреждения (или: за исключением от того пола, в котором они были приняты Арендатором);
- работы по устранению дефектов стен и потолка покрытия от коррозии;

- работы по перекраске;

- работы по замене обоев, при условии 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 письменного согласия государственной или муниципальной организаций;

2.3.8. Сохранять 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 злоумышленников;

- 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 обучения персонала нормам пожарной безопасности;

2.3.9. Обеспечить бесперебойный доступ Арендодателя, работников специализированных коммунальных и ремонтных служб для проведения работ, необходимых аварийный характер, в любое время суток;

2.3.10. Обеспечить содержание инженерных сетей и систем, коммунальной, инженерно-оборудованной, находящаяся на балансе Помещения, а также не вмешиваться в работу жилищно-коммунальных сетей (освещения, водоснабжения, водоотведения, канализации и т.д.) без письменного согласия Арендодателя;

2.3.11. Не вмешиваться Помещением и простоять с целью вмешательства, простоять, при котором значительно уменьшается уровень шума в Помещении или в здании в целом, в котором будет нарушена работа или помехи Помещением, или нарушающей конкурентной среде, или какой-либо другой, обнаружения или задерживающей собой, обслуживаемых Помещением или здании, либо может привести к нарушению работы коммунальной системы, системы коммунального водоснабжения или канализации Помещения или здания, который представляет потенциальную опасность, или может привести к нарушению работы

В случае если Помещением, по инициативе от Арендатора признана, будет закрыто Арендатором для государственных предприятий или иных мероприятий, аренда плата за данный период не взыскивается;

2.1.4. В случае изменения требований капитальной реконструкции, Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 60 (шестьдесят) дней до предоставления плана реконструкции;

2.1.5. Принять Помещением от Арендатора по окончании срока действия настоящего договора, либо при его досрочном расторжении, Арендатор не имеет права оставаться от приема Помещением, магистры связи и коммунальные коммуникации коммунального Помещением. При возникновении аварийной ситуации, Арендодатель имеет право уведомить заказчика акта приема-передачи при его подписании;

2.1.6. Предоставить место на фасаде или крыше здания для размещения вывески Арендатора без выплаты какой-либо дополнительной платы. В случае появления дополнительных расходов, связанных с размещением вывески, такие расходы несет Арендодатель, за исключением расходов на согласование, монтаж и обслуживание в коммунальных коммунальных организациях, которые несет Арендатор. Предоставляемое Арендодателем место оформляется Приложением №2 к Договору;

В случае наличия на месте, предоставленном Арендатором, или вывески (в том числе его собственная или иного лица, в том числе ранее арендованного помещения), не допускается приходить за счет Арендодателя не позднее 7 (Семь) рабочих дней с даты заключения Договора;

2.1.7. Сохранять за свой счет и за счет, требования, требования и предоставления компенсации ущерба и обслуживаемых Помещением организаций по обеспечению и эксплуатации Помещением и прилегающей территории, инженерных коммуникаций Арендодателем, либо поступающих Арендатором и передаваемых Арендодателем, при условии, что такие требования и требования не связаны с деятельностью Арендатора в Помещении;

2.1.8. Арендодатель не вправе указывать от имени Помещателя и требовать от имени Помещателя Арендатора плату за период простоя договора Помещателя (оплачиваемой), за исключением первоначального периода простоя по расторжению (закрытию) члена общества, ответственности за отчисления;

2.1.10. Помещением извещать Арендатора счет-фактура либо УПД по подпункту 5 (пятому) члена общества, ответственности за отчисления;

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 обслуживания Помещателя органами коммунального жилищного хозяйства, пожарной охраны и других контролируемых органов и организаций;

2.2.2. В рабочее время Арендатора и осуществлять сотрудничество Арендатора с целью оказания помощи участу, участникам в Помещении;

2.2.3. Арендодатель и вывески или вывески для оказания помощи доступу в Помещением в любое время суток в случае обнаружения аварии, требующей немедленного устранения. По требованию Арендодателя предоставлять Арендатора объект в течение 2 (Два) часа прибыть в Помещением и предоставлять при устранении аварии;

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Осуществлять Арендатором Помещением способами, не ущемляющими его интересы, за исключением случаев его нормального износа;

2.3.2. Содержать Арендаторское Помещением в чистоте;



ООО «Центр оценки инвестиций»
ИНН 50/0124512333 ОГРН 1045001245123
www.coe.ru



ООО «Центр оценки инвестиций»
ИНН 50/0124512333 ОГРН 1045001245123
www.coe.ru

Арендатор или другие Арендаторы в здании, либо привлечь им ущерб, который подлежит возмещению в любом-либо случаях или загромождать земель.

2.3.12 Неполное информирование Арендатора о предоставлении копий документов о получении земель-либо уведомлений, приказов, предписаний, указаний и прочие от государственных/местных органов, находящихся Помещения, а также обо всем, что может затронуть интересы Арендатора или привести к прекращению или приостановке аренды Помещения. Арендатор обязан незамедлительно предпринять все действия, необходимые для досрочного выполнения законных требований 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 предоставления Арендатором документального подтверждения возникновения штрафа и предоставления расчетов, а также возместить любые иные убытки в течение 5 (пять) рабочих дней с момента получения письменного требования.

2.3.13 Не допускать вывоза и складирования мусора в проездах, 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 вывозить самолично Арендату принадлежащему договору в залог, а также в целях обеспечения по договору о совместной деятельности с третьими лицами имущество, а также в виде вклада в уставный капитал (эквивалентный капитал) юридических лиц, передавать их в доверительное управление третьим лицам. Арендатор также не вправе без документального согласия Арендатора вывоза имущества в 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 беспроводных, и иных беспроводных Арендатору оборудования 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 компетенцией Арендатора. Ответственность за соответствие с установленными государственными 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 «20» 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 (Пятого) 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. Возникшие платежи в платежном поручении должны быть указаны, 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 обстоятельств непреодолимой силы, вследствие которых Помещение получило повреждения, которые влекут за собой невозможность использования Помещения 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 повреждений (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 нарушения условий настоящего договора регламентируется действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае не предоставления Арендатору коммунальных услуг (напольное отопление, электроснабжение) по вине Арендодателя Арендная плата за каждый период не предоставления платежей по существующим коммунальным услуг (напольное отопление, электроснабжение) в арендуемых Помещениях в течение всего срока действия настоящего договора, Арендодателем с Арендатора не взымается.

4.3. Арендатор не несет ответственности перед Арендодателем и иными третьими лицами за управление залогом и иные косвенные убытки, связанные с неисполнением 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



собственных средств (Общества с ограниченной ответственностью «Проминвест» компания «СОРПОЛ».

5. Строчка действия Договора

5.1. Настоящий Договор заключен на неопределенный срок (бессрочный). Течение срока аренды по настоящему Договору наступает с момента подписания обеими Сторонами Акта приема-передачи.
5.2. Возврат Помещения производится по двустороннему акту приема-передачи Помещения, подписанному Арендатором и Арендодателем, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня окончания срока Аренды (в том числе при досрочном расторжении настоящего договора).
5.3. В случае неисполнения Арендодателем от заданных арендатором обязательств возврата Помещения, Арендатор вправе считать Акт в одностороннем порядке, который будет иметь юридическую силу.

5.4. В случае если Арендатор не явился для приема Помещения в назначенное время и время или откладывается от подписания двустороннего акта приема – передачи (возврата), Помещение считается возвращенным Арендодателем с даты указанной в одностороннем Акте приема-передачи Помещения. В данном случае акт приема-передачи (возврата) Помещения подписывается со стороны Арендодателя и имеет силу двустороннего подписанного документа.

5.5. Помимо иных оснований, предусмотренных Договором и законом, Арендатор вправе в любое время без объяснения причин отказаться от исполнения условий Договора в одностороннем порядке путем направления соответствующего письменного уведомления об этом Арендодателю, либо путем направления соответствующего уведомления по адресу уведомленного лица и доставки Арендатору на зарегистрированную по адресу уведомления дату. Арендатор не несет, чем в 39 (Тридцать) календарных дней до даты такого отказа.

При этом уведомитель срок нечислится с момента передачи уведомления Арендодателю, при его уведомительном представлении.

5.6. Помимо иных оснований, предусмотренных Договором и законом, Арендодатель вправе в любое время без объяснения причин отказаться от исполнения условий Договора в одностороннем порядке путем направления соответствующего письменного уведомления об этом Арендатору не позднее, чем в 39 (Тридцать) календарных дней до даты такого отказа.

При этом уведомитель срок нечислится с момента передачи уведомления Арендодателю, при его уведомительном представлении.

6. Прочие условия

6.1. Любые уведомления, заявления, требования, постановления от одной стороны к другой другой стороне по вопросам, связанным со исполнением договора, может быть только в случае, если они совершены в письменной форме.

6.2. Производственные Арендатором отдаленные услуги предоставляются за счет собственных средств Арендатора.

6.3. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить необходимые улучшения Помещения. После прекращения Договора стоимость полученных улучшений Арендатору не возмещается. По окончании аренды Арендатор передает неосуществленные улучшения Арендодателю 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 несвоевременно полученной корреспонденции по указанным в документах адресам.

6.5. Подписанием Договора Арендодатель разрешает Арендатору провозить автомобили, необходимые для создания законной сети и подключения к сети «Интернет».

6.6. В случае любых аварий, произошедшей не по вине сторон и привели к повреждению ущерба Помещения, Арендодатель 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 Арбитражный суд города Москвы, если законом для конкретного спора не установлено иное подсудность.

6.10. Все изменения и дополнения к настоящему договору могут быть внесены в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уведомительными на той стороне.

6.11. Стороны по взаимному согласию свои права и обязанности по Договору третьим лицам без письменного согласия другой стороне.

6.12. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.13. Убрана ссылка на договор аренды, в котором было указано арендаторе помещения, осуществляется за счет Арендодателя.

6.14. Стороны пришли к соглашению, что если они подпадают и зарегистрированы в системе государственного документооборота (далее – «Система»), с зарегистрированной в системе Приказ уполномоченной регистрирующей организацией (ФНС от 06.04.2011г. №63-ФЗ (в ред. Федерального Закона от 28.06.2014 №184-ФЗ), общедоступный документ по Договору осуществляется исключительно через Систему УПД в формате утвержденном законодательством РФ (в формате «xml»), актами сторон (в формате «PDF») и иными документами. Предоставление подписанных уведомлений документов осуществляется по адресованному адресу одной из сторон.

7. Реквизиты и печать сторон

Table with 2 columns: Арендодатель: ООО «ЭК «СОРПОЛ» Д.У. ИНН: 5000100000, наименование «СТРОЙПРОЕКТ»; Арендатор: ООО «ИнвестПром».



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 пунктов договора нежилого помещения общей площадью **145,8 кв.м (Сто сорок пять целых восемь десятых квадратных метров)**, кадастровый номер **50:12:0010107:185** расположенное по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Хитыно-Михайловское, ул. Шереметьевская, д.3, пом. 10/03

2. Нежилое помещение оборудовано сетевой коммуникацией (инфраструктура: холодная и горячая вода/канализация, водоснабжение, электроснабжение, обеспечение 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:

Выполненные работы по ремонту не являются ремонтными по назначению.

4. Переданное нежилое помещение находится в нормальном состоянии, обеспечивая требования, предъявляемые к эксплуатационным нежилым помещениям, необходимым для целей, предусмотренных Договором. Нежилое помещение пригодное для использования в соответствии с условиями договора аренды.

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 ИНН 77018101020000000823 БИК 04452823 тел. (495) 231-49-68</p> <p>Корпоративный адрес: www.orgolb.d.u. npiif ООО «БК «ОРГОЛЬ Д.У. ИИИФ» инициативы «СТРОЙПРОЕКТ»</p> <p>М.П.</p>	<p>Корпоративный адрес: 142715, Московская область, Дзержинский район, д. Михайловское, вл.1 р/с 40702810500110606939 в ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва, БИК 044528187 ИНН 7721346864, ОГРН 1067746062440 КПП 997750101 ИНН 77018101020000000823 БИК 04452823 тел. (495) 775-55-05</p> <p>Корпоративный адрес: www.vibberium.ru ООО «Вайбериум»</p> <p>М.П.</p>
---	--



Приложение №2
к Договору аренды №2002218
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 Расуказом ниже.

Объемные буквы с внутренним подсвечиванием
3000ммx370 мм



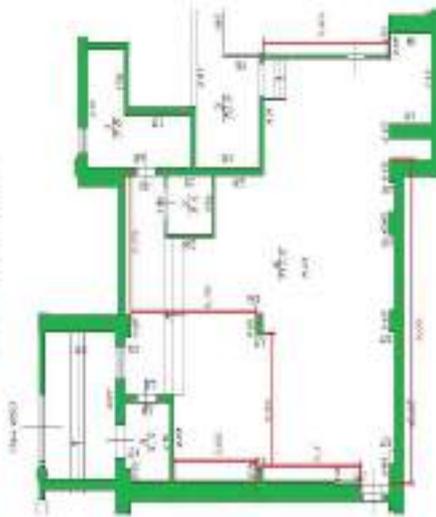
1. Предоставляем место для размещения на высоте не менее 2,50 м, расположенный на расстоянии не более 4,5 см от границы предлагаемой рекламной или информационно-конструктивной конструкции
2. В случае отсутствия выезда кабеля для подачи электричества посредством системы рекламной или информационно-конструктивной. Арендаторам обеспечивает вывоз кабеля 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 №2002218
от 18.02.2020 года

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



ПЕРЕДАТЧИК: _____ / Сукумов Д.В. / м.п. Арендатор: _____ / Бешитильнова Е.Н. / м.п.



105. Директор сформировал инвестиционный проект, в котором учтены все необходимые затраты и доходы от реализации проекта. Директор решил инвестировать в этот проект 100 миллионов рублей. Проект предполагает строительство здания площадью 1000 кв. м. Стоимость строительства здания составляет 80 миллионов рублей. Проект предполагает строительство здания площадью 1000 кв. м. Стоимость строительства здания составляет 80 миллионов рублей. Проект предполагает строительство здания площадью 1000 кв. м. Стоимость строительства здания составляет 80 миллионов рублей.

11. Краткие сведения о проекте в целом

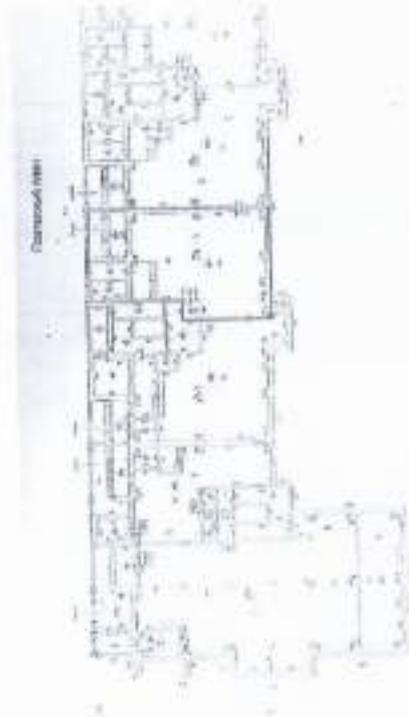
Архитектор: ООО «АВК-АРХИТЕКТ» (ИНН 50/010/0300010), Москва, ул. Вавилова, д. 4, стр. 1
 ВИН 04427021, ОГРН 1055003000000
 ИНН 50/010/0300010
 ОГРН 1055003000000
 ОГРНИП 1055003000000
 ОГРН 1055003000000

ООО «АВК-АРХИТЕКТ» (ИНН 50/010/0300010), Москва, ул. Вавилова, д. 4, стр. 1
 ВИН 04427021, ОГРН 1055003000000
 ИНН 50/010/0300010
 ОГРН 1055003000000
 ОГРНИП 1055003000000
 ОГРН 1055003000000



Вид сверху здания (фрагмент)

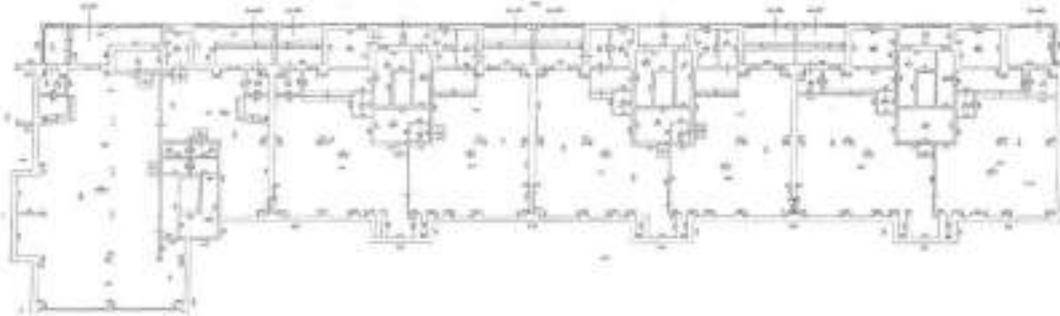
Вид сверху здания (фрагмент)





Проект № 1
к договору аренды нежилого помещения
№ 002519-204-А от «10» мая 2019 года

План размещения оборудования



Архитектор:
ООО «РЕГИОН Девелопмент Д.У.»
ИНН 50/0018000000 «Спбгипс»
Генеральный директор
[Signature]
А.И. Ковалев

Архитектор:
ООО «Ванная служба»
Директор
[Signature]
Д.В. Воробьев

12

План размещения
оборудования
ООО «РЕГИОН Девелопмент Д.У.»
ИНН 50/0018000000 «Спбгипс»
Генеральный директор
[Signature]
А.И. Ковалев

Директор
Борисова Дана
Борисовна



11.1. Компания Девелопер осуществляет деятельность по оказанию услуг по управлению недвижимостью в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. На дату составления отчета компания Девелопер не имеет никаких обязательств перед третьими лицами.

11.3. Компания Девелопер не имеет никаких обязательств перед третьими лицами.

11.4. Компания Девелопер не имеет никаких обязательств перед третьими лицами.

12. Юридические адреса, реквизиты и название Сторон

Адрес: 125040, г. Москва, ул. Шаболова, д. 40, корпус 2
 Контактный телефон: +7 (495) 229-49-71
 Контактный факс: +7 (495) 229-49-71
 Контактный e-mail: info@devop.ru

13. Юридические адреса, реквизиты и название Сторон

Адрес: 125040, г. Москва, ул. Шаболова, д. 40, корпус 2
 Контактный телефон: +7 (495) 229-49-71
 Контактный факс: +7 (495) 229-49-71
 Контактный e-mail: info@devop.ru

14. Юридические адреса, реквизиты и название Сторон

Адрес: 125040, г. Москва, ул. Шаболова, д. 40, корпус 2
 Контактный телефон: +7 (495) 229-49-71
 Контактный факс: +7 (495) 229-49-71
 Контактный e-mail: info@devop.ru

15. Юридические адреса, реквизиты и название Сторон

Адрес: 125040, г. Москва, ул. Шаболова, д. 40, корпус 2
 Контактный телефон: +7 (495) 229-49-71
 Контактный факс: +7 (495) 229-49-71
 Контактный e-mail: info@devop.ru

16. Юридические адреса, реквизиты и название Сторон

Адрес: 125040, г. Москва, ул. Шаболова, д. 40, корпус 2
 Контактный телефон: +7 (495) 229-49-71
 Контактный факс: +7 (495) 229-49-71
 Контактный e-mail: info@devop.ru

17. Юридические адреса, реквизиты и название Сторон

Адрес: 125040, г. Москва, ул. Шаболова, д. 40, корпус 2
 Контактный телефон: +7 (495) 229-49-71
 Контактный факс: +7 (495) 229-49-71
 Контактный e-mail: info@devop.ru

18. Юридические адреса, реквизиты и название Сторон

Адрес: 125040, г. Москва, ул. Шаболова, д. 40, корпус 2
 Контактный телефон: +7 (495) 229-49-71
 Контактный факс: +7 (495) 229-49-71
 Контактный e-mail: info@devop.ru

19. Юридические адреса, реквизиты и название Сторон

Адрес: 125040, г. Москва, ул. Шаболова, д. 40, корпус 2
 Контактный телефон: +7 (495) 229-49-71
 Контактный факс: +7 (495) 229-49-71
 Контактный e-mail: info@devop.ru

20. Юридические адреса, реквизиты и название Сторон

Адрес: 125040, г. Москва, ул. Шаболова, д. 40, корпус 2
 Контактный телефон: +7 (495) 229-49-71
 Контактный факс: +7 (495) 229-49-71
 Контактный e-mail: info@devop.ru

21. Юридические адреса, реквизиты и название Сторон

Адрес: 125040, г. Москва, ул. Шаболова, д. 40, корпус 2
 Контактный телефон: +7 (495) 229-49-71
 Контактный факс: +7 (495) 229-49-71
 Контактный e-mail: info@devop.ru

22. Юридические адреса, реквизиты и название Сторон

Адрес: 125040, г. Москва, ул. Шаболова, д. 40, корпус 2
 Контактный телефон: +7 (495) 229-49-71
 Контактный факс: +7 (495) 229-49-71
 Контактный e-mail: info@devop.ru

23. Юридические адреса, реквизиты и название Сторон

Адрес: 125040, г. Москва, ул. Шаболова, д. 40, корпус 2
 Контактный телефон: +7 (495) 229-49-71
 Контактный факс: +7 (495) 229-49-71
 Контактный e-mail: info@devop.ru

24. Юридические адреса, реквизиты и название Сторон

Адрес: 125040, г. Москва, ул. Шаболова, д. 40, корпус 2
 Контактный телефон: +7 (495) 229-49-71
 Контактный факс: +7 (495) 229-49-71
 Контактный e-mail: info@devop.ru

25. Юридические адреса, реквизиты и название Сторон

Адрес: 125040, г. Москва, ул. Шаболова, д. 40, корпус 2
 Контактный телефон: +7 (495) 229-49-71
 Контактный факс: +7 (495) 229-49-71
 Контактный e-mail: info@devop.ru

26. Юридические адреса, реквизиты и название Сторон

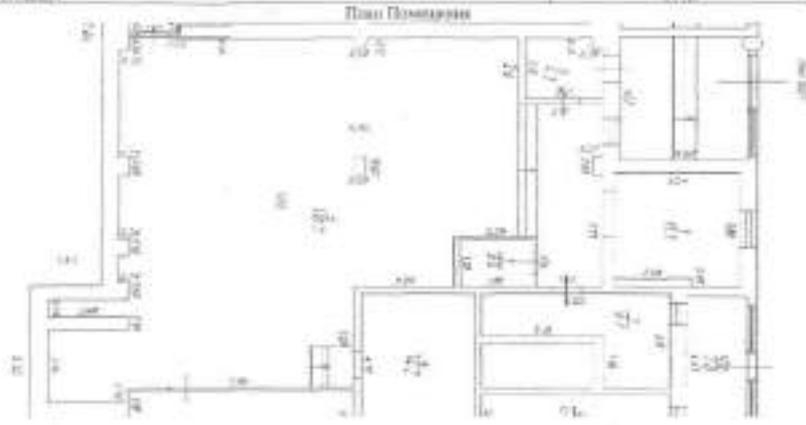
Адрес: 125040, г. Москва, ул. Шаболова, д. 40, корпус 2
 Контактный телефон: +7 (495) 229-49-71
 Контактный факс: +7 (495) 229-49-71
 Контактный e-mail: info@devop.ru

№ 23/216-ХМ-А от 21 декабря 2016 года

Экспертное заключение
расположенного в здании по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шахматов, 8

№ п/п	№ комнаты	площадь помещения	жилая/нежилая площадь
1	1007	160,9	100,9

Итого жилая/нежилая площадь:



Арендодатель:
ООО «ВЕТИОН Девелопмент» Д.У.
ИНФ «Агентство» «Алтайград»

/ О.П. Колосова

Арендатор:
ИП «Витный клуб»

/ О.Н. Бобринская

Всего страниц
приложение
и факсимильно
лист

"ВЕТИОН
Девелопмент"

Министерство юстиции
Ханты-Мансийского автономного округа - Югра
г. Ханты-Мансийск

13.06.2019 14:06:08

Документ № 14000000000000000000

Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций"

2.1.1. Анализ рынка... 2.1.2. Анализ рынка... 2.1.3. Анализ рынка...

2.1.4. Анализ рынка... 2.1.5. Анализ рынка... 2.1.6. Анализ рынка...

2.1.7. Анализ рынка... 2.1.8. Анализ рынка... 2.1.9. Анализ рынка...

2.1.10. Анализ рынка... 2.1.11. Анализ рынка... 2.1.12. Анализ рынка...

2.1.13. Анализ рынка... 2.1.14. Анализ рынка... 2.1.15. Анализ рынка...

2.1.16. Анализ рынка... 2.1.17. Анализ рынка... 2.1.18. Анализ рынка...

2.1.19. Анализ рынка... 2.1.20. Анализ рынка... 2.1.21. Анализ рынка...

2.1.22. Анализ рынка... 2.1.23. Анализ рынка... 2.1.24. Анализ рынка...

2.1.25. Анализ рынка... 2.1.26. Анализ рынка... 2.1.27. Анализ рынка...

2.1.28. Анализ рынка... 2.1.29. Анализ рынка... 2.1.30. Анализ рынка...

2.1.31. Анализ рынка... 2.1.32. Анализ рынка... 2.1.33. Анализ рынка...

2.1.34. Анализ рынка... 2.1.35. Анализ рынка... 2.1.36. Анализ рынка...

2.1.37. Анализ рынка... 2.1.38. Анализ рынка... 2.1.39. Анализ рынка...

2.1.40. Анализ рынка... 2.1.41. Анализ рынка... 2.1.42. Анализ рынка...

2.1.43. Анализ рынка... 2.1.44. Анализ рынка... 2.1.45. Анализ рынка...

Александров

Александров

Александров

Александров



Генеральному директору
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко

Информационное письмо

Настоящим сообщая, что на дату оценки 18.12.2020 г оцениваемые помещения №№ 1002, 1005, 1008 расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8 сданы в аренду, а именно – договора аренды, истекшие по срокам 31.07.2020г были пролонгированы сроком на 11 месяцев на тех же условиях. Помещение № 1004 по тому же адресу арендатором освобождено, договор аренды расторгнут. Соглашение о расторжении и акт приема-передачи помещения прилагаются.

Генеральный директор ООО «УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Сукманов Д.В.



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 относится к договору на оценку, 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 состоявшимся.</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 установленные 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 компенсации причиненного вреда, 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. 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, принимающую 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. Баженовой.
8. Заключительные положения	
Приложения:	Правила страхования ответственности «агентского», утвержденных Приказом ПАО «САБ «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 04 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САБ «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и иных хозяйственных рисков



И.И. Пазтонов

На основании Договора № 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»





*Аттестат № 001444-1: в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 (ред. от 17.03.2021г) «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 и 2021 годах» срок действия квалаттестата продлен до 20.07.2021 г

Образец в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R2196

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Булавка Валерий Михайлович**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный наступившим и законную силу решением арбитражного суда или признавший Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	5 000 руб. 00 коп. (Пять тысяч рублей 00 копеек).

СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,05%
---	-------

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2021 г.
---	---

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» мая 2021 г.	по «23» мая 2022 г.
--	--------------------	---------------------

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Остриная, д.4.

От:  / А.Н. Мочалова /

М.П.  / А.Н. Мочалова /
Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «13» мая 2021 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

212 (Двести двенадцать) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

