

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/22-53

от 17 июня 2022 года

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

Заказчик:	ООО «УК «ОРЕОЛЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	17 июня 2022 г.
Дата составления отчета:	17 июня 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

Содержание

	Стр.
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку.....	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения.....	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке.....	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».....	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	9
1.7. Основные факты и выводы.....	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки.....	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости.....	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения.....	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.....	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки.....	17
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	25
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объекту (объектам) оценки.....	25
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	26
3.1. Общие положения.....	26
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	26
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	26
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	38
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.....	79
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом.....	89
6.4. Согласование результатов оценки и учёт обременений в виде договоров аренды.....	89
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	95
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА.....	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ.....	109
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ.....	120
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	120

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

«17» июня 2022 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 53 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, а именно:

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

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

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

Гражданская ответственность оценщика застрахована ОАО «ВСК». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка проведена по состоянию на 17 июня 2022 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:

56 358 600

(Пятьдесят шесть миллионов триста пятьдесят восемь тысяч 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	5 745 000
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	8 754 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 414 400
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 728 800
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	8 780 240
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	10 071 160
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 865 000

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

46 965 500

(Сорок шесть миллионов девятьсот шестьдесят пять 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	4 787 500
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 295 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	5 345 333
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	7 274 000
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 316 867
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 392 633
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	6 554 167

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 № 53 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

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

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

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

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

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

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

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

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

7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия,

предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **17.06.2022 года.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **17.06.2022 года.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388

от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611

от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

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

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

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

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

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

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

Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Место нахождения	117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116
Почтовый адрес	117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	13 марта 2010 года

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Булавка Валерий Михайлович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №022229-1 от 18.06.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru

Сведения об оценщике

Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 210005-035-000195, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 02.11.2021 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.
Саморегулируемая организация оценщиков	Булавка Валерий Михайлович Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Булавка Валерий Михайлович Полис страхования ответственности оценщика №2200SB40R3767, выдан 11.05.2022 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2022 г. по 23.05.2023 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в 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 № 53 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата составления отчета	17 июня 2022 г.
Порядковый номер отчета	УКО-С/22-53

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. с учётом НДС	Итоговая стоимость с учётом НДС, руб.	Итоговая стоимость без учёта НДС**, руб.
86:12:0101071:121	не использовался	5 856 000	4 988 400	5 769 000	-24 000	5 745 000	4 787 500
86:12:0101071:85	не использовался	8 893 800	7 492 800	8 754 000	0	8 754 000	7 295 000
86:12:0101071:56	не использовался	8 041 400	6 746 400	7 912 000	-1 497 600	6 414 400	5 345 333
86:12:0101071:132	не использовался	9 052 400	7 626 000	8 910 000	-181 200	8 728 800	7 274 000
86:12:0101071:51	не использовался	8 103 400	6 799 200	7 973 000	807 240	8 780 240	7 316 867
86:12:0101071:148	не использовался	9 654 000	8 168 400	9 505 000	566 160	10 071 160	8 392 633
86:12:0101071:75	не использовался	8 161 800	6 960 000	8 042 000	-177 000	7 865 000	6 554 167
Итого						56 358 600	46 965 500

* - 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 источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

3. *Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.*

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

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

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

4. *Определение исходных данных для методов оценки.*

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или

продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).

- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.

Сведения о заключенных договорах аренды для оцениваемых помещений

№ п/п	Номер договора	Арендатор	Номер арендуемого помещения	Арендная площадь кв.м.	Арендная плата, руб. в мес. с учётом НДС	Состав арендной ставки	Срок действия договора до	Условия расторжения договора
1	190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Мацкевич Е.А.	1002	91,5	77 775,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	30.04.2023	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
2	200208 от 18.02.2020 г.	ООО «Вайлдберриз»	1003	145,8	140 700,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	бессрочно	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть.
3	210301/04-ХМ от 01.03.2021 г.	ООО «Бионика»	1004	129,7	10 000,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	30.11.2023	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	30.04.2023	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	30.04.2023	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

Таблица 4.

Данные о виде использования объектов оценки

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

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

2. Местоположение объектов.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-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 высокоэтажными зданиями) – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ №4; районы вокруг крупных промышленных предприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) – ТЗ №5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ №6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

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

Таблица 5.

Данные об адресах объектов недвижимости

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

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

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



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

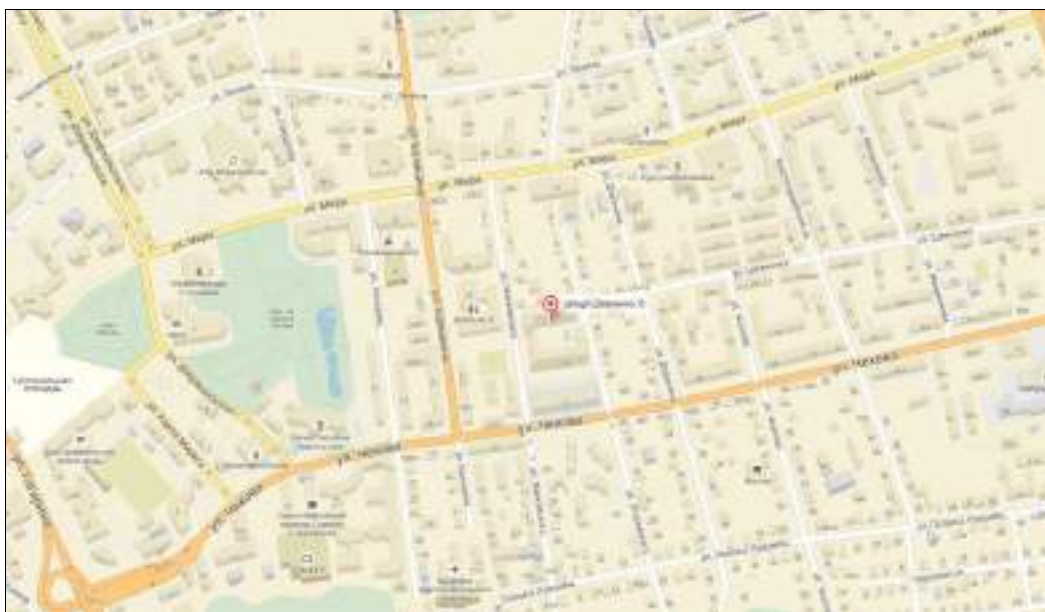


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Все оцениваемые объекты, указанные в Задании на оценку	T3 №1	105,995	54 555	T3 №1

Источник: 1. Анализ Оценщиком 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 многоэтажных 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	

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

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

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

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

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

Внешний вид дома, в котором находятся оцениваемые объекты, а также вид оцениваемых помещений, представлен на фото 1 - 18.



Фото 1. Внешний вид помещений



Фото 2. Внешний вид помещений



Фото 3. Внешний вид помещений



Фото 4. Внешний вид помещений



Фото 5. Внешний вид помещений



Фото 6. Внешний вид помещений



Фото 7. Помещение 1002



Фото 8. Помещение 1002



Фото 9. Помещение 1003



Фото 10. Помещение 1003



Фото 11. Помещение 1004



Фото 12. Помещение 1004



Фото 13. Помещение 1006



Фото 14. Помещение 1006



Фото 15. Помещение 1007



Фото 16. Помещение 1007



Фото 17. Помещение 1008



Фото 18. Помещение 1008

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

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

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости

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

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемых объектов и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определенный 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 2021 г.

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%). Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта. Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г1 (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Промышленное производство.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). При этом в конце 2021 г., после окончания восстановительной фазы, выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г в декабре после 7,6% г/г в ноябре (к аналогичным месяцам 2019 г. – рост на 10,0% и 6,5% соответственно). Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% годом ранее. Продолжилось устойчивое расширение выпуска в ключевых несырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в том числе в фармацевтике: +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%). В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре, при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии. Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). Вместе с тем к концу прошлого года по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также увеличения добычи газа выпуск добывающего комплекса вышел в плюс по отношению к 2019 году. В декабре прирост выпуска составил 10,0% г/г (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1% г/г, добыча природного газа – на 10,6% г/г. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре – на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Источники: 1. <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

2. <https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cde20eead1cd/20220202.pdf>

Вывод:

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%). В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4%. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования.

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-апрель 2022 г.

1. В апреле на фоне беспрецедентного санкционного давления, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на -3,0% г/г после роста на 1,3% г/г в марте.

2. Основными факторами снижения ВВП в апреле стали транспортно-логистические ограничения, а также сокращение внутреннего спроса. Из базовых отраслей экономики существенный спад продемонстрировали оптовая торговля (-11,9% г/г в апреле после -0,3% г/г месяцем ранее) и грузовой транспорт (-5,9% г/г после +3,6% г/г). Объем промышленного производства по итогам апреля снизился на -1,6% г/г (после +3,0% г/г в марте). При этом в добывающих отраслях наблюдалось существенное ухудшение годовой динамики (-1,6% г/г после роста на 7,8% г/г в марте) за счет добычи топливно-энергетических полезных ископаемых. В обрабатывающей промышленности зафиксирован умеренный спад на -2,1% г/г (-0,3% г/г месяцем ранее). Вместе с тем ситуация по обрабатывающим отраслям складывалась неравномерно: с одной стороны, наблюдался существенный спад в отраслях машиностроительного комплекса (в первую очередь, автомобилестроении), нефтепереработке и ряде других отраслей. С другой стороны, продолжился рост выпуска фармацевтической отрасли, металлургии, производстве строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции. Значимый вклад в снижение ВВП в апреле также внесло сокращение потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг, по оценке Минэкономразвития России, сократился на -6,7% г/г в апреле (в марте – рост на +3,3% г/г), в первую очередь, за счет розничного товарооборота.

3. Вместе с тем в строительной отрасли и сельском хозяйстве в апреле годовая динамика улучшилась. Объем строительных работ в апреле вырос на 7,9% г/г после роста на 5,9% г/г в марте. В сельском хозяйстве в апреле рост ускорился до 3,2% г/г после 3,0% г/г в марте.

4. Несмотря на снижение экономической активности, ситуация на рынке труда в апреле оставалась стабильной. Уровень безработицы в апреле обновил исторический минимум (4,0% от рабочей силы после 4,1% месяцем ранее), как и численность безработных (3,0 млн человек).

5. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 1 кв. 2022 г. выросли на 12,8% г/г, что стало максимальным темпом роста с 2012 года. По данным крупных и средних предприятий, рост инвестиционной активности наблюдался практически во всех отраслях, при этом основным источником финансирования стали собственные средства компаний.

6. В апреле продолжилось снижение кредитной активности. Кредит экономике в апреле, по предварительным данным, снизился на -0,3% м/м после -0,2% м/м в марте (в годовом выражении – замедление до 13,5% г/г после 16,9% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте потребительского кредитования (-1,8% м/м в апреле). При этом в сегментах корпоративного и ипотечного кредитования (-0,03% м/м и -0,1% м/м соответственно) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

7. Расходы бюджетной системы за январь–апрель 2022 г. выше аналогичного периода предыдущего года (прирост составил 14,6% или +2 011 млрд рублей). Одновременно растут доходы бюджетной системы (прирост к январю–апрелю 2021 г. 28,3% или +4 101 млрд рублей, в том числе нефтегазовые доходы выросли к 2021 г. на 90,6% или +2 275 млрд рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–апрель 2022 г. профицит бюджетной системы составил 2 822 млрд рублей, что выше показателя за аналогичный период 2021 г., когда бюджетная система была исполнена с профицитом 733 млрд рублей.

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

Вывод:

В апреле ВВП снизился на -3,0% г/г после роста на 1,3% г/г в марте. Основными факторами снижения ВВП в апреле стали транспортно-логистические ограничения, а также сокращение внутреннего спроса. Объем промышленного производства по итогам апреля снизился на -1,6% г/г. Вместе с тем в строительной отрасли и сельском хозяйстве в апреле годовая динамика улучшилась. Объем строительных работ в апреле вырос на 7,9% г/г после роста на 5,9% г/г в марте. В сельском хозяйстве в апреле рост ускорился до 3,2% г/г после 3,0% г/г в марте. Ситуация на рынке труда в апреле оставалась стабильной. Уровень безработицы в апреле обновил исторический минимум (4,0% от рабочей силы после 4,1% месяцем ранее), как и численность безработных (3,0 млн человек). Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 1 кв. 2022 г. выросли на 12,8% г/г. По данным крупных и средних предприятий, рост инвестиционной активности наблюдался практически во всех отраслях, при этом основным источником финансирования стали собственные средства компаний.

3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости²

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

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Это позволило использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

² <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20май.pdf>

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Выводы и перспективы российской экономики.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительные. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 – 1 кв. 2022 года демонстрирует восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. Вместе с тем, налицо и негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, резком удорожании кредитов.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и

перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости.

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2022.pdf>,

2. <http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

3. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.

4. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,

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

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 12.05.2022 года.

4. Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за январь-декабрь 2021 года³.

За 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 по крупным и средним предприятиям

за январь-сентябрь 2021 года составил 23 789,7 млн. руб. или 116,4% к соответствующему периоду 2020 года (20 438,0 млн. руб.).

Доля предприятий в промышленном производстве, занимающихся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений – 49,3%.

³ <https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-декабрь%202021%20года.docx>

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

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 2 854,7 тонны;
- кондитерские изделия – 88,04 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 265,5 тонны;

производство питьевой воды – 1 918,0 тыс. полулитров.

Сельское хозяйство

За январь-декабрь 2021 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 25 706,0 тыс. рублей или 101,1% к соответствующему периоду 2020 года (соответствующий период 2020 года – 25 430,5 тыс. рублей).

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

- 131 тонна молока (соответствующий период 2020 года – 130,5 тонн), что в действующих ценах составляет 10 611,0 тыс. руб. (соответствующий период 2020 года – 10 440,0 тыс. руб.);
- 60,3 тонны мяса в живом весе (соответствующий период 2020 года – 60 тонн), что в действующих ценах составляет 15 095,0 тыс. рублей (соответствующий период 2020 года – 14 990,5 тыс. рублей.).

Объем производства продукции растениеводства в натуральном выражении (без учета хозяйств населения) за январь-декабрь 2021 года составил 5 тонн.

Ввод жилья

За январь-декабрь 2021 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 114 643,7 кв. м. (соответствующий период 2020 года – 137 201 кв. м.), из них многоквартирные жилые дома – 87 564,1 кв. м. (соответствующий период 2020 года – 115 775 кв. м.), индивидуальное жилищное строительство – 27 079,6 кв. м. (соответствующий период 2020 года – 21 426 кв. м.).

Малое предпринимательство

На 01.01.2022 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составило 3 749 единиц (соответствующий период 2020 года – 3 706 единиц), в том числе:

- 1 333 – малых и средних предприятий, включая микропредприятия;
- 2 416 – индивидуальных предпринимателей.

Потребительский рынок

Всего торговые сети федеральных и региональных операторов в городе Ханты-Мансийске за январь-декабрь 2021 года осуществляли деятельность на 147 торговых объектах.

По состоянию на 01.01.2022 года услуги общественного питания в городе предоставляли 175 предприятий общественного питания на 8 293 посадочных места, в том числе 146 предприятий общедоступной сети на 5 600 посадочных мест.

По состоянию на 01.01.2022 на территории города функционирует 320 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.01.2022 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 31 предприятие различных форм собственности (соответствующий период 2020 года – 29), из них:

3 муниципальных предприятия – МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Водоканал», МП «Жилищно-коммунальное управление»;

28 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 01.01.2022 года составила 2 711,4 тыс. кв. м.

Уровень собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги за январь-декабрь 2021 года составляет 98%, что соответствует показателю прошлого 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» выполнены работы по благоустройству 3-х дворовых территорий, за счет средств регионального, местного бюджета, иные межбюджетные трансферты на финансирование наказов избирателей депутатам Думы ХМАО-Югры, а также с учетом финансовой формы долевого участия собственников многоквартирных домов:

- ул. Югорская, д.9,11,13;
- ул. Коминтерна, д. 8;

– ул. Посадская, д. 16А.

Общая стоимость 35 839,4 тыс. руб.

Исполнение бюджета города

Бюджет города за январь-декабрь 2021 года исполнен по доходам в размере 11 219,5 млн. рублей или 97,6 % к соответствующему периоду 2020 года (11 495,1 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за январь-декабрь 2021 года составило 11 040 784,0 тыс. рублей или 90,8% от годового плана, в том числе:

- 4 864 601,4 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 95,1% от годового плана;
- 6 063 714,4 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 87,5% от годового плана;
- 112 468,2 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 98,9% от годового плана.

Ситуация на рынке труда

Зарегистрированная численность безработных на 01.01.2022 составила 163 человека.

Уровень регистрируемой безработицы составил 0,26% от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составил 0,21 человека на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.01.2022 составила 65 635 человек (соответствующий период 2020 года – 61 232 человека).

Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.10.2021 составила 104 727 человек или 101,7% к соответствующему периоду 2020 года (102 952 человека).

Среднегодовая численность населения составила 103 922 человека или 101,7 % к соответствующему периоду 2020 года (102 209 человек).

Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.01.2022:

- денежные доходы на душу населения составили 57 161,5 руб. или 105,2% (соответствующий период 2020 года – 54 336,0 руб.);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 24 463,96 руб.,
- с учетом дополнительных выплат – 25 395,16 руб.;
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2021 год – 13 236 руб.;

среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.10.2021 составила 90 825,9 руб., или 105,0% к соответствующему периоду 2020 года – 86 500,3 руб.:

Средняя заработная плата по отраслям экономики, руб.

Вид экономической деятельности	На 01.10.2021	Темп роста к соответствующему периоду 2020 года, %
Всего по городу:	90825,9	105,0
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	75349,0	105,7
Добыча полезных ископаемых	170024,8	105,8
Обрабатывающие производства	93928,9	109,8
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	88611,4	104,8
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	62558,9	106,9
Строительство	82575,0	130,5
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	51784,6	105,7
Транспортировка и хранение	67935,5	106,8
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	41959,3	109,9
Деятельность в области информации и связи	73449,3	107,7
Деятельность финансовая и страховая	108719,0	97,8
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	61949,0	107,7
Деятельность профессиональная, научная и техническая	112392,0	102,3
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	55133,7	111,5
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	101765,4	101,2
Образование	71525,6	104,9
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	87170,9	100,6
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	85750,6	105,4

5. Социально-экономическое развитие г.Ханты-Мансийск за январь-март 2022 г⁴

За январь-март 2022 года ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Ситуация реального сектора экономики города выглядит следующим образом.

1. Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за январь-февраль 2022 года составляет 5 903,4 млн. руб. или 129,6% к соответствующему периоду 2021 года (4 555,3 млн. руб.).

Доля предприятий в промышленном производстве, занимающихся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений – 59,8%.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за январь-март 2022 года характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 737,3 тонны;
- кондитерские изделия – 35,5 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 55,6 тонны;
- производство питьевой воды – 548,7 тыс. полулитров.

2. Сельское хозяйство

За январь-март 2022 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 6 306 тыс. рублей или 146,4% к соответствующему периоду 2021 года (соответствующий период 2021 года – 4 308,7 тыс. рублей).

По оценке объемов производства продукции животноводства за январь-март 2022 года хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 21,7 тонны молока (соответствующий период 2021 года – 21,8 тонны), что в действующих ценах составляет 1 732,8 тыс. руб. (соответствующий период 2021 года – 1 744,0 тыс. руб.);
- 10,3 тонны мяса в живом весе (соответствующий период 2021 года – 10,3 тонны), что в действующих ценах составляет 4 308,7 тыс. рублей (соответствующий период 2021 года – 2 478,2 тыс. рублей.).

Объем производства продукции растениеводства в натуральном выражении (без учета хозяйств населения) за январь-март 2022 года составляет 0,1 тонны.

3. Ввод жилья

За январь-март 2022 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 12 404,2 кв. м. (соответствующий период 2021 года – 12 687,7 кв. м.), из них многоквартирные жилые дома – 7 739,2 кв. м. (соответствующий период 2021 года – 7 288,0 кв. м.), индивидуальное жилищное строительство – 4 665,0 кв. м. (соответствующий период 2021 года – 5 399,7 кв. м.).

4. Малое предпринимательство

На 01.04.2022 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 3 833 единицы (соответствующий период 2021 года – 3 734 единицы), в том числе:

- 1 350 – малых и средних предприятий, включая микропредприятия;
- 2 483 – индивидуальных предпринимателей.

5. Потребительский рынок

В городе Ханты-Мансийске на 01.04.2022 года функционирует 421 объект розничной торговли: 12 торговых домов, 364 магазина, 44 объекта мелкорозничной торговой сети, универсальный розничный рынок.

По состоянию на 01.04.2022 года услуги общественного питания в городе предоставляют 176 предприятий общественного питания на 8 299 посадочных места, в том числе 147 предприятий общедоступной сети на 5 606 посадочных мест.

По состоянию на 01.04.2022 года на территории города функционирует 321 объект бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

6. Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.04.2022 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 34 предприятия различных форм собственности

⁴ <https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-март%202022%20года.docx>

(соответствующий период 2021 года –31), из них:

3 муниципальных предприятия – МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Водоканал», МП «Жилищно-коммунальное управление»;

31 частное предприятие, в том числе: 1 предприятие в форме открытого акционерного общества со 100% долей муниципалитета в уставном капитале (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийские городские электрические сети», 5 товариществ собственников жилья.

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.04.2022 года составляет 2 711,4 тыс. кв. м.

Уровень собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги за январь-март 2022 года составляет 97,6%, что соответствует показателю прошлого года.

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

7. Исполнение бюджета города

Бюджет города за январь-март 2022 года исполнен по доходам в размере 2 062,1 млн. рублей или 98,9% к соответствующему периоду 2021 года (2 085,5 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за январь-март 2022 года составляет 2 165 402,3 тыс. рублей или 19,1% от годового плана, в том числе:

- 1 159 810,6 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 22,7% от годового плана;
- 978 907,4 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 16,3% от годового плана;
- 26 684,3 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 13,8% от годового плана.

8. Ситуация на рынке труда

Зарегистрированная численность безработных на 01.04.2022 составляет 153 человека.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,23% от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,31 человека на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.04.2022 составляет 68 029 человек (соответствующий период 2021 года – 63 969 человек).

9. Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.02.2022 составляет 106 430 человек или 103,2% к соответствующему периоду 2021 года (103 172 человека).

Среднегодовая численность населения составляет 106 213 человек или 103,0% к соответствующему периоду 2021 года (103 145 человек).

10. Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.04.2022:

- денежные доходы на душу населения составляют 58 277,9 руб. или 105,0% (соответствующий период 2021 года – 55 512,6 руб.);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 24 576,55 руб.,
- с учетом дополнительных выплат – 25 525,95 руб.;
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2022 год – 14 606 руб.;

среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.03.2022 составляет 93 870,1 руб., или 104,6% к соответствующему периоду 2021 года – 89 767,8 руб.:

Средняя заработная плата по отраслям экономики, руб.

Вид экономической деятельности	На 01.03.2022	Темп роста к соответствующему периоду 2021 года, %
Всего по городу:	93870,1	104,6
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	63699,6	98,6
Добыча полезных ископаемых	166946,7	89,9
Обрабатывающие производства	83548,7	93,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	89514,6	109,7
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	63826,1	107,5
Строительство	107732,9	133,5

Вид экономической деятельности	На 01.03.2022	Темп роста к соответствующему периоду 2021 года, %
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	56217,6	110,4
Транспортировка и хранение	65214,4	107,7
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	42401,5	106,4
Деятельность в области информации и связи	68470,7	107,2
Деятельность финансовая и страховая	97173,8	95,6
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	63325,1	110,9
Деятельность профессиональная, научная и техническая	103867,1	96,9
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	50730,6	105,8
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	115162,8	99,5
Образование	65018,7	105,7
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	87046,1	106,8
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	88036,3	110,2

6. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка).

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги I квартала 2022 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России⁵

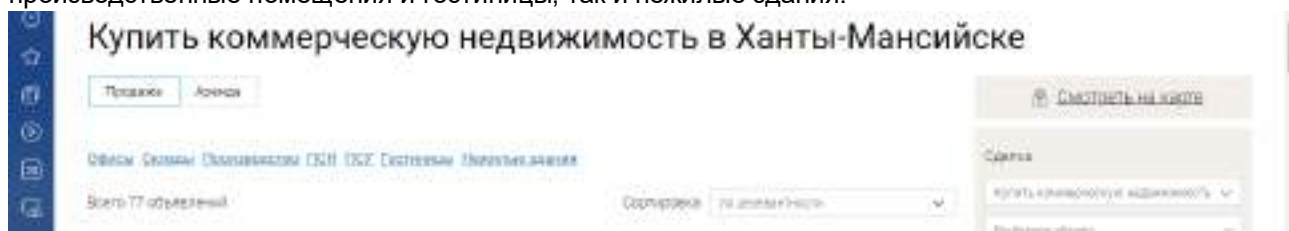
Согласно исследованию, общий объем вложений в коммерческую недвижимость России оказался рекордно высоким и составил 101,8 млрд руб. против 51,9 млрд руб. годом ранее. При этом доля иностранного капитала в объеме достигла одного из самых низких значений за период наблюдений – 1,8% от общего объема, а к концу года этот показатель может приблизиться к нулю.

I квартал 2022 года для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России был неоднородным – если в первой половине периода инвестиционная активность была высокой, в том числе за счет закрытия сделок, которые начались еще в прошлом году, то во второй половине активность профильных инвесторов резко снизилась из-за текущей геополитической и экономической ситуации, а также из-за усиления санкционного режима в отношении России и юридических лиц, расположенных здесь. Уход международных компаний и брендов с российского рынка уже повлиял и будет влиять до момента изменения ситуации, в том числе, и на рынок коммерческой недвижимости. Доля международного капитала в общем объеме инвестиций 2022 года ожидается на уровне, близком к нулю. Инвесторы в ситуации неопределенности могут отложить или вовсе отказаться от сделок, которые были запланированы до февраля 2022 года.

Правительство с целью сдерживания роста инфляции на фоне усиления санкций и ослабления рубля приняло решение о повышении в феврале 2022 года ключевой ставки до 20%, а фиксируемая в феврале инфляция составила 9,15%. В начале апреля было принято решение о снижении ключевой ставки до 17%. Таким образом, для профильных игроков рынка существенно выросла стоимость заемного финансирования, что дополнительно будет влиять на снижение объемов инвестиций в 2022 году.

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.

Так на одном из интернет сайтов по продаже недвижимости в Ханты-Мансийске по состоянию на дату оценки на рынке доступно 77 объявлений о продаже коммерческой недвижимости. При этом в данное количество объявлений входят как помещения свободного назначения, офисы, производственные помещения и гостиницы, так и нежилые здания:



Источник: https://hmap.move.ru/hm/kommercheskaya_nedvijimost/

⁵ <https://komned.ru/news.php?id=5435>

7. 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 разнонаправлены и заключаются как в росте так и в падении цен и арендных ставок на торговую и офисную недвижимость. Тенденции на рынке недвижимости региона соответствуют общим тенденциям в экономике.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;

- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др. Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты оценки, представлено в табл. 15.

Таблица 15.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

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

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

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

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

Таблица 16.

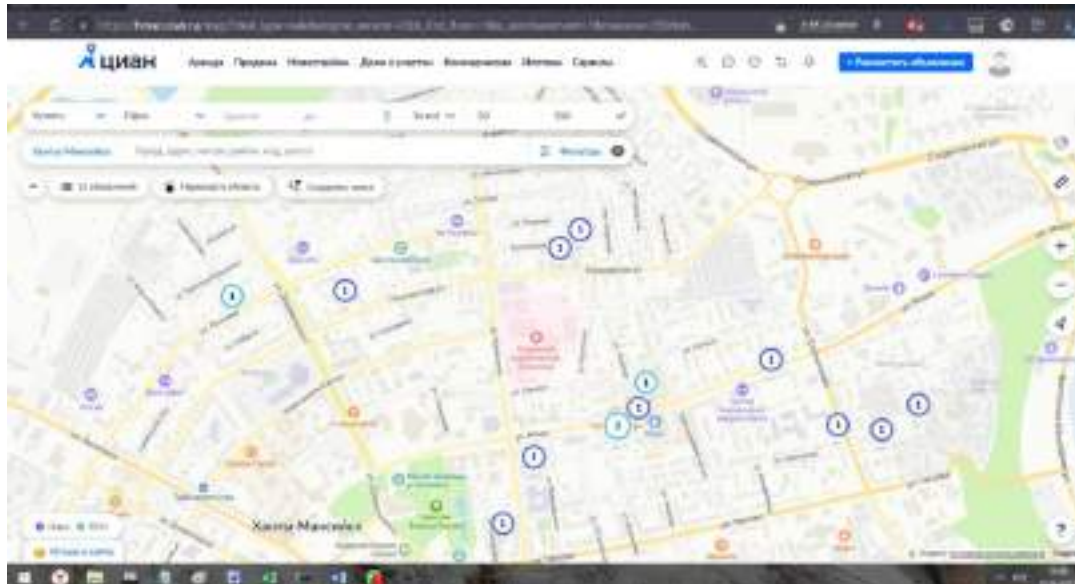
Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилые помещения
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, Центр
типичная территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1 – г. Ханты-Мансийск
численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось

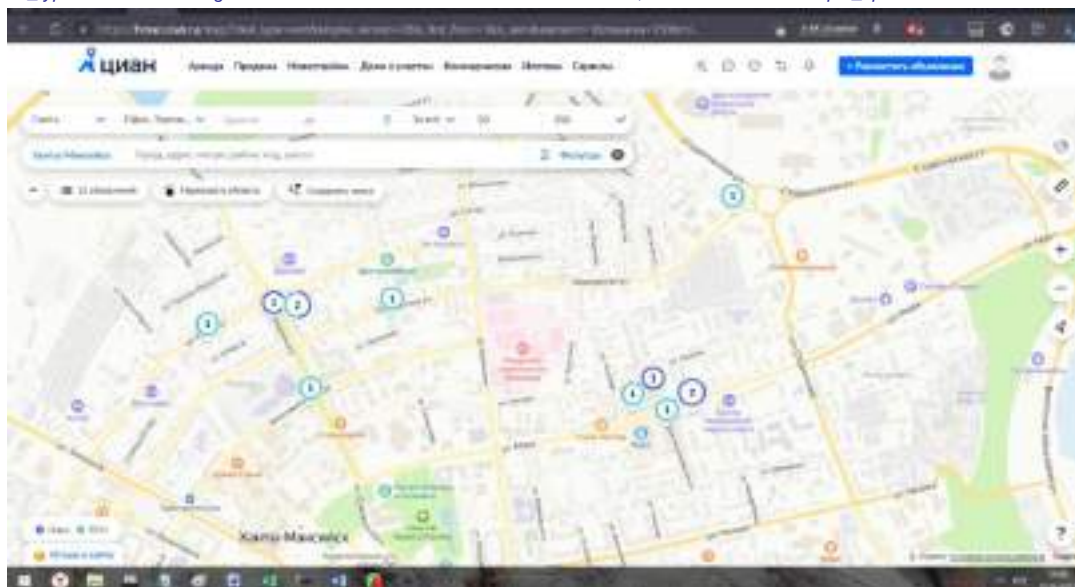
Наименование показателя	Значение показателя
средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
типичная территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1
Физические характеристики:	
класс объектов недвижимости	офисно – торговые объекты свободного назначения 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

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 Оценка

Таблица 18.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3
Объект анализа 2	г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина
Объект анализа 3	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко
Объект анализа 4	г. Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, д. 14
Объект анализа 5	г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 46
Объект анализа 6	г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 66
Объект анализа 7	г. Ханты-Мансийск, ул. ул. Мира, д. 41
Объект анализа 8	г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, д. 70
Объект анализа 9	г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова, д. 26
Объект анализа 10	г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская
Объект анализа 11	г. Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса, д. 35

Источник: 1. Анализ Оценка

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	105,995	54 555	ТЗ № 1

Источник: 1. Анализ Оценка

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	1	194,3	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	200	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	260	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	75,6	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	337	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	141,1	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	209,9	хорошее состояние	хорошее состояние
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	100	хорошее состояние	без отделки
Объект анализа 9	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	60	хорошее состояние	без отделки
Объект анализа 10	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	110	хорошее состояние	хорошее состояние
Объект анализа 11	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	79,2	хорошее состояние	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценка

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 Оценка

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 Оценка

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 Оценка

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	15 000 000	77 200
Объект анализа 2	16 000 000	80 000
Объект анализа 3	15 000 000	57 692

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 4	4 389 000	58 056
Объект анализа 5	25 275 000	75 000
Объект анализа 6	7 500 000	53 154
Объект анализа 7	25 000 000	119 104
Объект анализа 8	9 800 000	98 000
Объект анализа 9	6 600 000	110 000
Объект анализа 10	11 000 000	100 000
Объект анализа 11	7 920 000	100 000
	мин	53 154
	макс	119 104
	среднее	84 382
	медиана	80 000
	стандартное отклонение	22 527

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

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 53 154 руб./кв. м до 119 104 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.

Объект анализа	Анализ арендных ставок					
	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 анализа	Характеристика объекта					
	Тип объекта	Местоположение (адрес)	Этаж расположения	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв.м./мес. с НДС*	Примечание
Объект 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 24	1	143	1 400	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова, д. 26	1	95	1 495	Помещение без отделки. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская	1	340	1 485	Помещение без отделки. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 49	1	62,6	1 072	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Розина, д. 46	цоколь	100	1 000	Помещение с отделкой. ЭР оплачивает Арендатор, КУ входят в арендную ставку
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62А	1	70	1 600	Помещение с отделкой. ЭР оплачивает Арендатор, КУ входят в арендную ставку
Объект анализа 9	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 56	1	51,6	1 629	Помещение без отделки. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 10	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская	1	50	1 100	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 11	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 41	цоколь	124	1 000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 12	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 41	1	104,6	1 130	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор

Примечание:

ЭР – эксплуатационные расходы, КУ – коммунальные услуги.

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

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

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

Таблица 26.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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
			требуется	объектов 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.	105,995	105,995	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.	54 555	54 555	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 60,0 до 337,0	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, хорошее 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.

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

Источник: 1. Анализ Оценка.

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

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

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

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

Для трех исследуемых элементов сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 20 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 12 ofert. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

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

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 29.

**Корректирующие коэффициенты на уторгование при продаже
и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2022 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	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,91	0,82	0,85	0,80	0,77
Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,89	0,82	0,85	0,80	0,77
Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,87	0,77	0,81	0,75	0,70
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,76	0,93	0,86	0,88	0,85	0,82
Б. При аренде объектов						
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	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	0,94
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82

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 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://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2779-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-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

расположе ния объекта	Город расположения объекта-аналога															
	Средняя зароботная плата, тыс. руб. в мес.	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49	49-51
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 зароботная плата, тыс. руб. в мес.	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49	49-51
21-23	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,71	0,67	0,64	0,61	0,58	0,56	0,53	0,51	0,49	0,47	
23-25	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,77	0,73	0,69	0,66	0,63	0,60	0,58	0,55	0,53	0,51	
25-27	1,16	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,74	0,71	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,55	
27-29	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,72	0,69	0,66	0,64	0,61	0,59	
29-31	1,33	1,23	1,14	1,06	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,77	0,74	0,71	0,68	0,65	0,63	
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	Удельная цена	Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
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 среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,64	0,62	0,66
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,73	0,72	0,75

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

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

Тип объекта недвижимости

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

Таблица 36.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,90	0,89	0,91
Коэффициент изменения арендной ставки				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,92	0,91	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.139.

Этаж расположения объекта

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

Таблица 37.

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

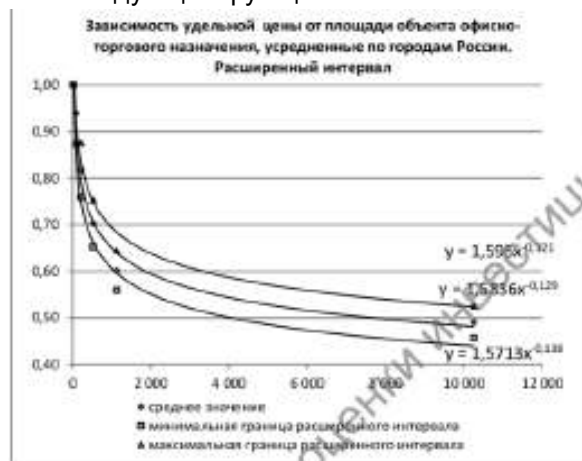
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,77	0,73
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,88	0,80
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	1,86	0,82
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,83	0,79
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,92	0,82
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	1,05	0,92
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,03	1,08	1,05
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	0,97

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,86	0,84
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,90	0,86
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,86	0,83
	Б. При аренде объектов:			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,85	0,79
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,87	0,84
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,84	0,81
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,94	0,84
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,03	1,08	1,05
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	0,99	0,97
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,87	0,86
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,91	0,88
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,87	0,85

Источник: 1. <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2783-na-etazh-raspologheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Площадь объекта недвижимости

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



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

Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Коэффициент изменения удельной цены				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,22	1,21	1,24
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,72	0,71	0,74
Коэффициент изменения арендной ставки				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,21	1,20	1,22
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,73	0,72	0,74

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

Состояние отделки объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 39 - 41.

Таблица 39.

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

Наименование коэффициента		К удельной цене/арендной ставке		
		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			
		Требуется капитального ремонта	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект оценки	Требуется капитального ремонта	1,0	0,94	0,80	0,65
	Требуется 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			
		Требуется капитального ремонта	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект оценки	Требуется капитального ремонта	1,0	0,92	0,81	0,65
	Требуется 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
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. Согласно исследованию, общий объем вложений в коммерческую недвижимость России оказался рекордно высоким и составил 101,8 млрд руб. против 51,9 млрд руб. годом ранее. При этом доля иностранного капитала в объеме достигла одного из самых низких значений за период наблюдений – 1,8% от общего объема, а к концу года этот показатель может приблизиться к нулю.

I квартал 2022 года для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России был

неоднородным – если в первой половине периода инвестиционная активность была высокой, в том числе за счет закрытия сделок, которые начались еще в прошлом году, то во второй половине активность профильных инвесторов резко снизилась из-за текущей геополитической и экономической ситуации, а также из-за усиления санкционного режима в отношении России и юридических лиц, расположенных здесь. Уход международных компаний и брендов с российского рынка уже повлиял и будет влиять до момента изменения ситуации, в том числе, и на рынок коммерческой недвижимости. Доля международного капитала в общем объеме инвестиций 2022 года ожидается на уровне, близком к нулю. Инвесторы в ситуации неопределенности могут отложить или вовсе отказаться от сделок, которые были запланированы до февраля 2022 года.

Рынок коммерческой недвижимости в г.Ханты-мансийск характеризуется ограниченным объемом предложений. Тем не менее, исходя из существующего количества предложений на продажу коммерческих объектов, данный рынок недвижимости можно охарактеризовать как активный.

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

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

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 2 – 4 месяца.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

Так как объекты оценки непосредственно связаны с рынком нежилой (коммерческой) недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для оцениваемых объектов способов использования.

Оцениваемые объекты представляют собой встроенные помещения. Планировочные решения и характер отделки предполагает использование оцениваемых объектов как встроенных помещений офисного-торгового назначения.

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

В соответствии с правоустанавливающими документами на объекты оценки, оцениваемые помещения представляет собой нежилые помещения.

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

Анализ рынка, представленный выше, показывает, что нежилые помещения могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемых объектов следует рассматривать использование в качестве помещений нежилого назначения.

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше,

чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей.

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

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

Базисно – индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс. Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для

оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительно подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

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

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности

инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве 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 (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественные значения которых определяются в основном экспертными методами (поправки на торг и т.д.).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета ряда поправок	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемым, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	
Доходный подход			
Метод дисконтирования денежных потоков	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 имеющейся 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	1	194,3	15 000 000	77 200
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	1	260	15 000 000	57 692
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	1	75,6	4 389 000	58 056
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	цоколь	337	25 275 000	75 000

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 5	Объект анализа 6	цоколь	141,1	7 500 000	53 154

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 ofert).
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 фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилые помещения	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	представлен в табл. 17	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах области	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.	105,995	105,995	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.	54 555	54 555	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 337,0	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	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния

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
состояние здания			требуется	фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	фактора не возможно. 2. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>
- 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. <i>Исследование влияния фактора не возможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>
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. <i>Исследование влияния фактора не возможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>
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. <i>Исследование влияния фактора не возможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>
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. <i>Исследование влияния фактора не возможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. <i>Исследование влияния фактора не возможно.</i> 2. <i>Корректировка по данному фактору не требуется.</i>

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

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

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

Описание проведенных корректировок.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

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

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

Таблица 47.

Корректирующие коэффициенты на уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2022 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	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,91	0,82	0,85	0,80	0,77
Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,89	0,82	0,85	0,80	0,77
Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,87	0,77	0,81	0,75	0,70
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и	0,76	0,93	0,86	0,88	0,85	0,82

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
сооружений на земельном участке						
Б. При аренде объектов						
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	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	0,94
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82

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 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-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2779-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-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 максимальных значений скидок на торг, учитывая характеристики оцениваемых помещений: 10,5% со знаком минус.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).

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

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

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

где:

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

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

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

Таблица 48

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,77	0,73
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,88	0,80
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	1,86	0,82

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,83	0,79
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,92	0,82
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	1,05	0,92
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,03	1,08	1,05
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	0,97
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,86	0,84
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,90	0,86
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,86	0,83
Б. При аренде объектов:				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,85	0,79
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,87	0,84
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,84	0,81
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,94	0,84
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,03	1,08	1,05
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	0,99	0,97
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,87	0,86
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,91	0,88
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,87	0,85

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2783-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-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 0,81 до 1,05). 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:

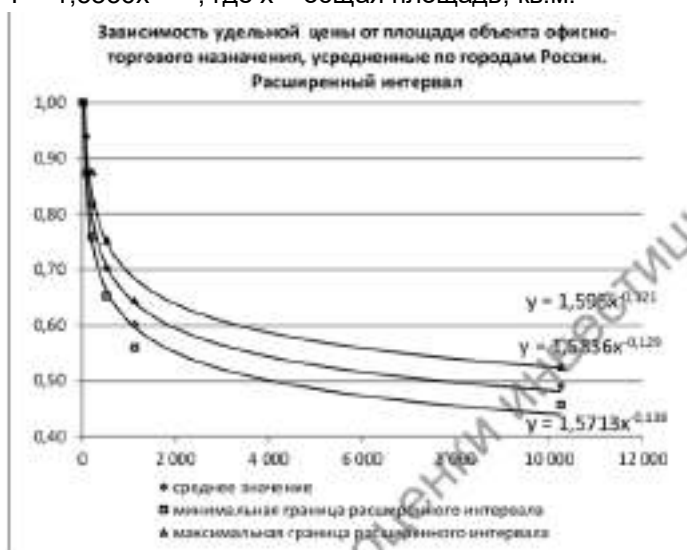
$$П = (Y_{об.оц.} / Y_{ан.} - 1) * 100\%,$$

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	194,3	1,102	10,2
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	337	1,183	18,3
Объект-аналог 5	91,5	141,1	1,057	5,7
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85				
Объект-аналог 1	145,8	194,3	1,038	3,8
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	337	1,114	11,4
Объект-аналог 5	145,8	141,1	0,996	-0,4
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56				
Объект-аналог 1	129,7	194,3	1,054	5,4
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	337	1,131	13,1
Объект-аналог 5	129,7	141,1	1,011	1,1
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132				
Объект-аналог 1	148,4	194,3	1,035	3,5
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	337	1,112	11,2
Объект-аналог 5	148,4	141,1	0,994	-0,6
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51				
Объект-аналог 1	130,7	194,3	1,052	5,2
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	337	1,13	13,0
Объект-аналог 5	130,7	141,1	1,01	1,0
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148				
Объект-аналог 1	160,9	194,3	1,025	2,5
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	337	1,1	10,0
Объект-аналог 5	160,9	141,1	0,983	-1,7
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75				
Объект-аналог 1	133,8	194,3	1,049	4,9
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	337	1,127	12,7
Объект-аналог 5	133,8	141,1	1,007	0,7

Источники: 1. Расчеты Оценщика.

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

Таблица 50.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Объект-аналог	Площадь объекта аналога, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Поправка на общую площадь, %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.							
Объект-аналог 1	194,3	15 000 000	77 200	-10,5	69 094	10,2	76 142
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-10,5	51 634	14,4	59 069
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-10,5	51 960	-2,4	50 713
Объект-аналог 4	337	25 275 000	75 000	-10,5	67 125	18,3	79 409
Объект-аналог 5	141,1	7 500 000	53 154	-10,5	47 573	5,7	50 285
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.							
Объект-аналог 1	194,3	15 000 000	77 200	-10,5	69 094	3,8	71 720
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-10,5	51 634	7,7	55 610
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-10,5	51 960	-8,1	47 751
Объект-аналог 4	337	25 275 000	75 000	-10,5	67 125	11,4	74 777
Объект-аналог 5	141,1	7 500 000	53 154	-10,5	47 573	-0,4	47 383
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.							
Объект-аналог 1	194,3	15 000 000	77 200	-10,5	69 094	5,4	72 825
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-10,5	51 634	9,4	56 488
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-10,5	51 960	-6,7	48 479
Объект-аналог 4	337	25 275 000	75 000	-10,5	67 125	13,1	75 918
Объект-аналог 5	141,1	7 500 000	53 154	-10,5	47 573	1,1	48 096
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.							
Объект-аналог 1	194,3	15 000 000	77 200	-10,5	69 094	3,5	71 512
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-10,5	51 634	7,5	55 507
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-10,5	51 960	-8,3	47 647
Объект-аналог 4	337	25 275 000	75 000	-10,5	67 125	11,2	74 643
Объект-аналог 5	141,1	7 500 000	53 154	-10,5	47 573	-0,6	47 288
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.							
Объект-аналог 1	194,3	15 000 000	77 200	-10,5	69 094	5,2	72 687
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-10,5	51 634	9,3	56 436
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-10,5	51 960	-6,8	48 427
Объект-аналог 4	337	25 275 000	75 000	-10,5	67 125	13,0	75 851
Объект-аналог 5	141,1	7 500 000	53 154	-10,5	47 573	1,0	48 049
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.							
Объект-аналог 1	194,3	15 000 000	77 200	-10,5	69 094	2,5	70 821
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-10,5	51 634	6,4	54 939
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-10,5	51 960	-9,3	47 128
Объект-аналог 4	337	25 275 000	75 000	-10,5	67 125	10,0	73 838
Объект-аналог 5	141,1	7 500 000	53 154	-10,5	47 573	-1,7	46 764
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.							
Объект-аналог 1	194,3	15 000 000	77 200	-10,5	69 094	4,9	72 480
Объект-аналог 2	260	15 000 000	57 692	-10,5	51 634	8,9	56 229
Объект-аналог 3	75,6	4 389 000	58 056	-10,5	51 960	-7,1	48 271
Объект-аналог 4	337	25 275 000	75 000	-10,5	67 125	12,7	75 650
Объект-аналог 5	141,1	7 500 000	53 154	-10,5	47 573	0,7	47 906

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 - сумма модулей отклонений по всем объектам-аналогам;

q - модуль отклонения 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.	Сумма модулей отклонений, руб./кв. м.	Веса, %	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	77 200	76 142	1 058		23,45	
Объект-аналог 2	57 692	59 069	1 377		22,98	
Объект-аналог 3	58 056	50 713	7 343	17 056	14,24	64 000
Объект-аналог 4	75 000	79 409	4 409		18,54	
Объект-аналог 5	53 154	50 285	2 869		20,79	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	77 200	71 720	5 480		19,26	
Объект-аналог 2	57 692	55 610	2 082		22,82	
Объект-аналог 3	58 056	47 751	10 305	23 861	14,20	61 000
Объект-аналог 4	75 000	74 777	223		24,77	
Объект-аналог 5	53 154	47 383	5 771		18,95	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	77 200	72 825	4 375		19,82	
Объект-аналог 2	57 692	56 488	1 204		23,58	
Объект-аналог 3	58 056	48 479	9 577	21 132	13,67	62 000
Объект-аналог 4	75 000	75 918	918		23,91	
Объект-аналог 5	53 154	48 096	5 058		19,02	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.						
Объект-аналог 1	77 200	71 512	5 688		19,20	
Объект-аналог 2	57 692	55 507	2 185		22,77	
Объект-аналог 3	58 056	47 647	10 409	24 505	14,38	61 000
Объект-аналог 4	75 000	74 643	357		24,64	
Объект-аналог 5	53 154	47 288	5 866		19,02	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	77 200	72 687	4 513		19,72	
Объект-аналог 2	57 692	56 436	1 256		23,53	
Объект-аналог 3	58 056	48 427	9 629	21 354	13,73	62 000
Объект-аналог 4	75 000	75 851	851		24,00	
Объект-аналог 5	53 154	48 049	5 105		19,02	

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв.м.	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м.	Сумма модулей отклонений, руб./кв. м	Веса, %	Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.						
Объект-аналог 1	77 200	70 821	6 379		19,22	
Объект-аналог 2	57 692	54 939	2 753		22,51	
Объект-аналог 3	58 056	47 128	10 928	27 612	15,11	60 000
Объект-аналог 4	75 000	73 838	1 162		23,95	
Объект-аналог 5	53 154	46 764	6 390		19,21	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	77 200	72 480	4 720		19,60	
Объект-аналог 2	57 692	56 229	1 463		23,33	
Объект-аналог 3	58 056	48 271	9 785	21 866	13,81	61 000
Объект-аналог 4	75 000	75 650	650		24,26	
Объект-аналог 5	53 154	47 906	5 248		19,00	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

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

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, определенная в рамках сравнительного (рыночного) подхода с НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	64 000	5 856 000
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	61 000	8 893 800
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	62 000	8 041 400
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	61 000	9 052 400
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	62 000	8 103 400
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	60 000	9 654 000
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	61 000	8 161 800

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.2.1. Общие положения

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

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

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

Описание подхода.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает⁶:

- 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.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

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

Основные проблемы данного метода.

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделирую характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный комплекс или объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введён) в эксплуатацию.

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

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

Процедура расчетов по данному методу имеет следующую последовательность:

- определение потенциального валового дохода;

⁶ Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и ..., 2003.

- 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:

$$\text{ПВД} = \text{Аст} * \text{S},$$

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 расчетов 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					Примечание
		Тип объекта	Местоположение (адрес)	Этаж расположения	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес. с НДС	
Объект-аналог 1	Объект анализа 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Розина, д. 46	цоколь	100	75 000	Помещение с отделкой. ЭР оплачивает Арендатор, КУ включены в ставку
Объект-аналог 2	Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62А	1	70	80 000	Помещение с отделкой. ЭР оплачивает Арендатор, КУ включены в ставку
Объект-аналог 3	Объект анализа 10	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская	1	50	40 000	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 4	Объект анализа 11	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 41	цоколь	124	99 200	Помещение с отделкой. ЭР и КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 5	Объект анализа 12	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 41	1	104,6	117 675	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 состав арендной ставки (в части включения коммунальных услуг в арендную ставку);
- 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 аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2022 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	0,94
Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	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	0,94
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82

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 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://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2779-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2022-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 максимальных значений скидок на торг, учитывая характеристики оцениваемых помещений:

$(8\% + 10\%) / 2 = 9\%$ 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:

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

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	0,74	0,85	0,79
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,87	0,84
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,84	0,81
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,94	0,84
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,03	1,08	1,05
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	0,99	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,87	0,86
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,91	0,88
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,87	0,85

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2783-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-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 рассматривать оцениваемые помещения с позиции их сопоставимости с помещениями, расположенными на 1-м этаже.

Аналог №2, 3 и 5 расположены на 1-м этаже. Корректировка к ним не применялась.

К аналогам №1 и 4, расположенным на цокольном этаже, необходимо применение корректировки.

Поскольку оцениваемые помещения могут быть использованы и как офисные, и как торговые, в расчётах использовалось значение корректировки, рассчитанное на основе средней между данными двумя сегментами:

$$(1 / (0,79 * 0,84)^{1/2} - 1) * 100\% = +22,76\%$$

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	цоколь	22,76
Объект-аналог № 2	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	0
Объект-аналог № 3	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	0
Объект-аналог № 4	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	цоколь	22,76
Объект-аналог № 5	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	0

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

[Поправка на состав арендной ставки \(в части включения коммунальных услуг в арендную ставку\).](#)

Поскольку в расчетах далее используется величина арендной ставки на условиях отдельной оплаты коммунальных услуг, к аналогам №1 и 2 необходимо применить корректировку, т.к., по данным предложений, в состав арендной ставки включены коммунальные услуги.

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., корректировка может быть определена на уровне -7,5% (среднее между серединой диапазона от 6 до 8% и 8%, выбранными по наиболее близким категориям объектов из таблицы ниже).

№	Ссылка	Значение	Комментарий
1	http://www.pskafa.ru/mata/mata/kerpibocny-redvzhimosti-dlya-10-sistem-eksploataci-sistema-83640.html	8%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло-, газо-, электроснабжение) составляет 6 – 8 % от валового дохода
2	http://www.np.ru/road/building/235/3_235_Emeljanov_CityMail_OP_106-107.pdf (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Mails PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	http://www.en.ru/articles/5915.html	5%-7%	оплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода для бизнес-центров класса B и C
4	Воспнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Использование справочника 2018 г. связано с отсутствием аналогичных показателей в более поздних выпусках Справочника. Несмотря на отсутствие более актуальных данных, Оценщик считает возможным использование указанных выше данных, т.к. данные приведены в относительной, а не в абсолютной величине.

Корректировка -7,5% была применена к аналогам №1 и 2.

[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	Отношение значения функции Y для оцениваемого помещения к значению данной функции для аналога, $Y = 1,5836x^{-0,129}$, где x – общая площадь, кв.м.	Поправка, %
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121				
Объект-аналог 1	91,5	100	1,012	1,2
Объект-аналог 2	91,5	70	0,966	-3,4
Объект-аналог 3	91,5	50	0,925	-7,5
Объект-аналог 4	91,5	124	1,040	4,0
Объект-аналог 5	91,5	104,6	1,017	1,7
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85				
Объект-аналог 1	145,8	100	0,953	-4,7
Объект-аналог 2	145,8	70	0,91	-9,0
Объект-аналог 3	145,8	50	0,871	-12,9
Объект-аналог 4	145,8	124	0,979	-2,1
Объект-аналог 5	145,8	104,6	0,958	-4,2
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56				
Объект-аналог 1	129,7	100	0,967	-3,3
Объект-аналог 2	129,7	70	0,924	-7,6
Объект-аналог 3	129,7	50	0,884	-11,6
Объект-аналог 4	129,7	124	0,994	-0,6
Объект-аналог 5	129,7	104,6	0,973	-2,7
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132				
Объект-аналог 1	148,4	100	0,95	-5,0
Объект-аналог 2	148,4	70	0,908	-9,2
Объект-аналог 3	148,4	50	0,869	-13,1
Объект-аналог 4	148,4	124	0,977	-2,3
Объект-аналог 5	148,4	104,6	0,956	-4,4
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51				
Объект-аналог 1	130,7	100	0,966	-3,4
Объект-аналог 2	130,7	70	0,923	-7,7
Объект-аналог 3	130,7	50	0,883	-11,7
Объект-аналог 4	130,7	124	0,993	-0,7
Объект-аналог 5	130,7	104,6	0,972	-2,8
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148				
Объект-аналог 1	160,9	100	0,94	-6,0
Объект-аналог 2	160,9	70	0,898	-10,2
Объект-аналог 3	160,9	50	0,86	-14,0
Объект-аналог 4	160,9	124	0,967	-3,3
Объект-аналог 5	160,9	104,6	0,946	-5,4
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75				
Объект-аналог 1	133,8	100	0,963	-3,7
Объект-аналог 2	133,8	70	0,92	-8,0
Объект-аналог 3	133,8	50	0,881	-11,9
Объект-аналог 4	133,8	124	0,99	-1,0
Объект-аналог 5	133,8	104,6	0,969	-3,1

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	Арендная ставка руб./мес.	Удельная арендная ставка руб./кв. м./мес.	Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	Поправка на состав арендной ставки, %	Поправка на этаж расположения, %	Поправка на общую площадь, %	Скорректированная удельная арендная ставка, руб./кв. м.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.								
Объект-аналог 1	100	75 000	750	-9	-7,5	22,76	1,2	784
Объект-аналог 2	70	80 000	1 143	-9	-7,5	0	-3,4	929
Объект-аналог 3	50	40 000	800	-9	0,0	0	-7,5	673
Объект-аналог 4	124	99 200	800	-9	0,0	22,76	4	929
Объект-аналог 5	104,6	117 675	1 125	-9	0,0	0	1,7	1 041
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.								
Объект-аналог 1	100	75 000	750	-9	-7,5	22,76	-4,7	739
Объект-аналог 2	70	80 000	1 143	-9	-7,5	0	-9	876
Объект-аналог 3	50	40 000	800	-9	0,0	0	-12,9	634
Объект-аналог 4	124	99 200	800	-9	0,0	22,76	-2,1	875
Объект-аналог 5	104,6	117 675	1 125	-9	0,0	0	-4,2	981
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.								
Объект-аналог 1	100	75 000	750	-9	-7,5	22,76	-3,3	749
Объект-аналог 2	70	80 000	1 143	-9	-7,5	0	-7,6	889
Объект-аналог 3	50	40 000	800	-9	0,0	0	-11,6	644
Объект-аналог 4	124	99 200	800	-9	0,0	22,76	-0,6	888
Объект-аналог 5	104,6	117 675	1 125	-9	0,0	0	-2,7	996
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.								
Объект-аналог 1	100	75 000	750	-9	-7,5	22,76	-5	736
Объект-аналог 2	70	80 000	1 143	-9	-7,5	0	-9,2	874
Объект-аналог 3	50	40 000	800	-9	0,0	0	-13,1	633
Объект-аналог 4	124	99 200	800	-9	0,0	22,76	-2,3	873
Объект-аналог 5	104,6	117 675	1 125	-9	0,0	0	-4,4	979
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.								
Объект-аналог 1	100	75 000	750	-9	-7,5	22,76	-3,4	749
Объект-аналог 2	70	80 000	1 143	-9	-7,5	0	-7,7	888
Объект-аналог 3	50	40 000	800	-9	0,0	0	-11,7	643
Объект-аналог 4	124	99 200	800	-9	0,0	22,76	-0,7	887
Объект-аналог 5	104,6	117 675	1 125	-9	0,0	0	-2,8	995
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.								
Объект-аналог 1	100	75 000	750	-9	-7,5	22,76	-6	728
Объект-аналог 2	70	80 000	1 143	-9	-7,5	0	-10,2	864
Объект-аналог 3	50	40 000	800	-9	0,0	0	-14	626
Объект-аналог 4	124	99 200	800	-9	0,0	22,76	-3,3	864
Объект-аналог 5	104,6	117 675	1 125	-9	0,0	0	-5,4	968
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.								
Объект-аналог 1	100	75 000	750	-9	-7,5	22,76	-3,7	746
Объект-аналог 2	70	80 000	1 143	-9	-7,5	0	-8	885
Объект-аналог 3	50	40 000	800	-9	0,0	0	-12	641
Объект-аналог 4	124	99 200	800	-9	0,0	22,76	-1	885
Объект-аналог 5	104,6	117 675	1 125	-9	0,0	0	-3,1	992

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	750	784	34		23,55	
Объект-аналог 2	1 143	929	214		15,90	
Объект-аналог 3	800	673	127	588	19,60	870
Объект-аналог 4	800	929	129		19,52	
Объект-аналог 5	1 125	1 041	84		21,43	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв. м.						
Объект-аналог 1	750	739	11		24,59	
Объект-аналог 2	1 143	876	267		14,93	
Объект-аналог 3	800	634	166	663	18,74	820
Объект-аналог 4	800	875	75		22,17	
Объект-аналог 5	1 125	981	144		19,57	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв. м.						
Объект-аналог 1	750	749	1		24,96	
Объект-аналог 2	1 143	889	254		14,89	
Объект-аналог 3	800	644	156	628	18,79	830
Объект-аналог 4	800	888	88		21,50	
Объект-аналог 5	1 125	996	129		19,86	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв. м.						
Объект-аналог 1	750	736	14		24,48	
Объект-аналог 2	1 143	874	269		14,95	
Объект-аналог 3	800	633	167	669	18,76	820
Объект-аналог 4	800	873	73		22,27	
Объект-аналог 5	1 125	979	146		19,54	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв. м.						
Объект-аналог 1	750	749	1		24,96	
Объект-аналог 2	1 143	888	255		14,88	
Объект-аналог 3	800	643	157	630	18,77	830
Объект-аналог 4	800	887	87		21,55	
Объект-аналог 5	1 125	995	130		19,84	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв. м.						
Объект-аналог 1	750	728	22		24,21	
Объект-аналог 2	1 143	864	279	696	14,98	810

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 3	800	626	174		18,75	
Объект-аналог 4	800	864	64		22,70	
Объект-аналог 5	1 125	968	157		19,36	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв. м.						
Объект-аналог 1	750	746	4		24,84	
Объект-аналог 2	1 143	885	258		14,91	
Объект-аналог 3	800	641	159	639	18,78	830
Объект-аналог 4	800	885	85		21,67	
Объект-аналог 5	1 125	992	133		19,80	

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Определение действительного валового дохода.

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

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

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

По данным аналитического портала statrielt.ru недозагрузка составляет в среднем 9% для торговых помещений и 23% от потенциального валового дохода для офисных и других общественных помещений. Данные представлены в таблице 60.

Таблица 60.

Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2022 г.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,87	0,94	0,91
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,82	0,77
3	Складские помещения и здания	0,86	0,92	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,61	0,81	0,72

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2787-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda>

В расчётах использовано среднее значение недозагрузки на уровне $(9\% + 23\%) / 2 = 16\%$ 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 $(K_0) = 1 - \text{коэффициент недосбора платежей} = 1,0$.

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 29% для торговых помещений и 28% для офисных помещений от действительного валового дохода (табл. 61).

Таблица 61.

Класс объектов	Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью		
	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Торговые помещения	29%	22%	37%
Офисные помещения	28%	18%	40%

Источник: 1. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimostyu-na-01-04-2022-goda>

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

Определение резерва на замещение.

Использованная выше величина расходов, по данным описания вышеуказанного показателя, включает также резерв на замещение, при этом коммунальные платежи не входят в состав данной величины, поэтому арендная ставка для Объекта оценки рассчитывались без учёта коммунальных платежей (на условиях отдельной оплаты коммунальных расходов).

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2022 года

Категория: [Категория рынка: ставки коммерческих зданий и помещений \(обновлено 01.04.2022 г.\)](#)

Это доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки 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, водопровод, 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://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2022-goda>

Определение чистого операционного дохода.

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

Определение коэффициента капитализации.

По данным аналитического портала statrelt.ru, коэффициент капитализации составляет в среднем 10% для торговых помещений и 13% для офисных помещений (табл.62):

Таблица 62.

Класс объектов	Значения ожидаемой текущей доходности		
	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	10%	9%	12%
2. Торговые объекты	13%	11%	16%

Источник: 1. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2022-goda>

Поскольку оцениваемые помещения могут использоваться как в качестве офисных, так и в качестве торговых объектов, Оценщик считает целесообразным использовать в расчётах среднее по сегментам значение ставки капитализации: $(10\% + 13\%) / 2 = 11,5\%$.

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	870	10 440	8 700	796 050	16,0	668 682
86:12:0101071:85	145,8	820	9 840	8 200	1 195 560	16,0	1 004 270
86:12:0101071:56	129,7	830	9 960	8 300	1 076 510	16,0	904 268
86:12:0101071:132	148,4	820	9 840	8 200	1 216 880	16,0	1 022 179
86:12:0101071:51	130,7	830	9 960	8 300	1 084 810	16,0	911 240
86:12:0101071:148	160,9	810	9 720	8 100	1 303 290	16,0	1 094 764
86:12:0101071:75	133,8	830	9 960	8 300	1 110 540	16,0	932 854

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	Кэф. кап., %	Рыночная стоимость помещения без учёта НДС, руб. с учётом округлений	Рыночная стоимость помещения с учётом НДС, руб. с учётом округлений
86:12:0101071:121	91,5	28,5	478 108	11,5	4 157 000	4 988 400
86:12:0101071:85	145,8	28,5	718 053	11,5	6 244 000	7 492 800
86:12:0101071:56	129,7	28,5	646 552	11,5	5 622 000	6 746 400
86:12:0101071:132	148,4	28,5	730 858	11,5	6 355 000	7 626 000
86:12:0101071:51	130,7	28,5	651 537	11,5	5 666 000	6 799 200
86:12:0101071:148	160,9	28,5	782 756	11,5	6 807 000	8 168 400
86:12:0101071:75	133,8	28,5	666 991	11,5	5 800 000	6 960 000

Источник: 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	5 856 000	4 988 400
2	86:12:0101071:85	1003	не использовался	8 893 800	7 492 800
3	86:12:0101071:56	1004	не использовался	8 041 400	6 746 400
4	86:12:0101071:132	1005	не использовался	9 052 400	7 626 000
5	86:12:0101071:51	1006	не использовался	8 103 400	6 799 200
6	86:12:0101071:148	1007	не использовался	9 654 000	8 168 400
7	86:12:0101071:75	1008	не использовался	8 161 800	6 960 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

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	5 856 000	4 988 400	15
2	86:12:0101071:85	1003	8 893 800	7 492 800	16
3	86:12:0101071:56	1004	8 041 400	6 746 400	16
4	86:12:0101071:132	1005	9 052 400	7 626 000	16
5	86:12:0101071:51	1006	8 103 400	6 799 200	16
6	86:12:0101071:148	1007	9 654 000	8 168 400	15
7	86:12:0101071:75	1008	8 161 800	6 960 000	15

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 0,9, т.к. он более точно отражает рыночную стоимость, а доходному подходу – остаточный вес 0,1.

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	5 856 000	0,90	4 988 400	0,10	5 769 000
2	86:12:0101071:85	1003	8 893 800	0,90	7 492 800	0,10	8 754 000
3	86:12:0101071:56	1004	8 041 400	0,90	6 746 400	0,10	7 912 000
4	86:12:0101071:132	1005	9 052 400	0,90	7 626 000	0,10	8 910 000
5	86:12:0101071:51	1006	8 103 400	0,90	6 799 200	0,10	7 973 000
6	86:12:0101071:148	1007	9 654 000	0,90	8 168 400	0,10	9 505 000
7	86:12:0101071:75	1008	8 161 800	0,90	6 960 000	0,10	8 042 000

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 помещ.	Арендная площадь, кв.м.	Арендная плата, руб. в мес. с учётом НДС	Состав арендной ставки	Срок действия договора до	Условия расторжения договора
1	190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Мацкевич Е.А.	1002	91,5	77 775,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	30.04.2023	По согласованию сторон. Арендодатель вправе расторгнуть в одностор. порядке.
2	200208 от 18.02.2020 г.	ООО «Вайлдберриз»	1003	145,8	140 700,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	бессрочно	По согласованию сторон. Арендодатель вправе расторгнуть в одностор. порядке.
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	30.11.2023	По согласованию сторон. Арендодатель вправе расторгнуть в одностор. порядке.
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	30.04.2023	По согласованию сторон. Арендодатель вправе расторгнуть в одностор. порядке.
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 расторгнуть в одностор. порядке.
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 расторгнуть в одностор. порядке.
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	30.04.2023	По согласованию сторон. Арендодатель вправе расторгнуть в одностор. порядке.

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 недвижимости⁷.

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

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

Таблица 68.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисные объекты	2,0%	1,4%	2,6%
2. Торговые объекты	2,7%	1,9%	3,4%
3. Объекты свободного назначения	2,4%	1,8%	2,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисные объекты	2,1%	1,5%	2,7%
2. Торговые объекты	2,9%	2,2%	3,6%
3. Объекты свободного назначения	2,5%	1,9%	3,0%

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

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

Таким образом, ставка дисконтирования составит $11,5\% + 2,35\% = 13,85\%$.

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		
Наименование показателя	Периоды	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.		
	Дата оценки - 31.12.2022	01.01.2023 - 30.04.2023
Длительность периода, лет	0,54	0,33
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	91,50	91,50
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,025	1,025
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	8 700	8 918
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	8 500	8 500
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	-200	-418
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-9 882	-12 622
Ставка дисконтирования, %	13,85	13,85

⁷ Ставка капитализации ≈ ставка дисконта - темп роста стоимости недвижимости

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

Наименование показателя	Периоды		
Длительность периода от даты оценки, лет	0,54	0,87	
Коэффициент дисконтирования	0,9324	0,8933	
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-9 214	-11 275	
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-20 000		
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-24 000		
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.			
	Дата оценки - 31.12.2022	01.01.2023 - 30.11.2023	
Длительность периода, лет	0,54	0,91	
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	8 300	8 508	
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	-7 529	-7 737	
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-527 316	-913 175	
Ставка дисконтирования, %	13,85	13,85	
Длительность периода от даты оценки, лет	0,54	1,45	
Коэффициент дисконтирования	0,9324	0,8285	
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-491 669	-756 565	
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-1 248 000		
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-1 497 600		
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 148,4 кв.м.			
	Дата оценки - 31.12.2022	01.01.2023 - 30.04.2023	
Длительность периода, лет	0,54	0,33	
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	148,40	148,40	
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,025	1,025	
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	8 200	8 405	
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 000	7 000	
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	-1 200	-1 405	
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-96 163	-68 806	
Ставка дисконтирования, %	13,85	13,85	
Длительность периода от даты оценки, лет	0,54	0,87	
Коэффициент дисконтирования	0,9324	0,8933	
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-89 662	-61 464	
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-151 000		
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-181 200		
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.			
	Дата оценки - 31.12.2022	2023 г.	01.01.2024 - 03.05.2024
Длительность периода, лет	0,54	1,00	0,34
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	130,70	130,70	130,70
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,025	1,025	1,025
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	8 300	8 508	8 721
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	10 285	11 314	12 445
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	1 985	2 806	3 724
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	140 097	366 744	165 487
Ставка дисконтирования, %	13,85	13,85	13,85
Длительность периода от даты оценки, лет	0,54	1,54	1,88
Коэффициент дисконтирования	0,9324	0,8189	0,7836
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	130 626	300 327	129 676
Текущая стоимость денежных потоков, руб. без учёта НДС	560 600		

Наименование показателя	Периоды	
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	672 700	
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	807 240	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.		
	Дата оценки - 31.12.2022	01.01.2023 - 22.12.2023
Длительность периода, лет	0,54	0,98
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	160,90	160,90
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,025	1,025
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	8 100	8 303
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	9 508	10 459
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	1 408	2 156
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	122 335	339 962
Ставка дисконтирования, %	13,85	13,85
Длительность периода от даты оценки, лет	0,54	1,52
Коэффициент дисконтирования	0,9324	0,8211
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	114 065	279 143
Текущая стоимость денежных потоков, руб. без учёта НДС	393 200	
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	471 800	
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	566 160	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.		
	Дата оценки - 31.12.2022	01.01.2023 - 30.04.2023
Длительность периода, лет	0,54	0,33
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	133,80	133,80
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,025	1,025
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	8 300	8 508
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	6 996	6 996
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	-1 304	-1 512
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-94 217	-66 761
Ставка дисконтирования, %	13,85	13,85
Длительность периода от даты оценки, лет	0,54	0,87
Коэффициент дисконтирования	0,9324	0,8933
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-87 848	-59 638
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-147 500	
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-177 000	

Источник: 1. Расчёты 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	5 769 000	-24 000	5 745 000	4 787 500
2	86:12:0101071:85	1003	8 754 000	0	8 754 000	7 295 000
3	86:12:0101071:56	1004	7 912 000	-1 497 600	6 414 400	5 345 333
4	86:12:0101071:132	1005	8 910 000	-181 200	8 728 800	7 274 000
5	86:12:0101071:51	1006	7 973 000	807 240	8 780 240	7 316 867
6	86:12:0101071:148	1007	9 505 000	566 160	10 071 160	8 392 633
7	86:12:0101071:75	1008	8 042 000	-177 000	7 865 000	6 554 167
Итого					56 358 600	46 965 500

Источник: 1. Расчёты 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:

56 358 600

(Пятьдесят шесть миллионов триста пятьдесят восемь тысяч 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	5 745 000
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	8 754 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 414 400
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 728 800
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	8 780 240
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	10 071 160
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 865 000

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

46 965 500

(Сорок шесть миллионов девятьсот шестьдесят пять тысяч пятьсот) рубля,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер объекта	№ помещения	Этаж	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость без НДС, руб.
1	86:12:0101071:121	1002	цокольный	91,5	4 787 500
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 295 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	5 345 333
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	7 274 000
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 316 867
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 392 633
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	6 554 167

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

Оценщик

В.М. Булавка

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

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

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьевой. - 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.: СПбГУ, 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.

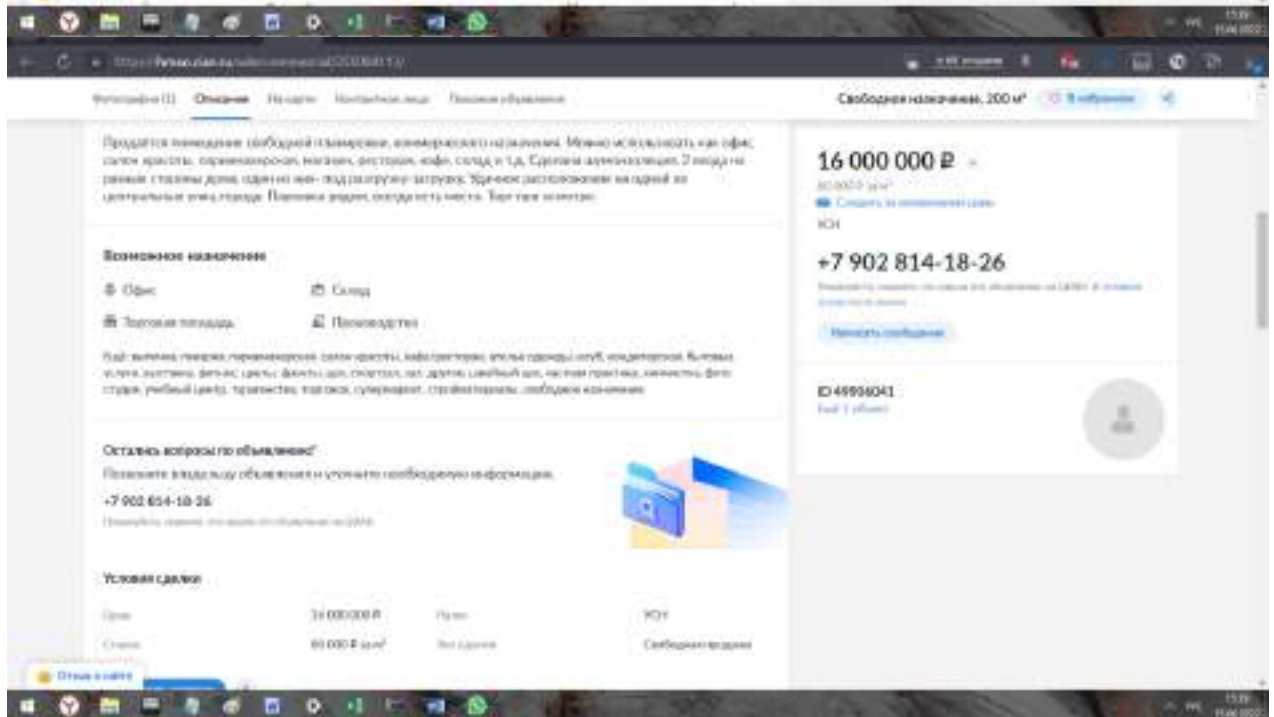
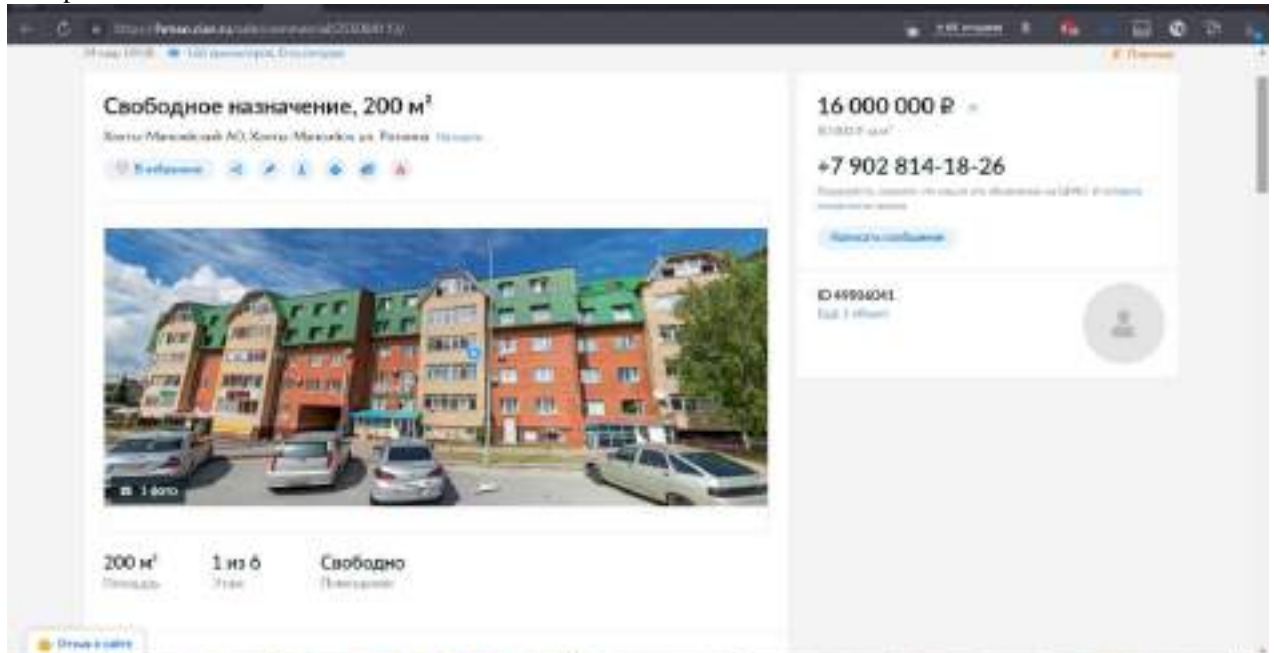
ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

1. https://hmo.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_194_kvм_hanty-mansiyskiy_ao_-_yugra_hanty-mansiysk_ul_engelsa_d_3_6873775595/

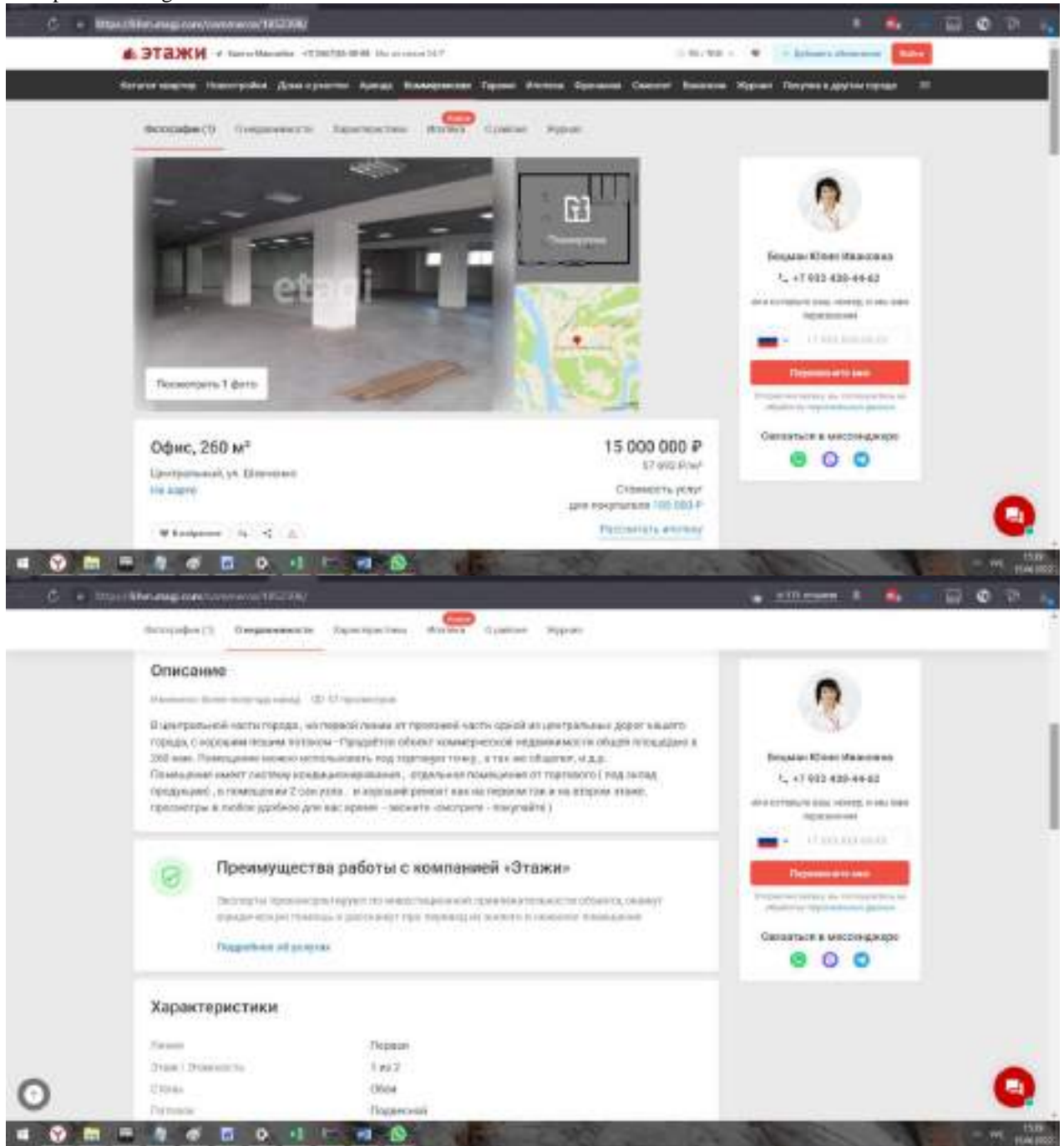
The screenshot displays a real estate listing on the hmo.move.ru website. The main heading is "Продажа помещения свободного назначения, 194 м², Ханты-Мансийск, 3". The price is listed as 15 000 000 Р. A large photograph shows an office interior with several desks and people working. To the right of the photo, there is a contact information box with the phone number +7 (495) 229-49-77. Below the photo, there are several small thumbnail images. The listing details section includes:

- ПСН в аренду:** Price: 15 000 000 Р, Area: 194 кв.м, Location: Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3, 3 этаж.
- Информация о доме:** Address: Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3.
- Описание:** Description of the office space, including details about the building and location.
- Информация:** Additional details about the property and the seller.

2. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/255084113/>



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



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

Офис, 75,6 м²
Хиты-Масловой АО, Хиты-Масловы ул. Полтораки 14, Москва

4 389 000 Р =
100% в кэш

+7 345 251-66-63

ID 17583946

75,6 м² | 1 из 5 | Свободно

Расскажем, как удачно выбрать новый офис

Продается полностью готовый бизнес-центр - магазин, общепит площадью 73,6 кв.м., этаж 1, ранее использовался офис. Остаточный срок. Ремонт офисного уровня, двери в до 1 сантиметр (пластик, металл). Собственник - юридическое лицо. Для получения информации позвоните +7(495) 31-66-63 (в руб. день).

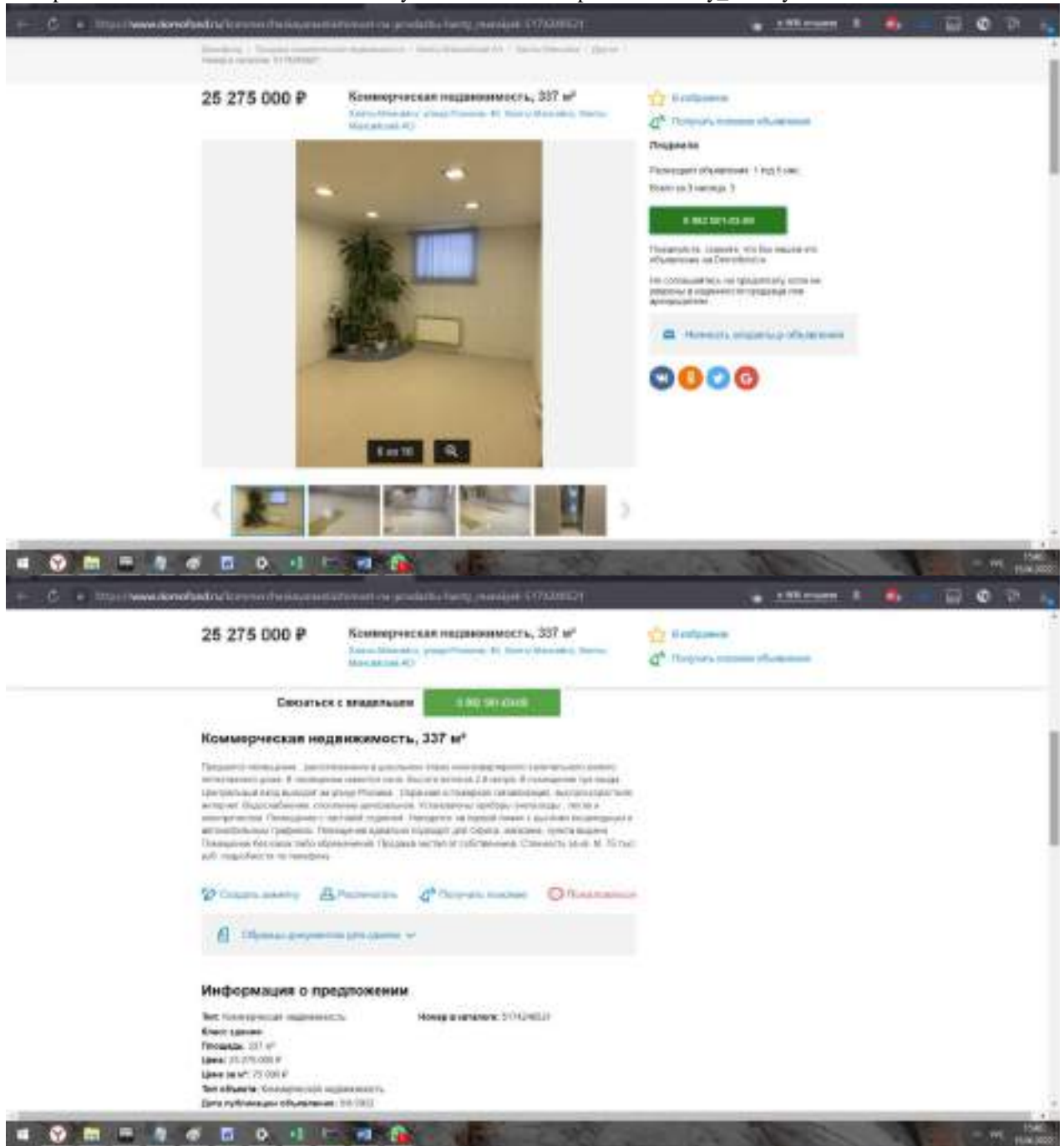
Остаток возврата по объявлению:
Позвоните в поддержку объявлений и получите необходимую информацию.
+7 345 251-66-63

Условия сделки

Цена	4 389 000 Р	Срок	100%
Степень	100% в кэш	Тип сделки	Свободная продажа

+7 345 251-66-63

5. https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-hanty_mansiysk-5174249521



6. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/269247994/>

Свободное назначение, 141,1 м²
Холы: Мясковской АО, Холы: Мясковск, ул. Мяск. 66 По плану

7 500 000 Р
2020 Р/м²
+7 902 828-95-64

141,1 м² -1 из 6 Свободно

НЕКОТОРОЕ ПОМЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

О доме: многоэтажный многоквартирный дом расположен в центральной части города, состоит из 8-этажей, 200% построено. Дом расположен на тихой улице, что обеспечит высокий экологический и инвестиционный потенциал.

О планировке: планировка общей площадью 141,1 кв. м, отдельный вход с торцевой стороны дома, разделенный этаж с сексом, отдельный тамбур, входные на четыре помещения, общий коридор, один санузел, отдельный вход в квартиру, с собственными комнатами, все помещения имеют большие окна, подсобные помещения, одна кладовая, высота потолка 2,8 м, вентиляция, кафельная плитка в холле дома имеется.

Помещение идеально подходит под офис, склад, торговую точку и многое другое. ТОРГ жилая обременена.

В пешей доступности: школы 1 и 2, парк Борокский, торговый центр Редис, Переноска ключевыми бизнесом, студиями детской одежды, аптеки, магазины и многое другое.

Если не стесняю на звонок, пишите на Viber или WhatsApp.

Возможное назначение:

- ☑ Офис
- ☑ Склад
- ☑ Иная бизнес-цель

Остались вопросы по объявлению?

7. <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/267749345/>

Офис, 209,9 м²
Хиты-Масловский АО, Хиты-Масловский, ул. Мира 41, 10-й этаж

25 000 000 Р +
117 105 Р/м²
+7 967 895-15-85

ИДЕАЛЬНАЯ РАБОЧАЯ КОМНАТА
ЭТАЖИ Хиты-Масловский
Документы подготовлены

199 0000
Рубцова Елена Викторовна

209,9 м² 1 из 5 Свободно

Расскажем, как удачно выбрать новый офис

Продать коммерческое помещение в центральной части города, рядом с метро, отличный экологичный трафик? Помещение эффектно, твоего уровня территории - с легкостью можно организовать офис, магазин, любой вид бизнеса? В помещении с ремонтом, установлены кондиционеры, приборы учета воды и отопления. Все коммуникации централизованно. Помещение находится в жилом пятиэтажном кирпичном доме. На территории на первом этаже и во дворе имеются отдельные документы по собственности. Инфраструктура района продвинута по отдельности, но в комплексе продвинуто совместно. Собственный сад, оборудованный сет, дренажные системы и пруды! Делать бизнес: современный ремонт, также имеется интернет, кондиционер, приборы учета воды, тепла. Номер в доме: 6957800. Район: Центральный.

Оставьте вопрос по объявлению!
Получите подробную информацию и купите необходимую информацию

+7 967 895-15-85

Укажите цену

Цена	25 000 000 Р	Наличие	НДС включен
Этаж	117 105 Р/м ²	Тип здания	4 164 000 Р
			Свободна продажа

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

Офис, 100 м²
в ЖК «New City (New City), New City, этаж в 2 из 2055
Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Петровская ул., 79 (по карте)

9 800 000 Р
9800000 руб.
Средняя по региону цена.
Включены НДС
+7 967 895-15-72
Позвоните, чтобы узнать все об объекте на CИАН.Р.У.
Позвоните сейчас

ЭТАЖИ
ИЗУЧИТЕ ВОЗМОЖНОСТИ
ЭТАЖИ Ханты-Мансийск
Деловые предложения

Агент
Матвеева Анастасия Руслановна

100 м²
Площадь

-1 из 11
Этаж

Свободно
Посещение

9 800 000 Р
9800000 руб.
+7 967 895-15-72
Позвоните, чтобы узнать все об объекте на CИАН.Р.У.
Позвоните сейчас

ЭТАЖИ
ИЗУЧИТЕ ВОЗМОЖНОСТИ
ЭТАЖИ Ханты-Мансийск
Деловые предложения

Агент
Матвеева Анастасия Руслановна

Расскажите, как удачно выбрать новый офис
Сказать эксперту

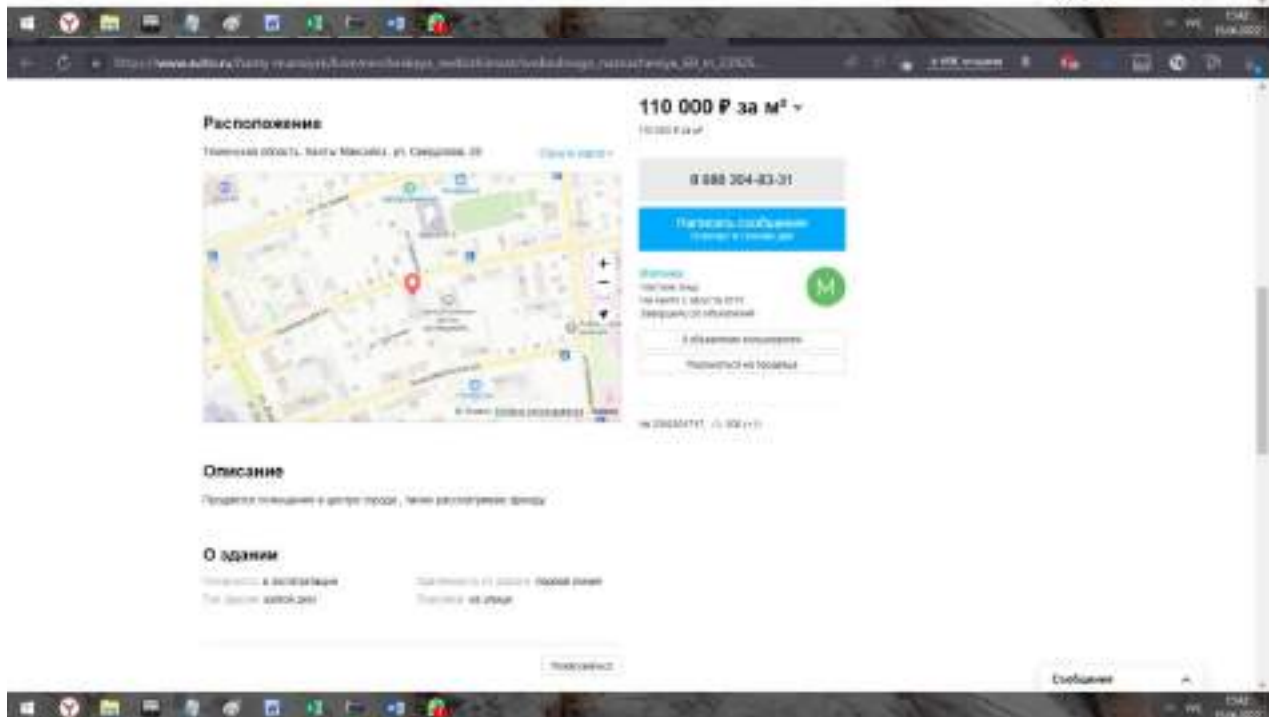
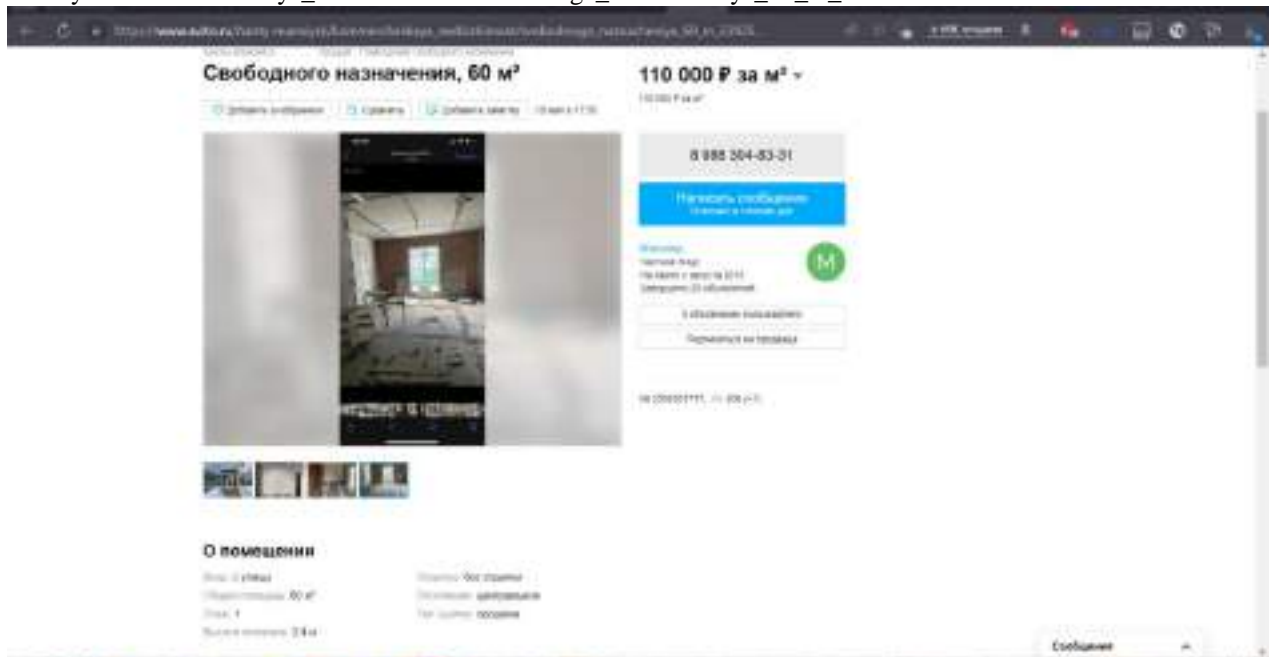
В каждом доме на уголке есть и самодостаточный городок на первом этаже от дороги с просторными ступенями с двора и парадных многочисленных помещений площадью 100 кв. Большая торговля, торговля, в полной доступности школы, банки, офисы. Идеально подойдет для различного бизнеса (офис, интернет-продуктовой магазин, конструктор, магазин одежды, одежды, конструктор, офисы представительств и так далее). Офис собственники, помещение без обременений, все готово к продаже! Примеры в разделе фото.
Для обмена или покупки через наш сервис. Номер в базе ЭТАЖИ. Район Центральный.

Остались вопросы по объекту?
Позвоните эксперту объекту и получите подробную информацию.
+7 967 895-15-72
Позвоните сейчас, чтобы узнать все об объекте на CИАН.Р.У.

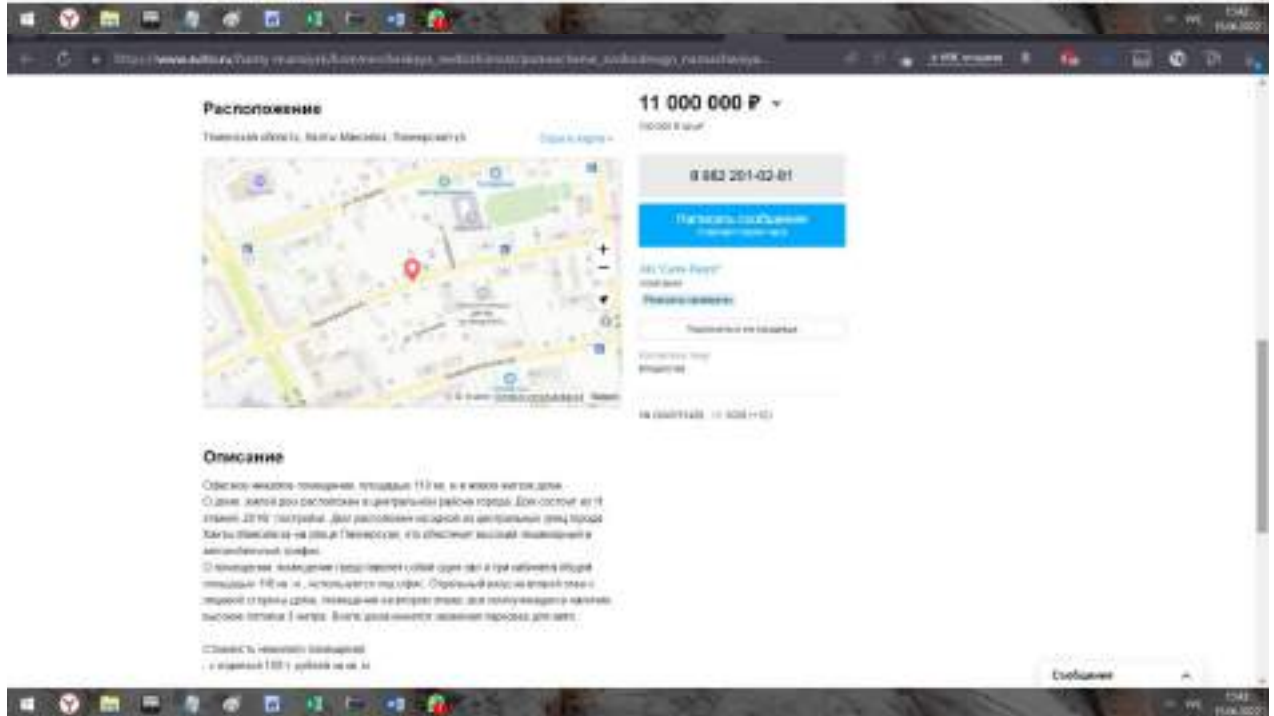
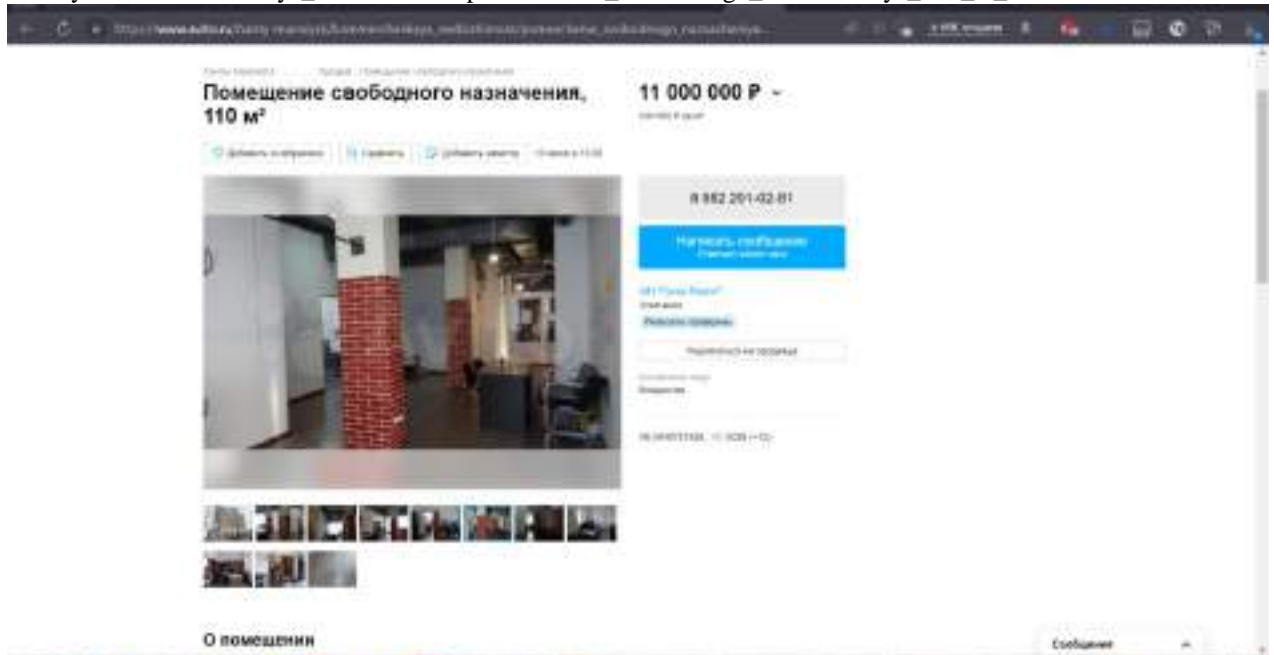
Условия сделки

Дата: 11.05.2024
Цена: 9 800 000 Р
НДС включено: 5 023 333 Р

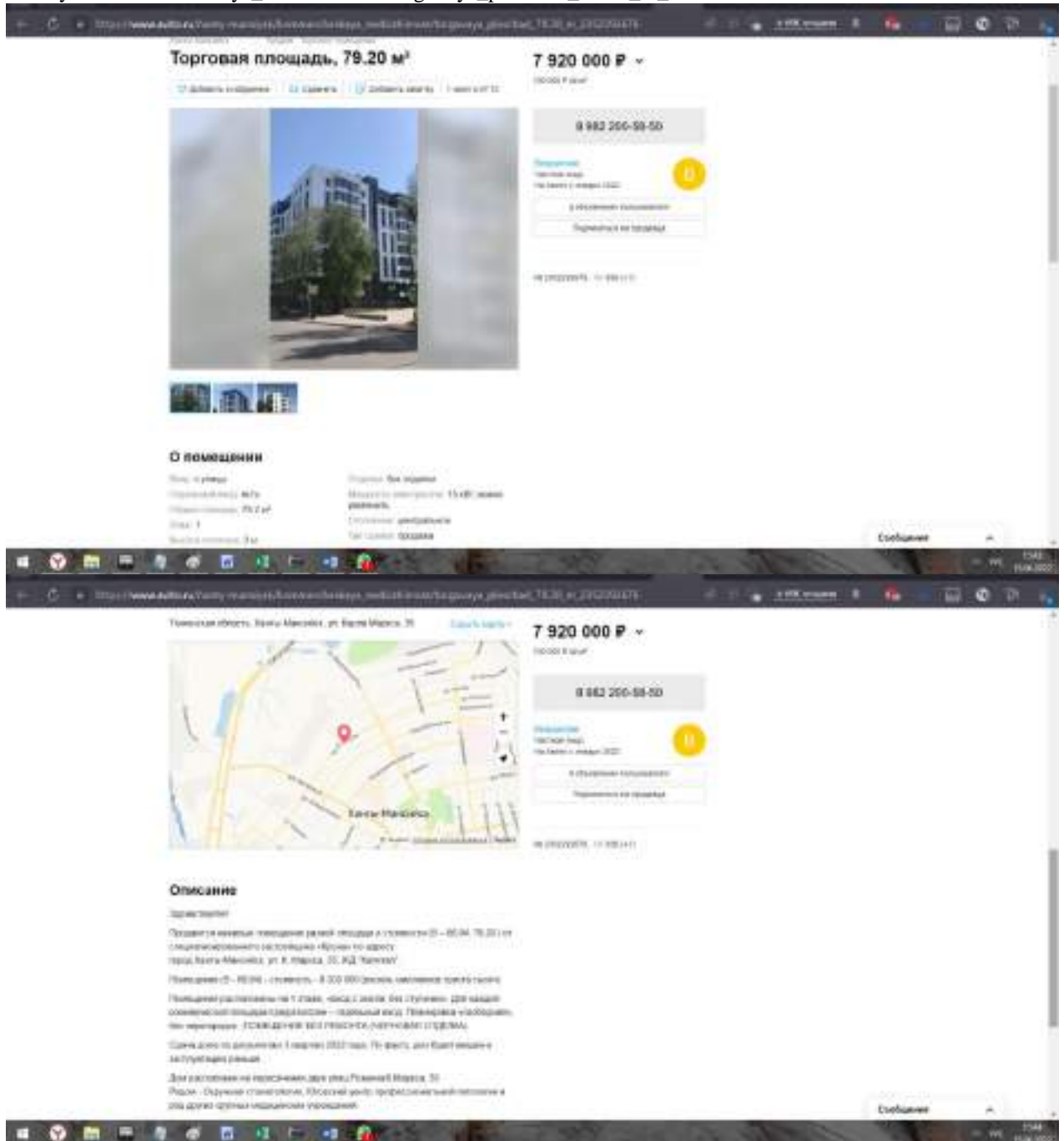
9. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2392501717



10. https://www.avito.ru/hantymansiysk/kommercheskaya_nedvizhizhmost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_110_m_2040751428



11. https://www.avito.ru/hantymansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_79.20_m_2352292676




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
 Хиты-Миссийной АО, Хиты-Миссийной, Кровавинская ул. 2А, Нижний Новгород



от 135 000
 до 200 200 Р/мес.
 от 35 000 Р/м² в год
 Свободно, коммерческое здание
 VCH бизнес-класс

+7 999 510-87-70

Скачайте шаблоны договоров и акты приема-передачи помещений

ID 35756142

Скачайте шаблоны договоров и акты приема-передачи помещений

Доступная площадь	от	до
90 м ²	18 000 Р/м ² в год	135 000 Р/мес.
110 м ²	17 400 Р/м ² в год	159 500 Р/мес.
143 м ²	16 800 Р/м ² в год	200 200 Р/мес.

Предлагаю отличное помещение под Ваш бизнес. Помещение находится на 1-м этаже 5-и этажного жилого дома.

Отдельный вход, пространство которого является общим бизнесом в парковку, благодаря этому выгода арендаторам и в соседней улице.

Помещение тихое. Очень большой потенциал и автомобильный трафик.

Рядом находится ТЦ Мифи, магазины Кококо и бонус Га-Руса, Парфюм-пауза, Теннис и каток, Wi-Fi точка, интернет и много других торговых точек.

Минимум арендной платы за аренду до 110 кв.м 90 квадратных метров.

Цена указана за площадь 90 кв. м. Так же возможно уменьшение цены.

Посмотреть можно в любое время.

от 135 000
 до 200 200 Р/мес.
 от 35 000 Р/м² в год
 +7 999 510-87-70

Скачайте шаблоны договоров и акты приема-передачи помещений

ID 35756142

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

Свободное назначение, 95 м²
 Ханты-Мансийский АО Ханты-Мансийск, ул. Седарова, 28. Помещение

142 000 Р./мес. —
 17 927 Р./кв.м/год

+7 967 895-15-16

Скачайте шаблоны договоров и акты приема-передачи помещений

Агентство недвижимости на ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Контактное лицо: Коршунов Валерий Сергеевич

1 из 10 Свободно

Скачайте шаблоны договоров и акты приема-передачи помещений

Помещение для любого вида бизнеса. Центральная часть города. Панорамные окна, презентабельный вид, просторный (теплой) этаж. Помещение правильной прямоугольной формы. Отдельно стоящее, есть возможность сделать ремонт под требования, свои условия при этом обустройства. Средняя стоимость отделки, между собой стены гипсокартон и люди есть электричество. Также есть свои выходы во помещение! Большой пассажирский и грузовой трафик. Рядом многоэтажные дома. Для описания: торговая площадь. Номер в базе: 0777704, Район: Центральный.

Осталось вопросы по объявлению?
 Позвоните продавцу объявлению и уточните все детали объявления.

Условия сделки

Цена	142 000 Р./мес.	За аренду	
Ставка	17 927 Р./кв.м/год	Средняя ставка	Договорной
Налие	195 человек 20 144 Р.	Минимальный срок аренды	
Обеспечительный платеж		Прочие платежи	
Коммунальные услуги	19 человек 19 человек	Средняя ставка	
Число комнат в квартире	19 человек	Коммунальные услуги	000

5. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/251243832/>

The image shows a screenshot of a real estate listing on the hmap.cian.ru website. The listing is for a commercial space with a total area of 340 m², located at Хиты-Михайловской АО, Хиты-Михайловское, Ленинградский проспект. The price is 700,000 RUB per month, which is 20,294 RUB per m² per year. The contact number is +7 982 584-40-94. The listing includes a main photo of the empty room and a gallery of smaller images. A call to action button says "Скачайте шаблоны договоров и актов приема-передачи помещений". The listing is from the company "Метриум.Сервис" and is managed by Оксана Жульникова. The bottom part of the screenshot shows a detailed description of the property, mentioning its location, infrastructure, and suitability for various businesses.

Свободное назначение, 340 м²
Хиты-Михайловской АО, Хиты-Михайловское, Ленинградский проспект

700 000 Р/мес. +
20 294 Р/м²/год.
+7 982 584-40-94

Скачайте шаблоны договоров и актов приема-передачи помещений

Метриум.Сервис
Оксана Жульникова

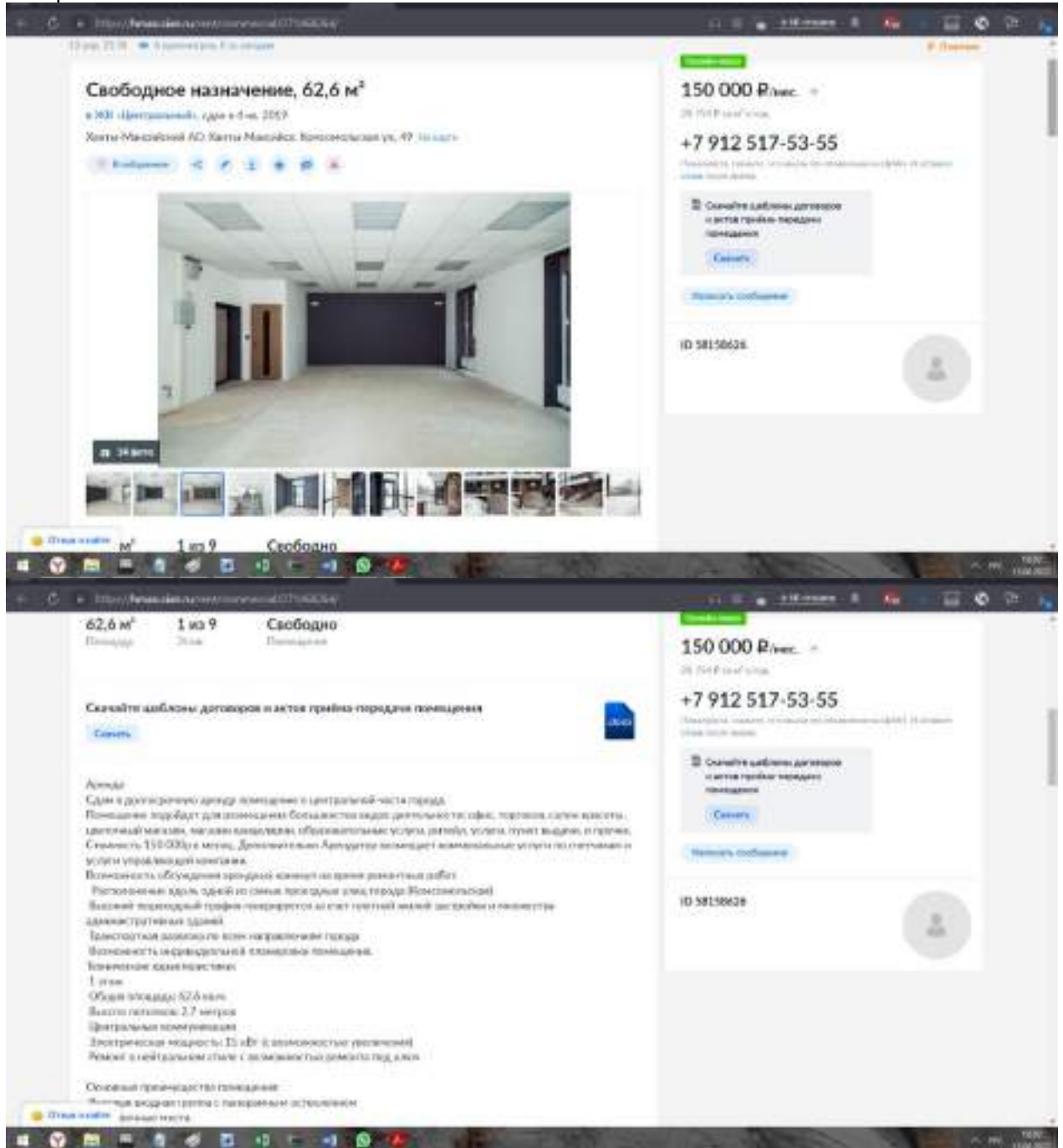
340 м² Помещение
1 из 3 Этаж
Свободно Помещение

Скачайте шаблоны договоров и актов приема-передачи помещений

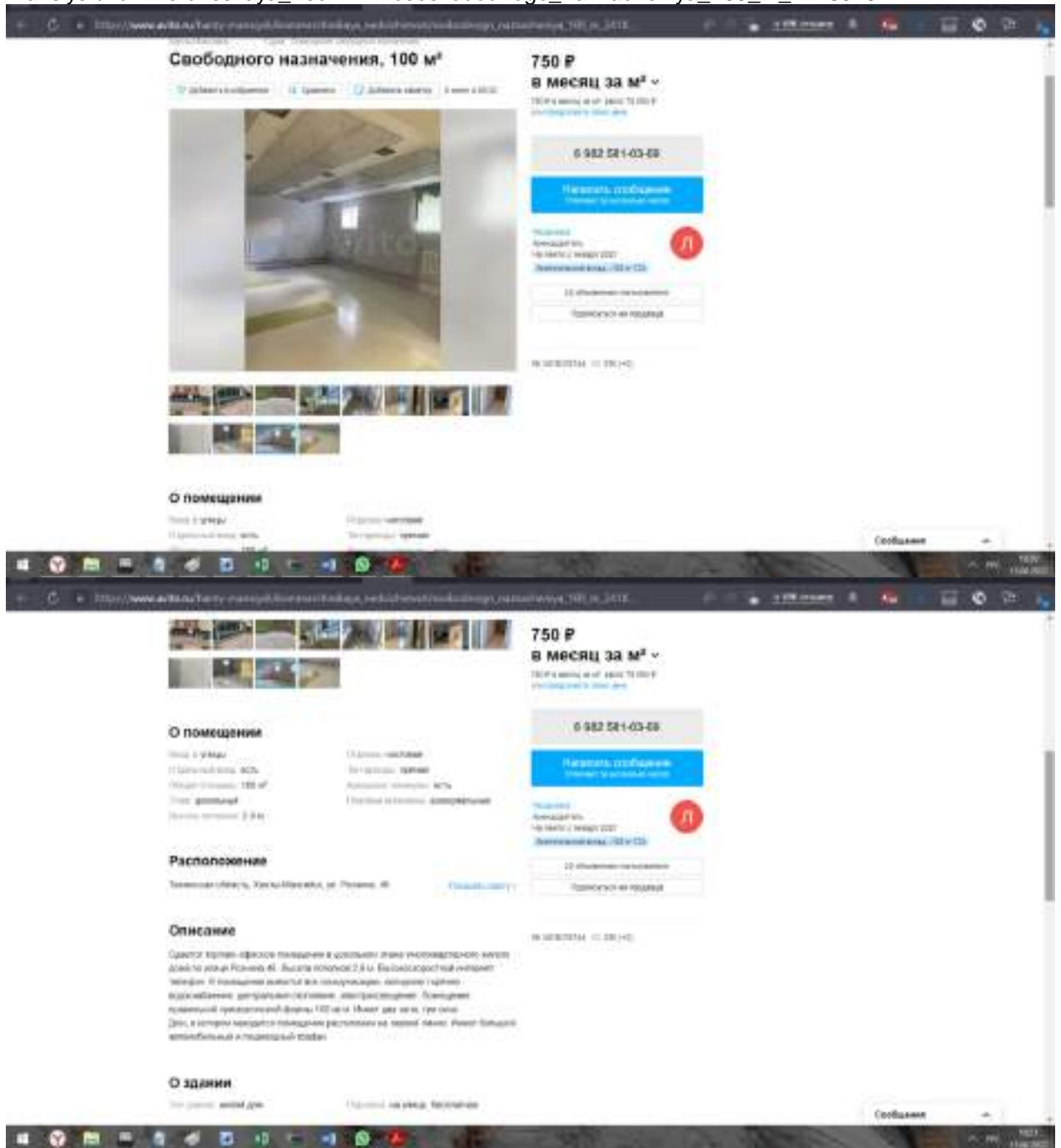
Уважаемые клиенты, предлагаем вашему вниманию очень дорогой объект, расположенный в 3-м этале, недалеко от метро, в очень хорошем районе города. Две смежные комнаты площадью 340 кв. м, в которых оборудованы (инженерия), имеются санузлы, парковочное место, оборудованы 1 этаж 200 кв. м, 2-й этаж 340 кв. м и 3-ий этаж 370 кв. м. Во всем здании предусмотрено самое высокое качество, от 100% душевой кабины, высота потолка 3,25 м, в наличии свободная. Все коммуникации централизованы под воду, электричество, отопление, канализацию. Парковочное место является транспортным развязкой в государственном паркинге, активный пешеходный трафик. Рядом с зданием находится ЖК "Югославия-Земли", "Ситиленд", "Жемчужина", "Триумфальт", студенческий городок и многие кварталы по ул. Светлый и Студенческий. Обслуживание под любой вид бизнеса, включая от крупных брендов, для ресторанов, кафе, так же быстрого питания, а также можно предоставить услуги организации, нефтяной компании, бизнес-центров. Сдается как полностью, так и частично все здание. Так же можно арендовать отдельные помещения.

Оставьте заявку на объявление!
Позвоните владельцу объявления и уточните все необходимые подробности.
+7 982 584-40-94
Позвоните владельцу объявления и уточните все необходимые подробности.

6. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/271468264/>



7. https://www.avito.ru/hantymansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2418018744



8. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_70_m_2448444738

Офис, 70 м²

80 000 Р в месяц

0 982 180-63-63

Позвонить по объявлению

Создать объявление

Поместиться на просмотр

О помещении

Площадь помещения: 70 м²

Этаж: 9

Планы: эскизы

Пол: ламинат

Адресная принадлежность: ИСБ

Возможности для аренды: 0 мес

Полное описание: [закрытый](#)

Сообщение

О помещении

Площадь помещения: 70 м²

Этаж: 9

Планы: эскизы

Пол: ламинат

Адресная принадлежность: ИСБ

Возможности для аренды: 0 мес

Полное описание: [закрытый](#)

Расположение

Ханты-Мансийская область, Ханты-Мансийск, ул. Чкалова, 60А

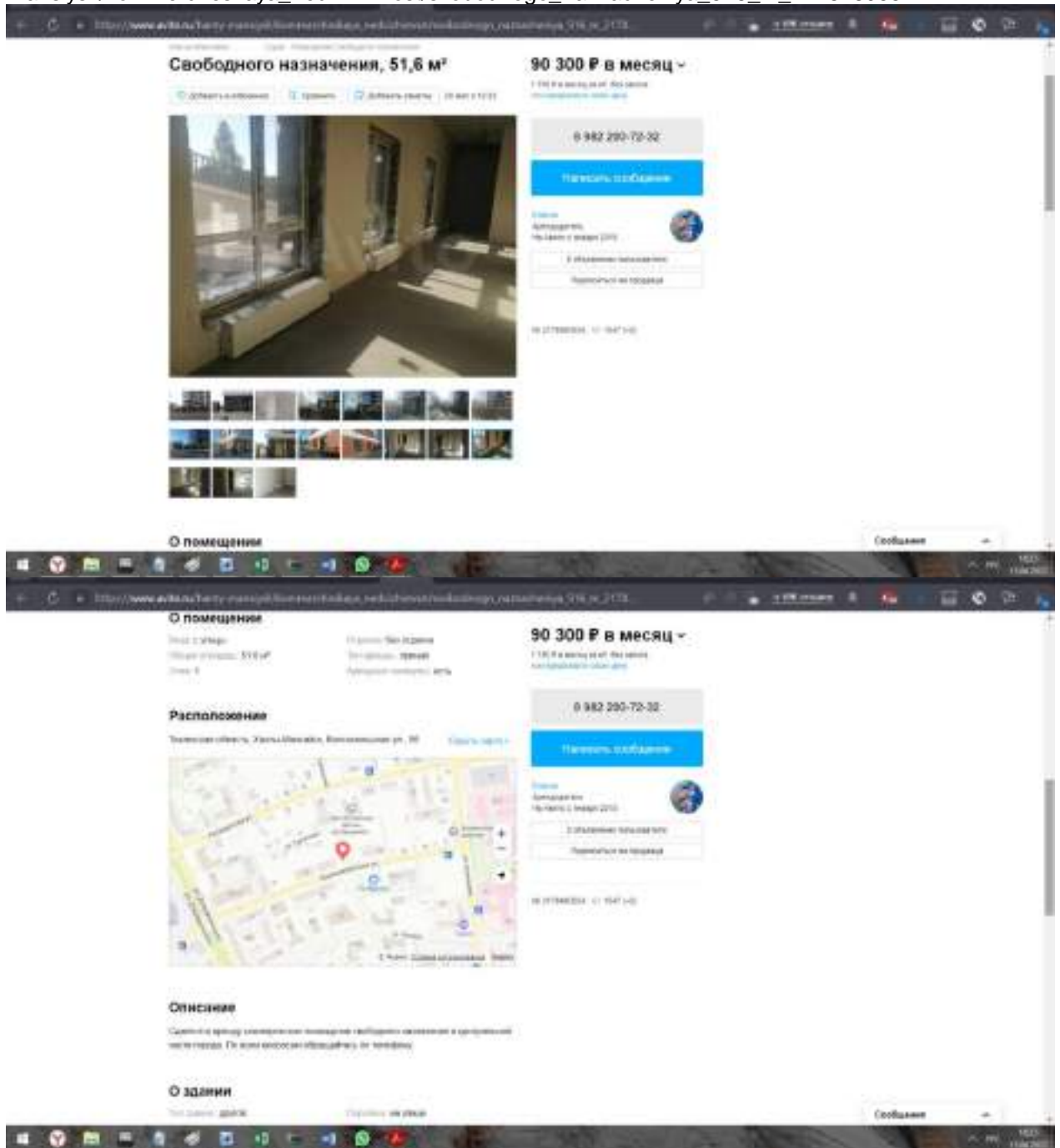
Сообщение

Описание

Современное офисное помещение. Домашний интернет, кондиционеры, Интернет всегда в сети (оплата 2 рубля)

Сообщение

9. https://www.avito.ru/hantymansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_516_m_2178480554



10. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_50_m_2360910243

Сдам офисное помещение, 50 м²

40 000 ₽ в месяц

5 982 190-74-00

Позвоните специалисту

Специалист: Александр Александров

Идеально подходит для:

- Идеально подходит для:
- Подходит на продажу

Контактный номер: Александр Александров

№ 2360910243 (1) 90 (14)

Расположение

Тында, район: Тындинский, Боровиковская ул.

40 000 ₽ в месяц

5 982 190-74-00

Позвоните специалисту

Специалист: Александр Александров

Идеально подходит для:

- Идеально подходит для:
- Подходит на продажу

Контактный номер: Александр Александров

№ 2360910243 (1) 90 (14)

Описание

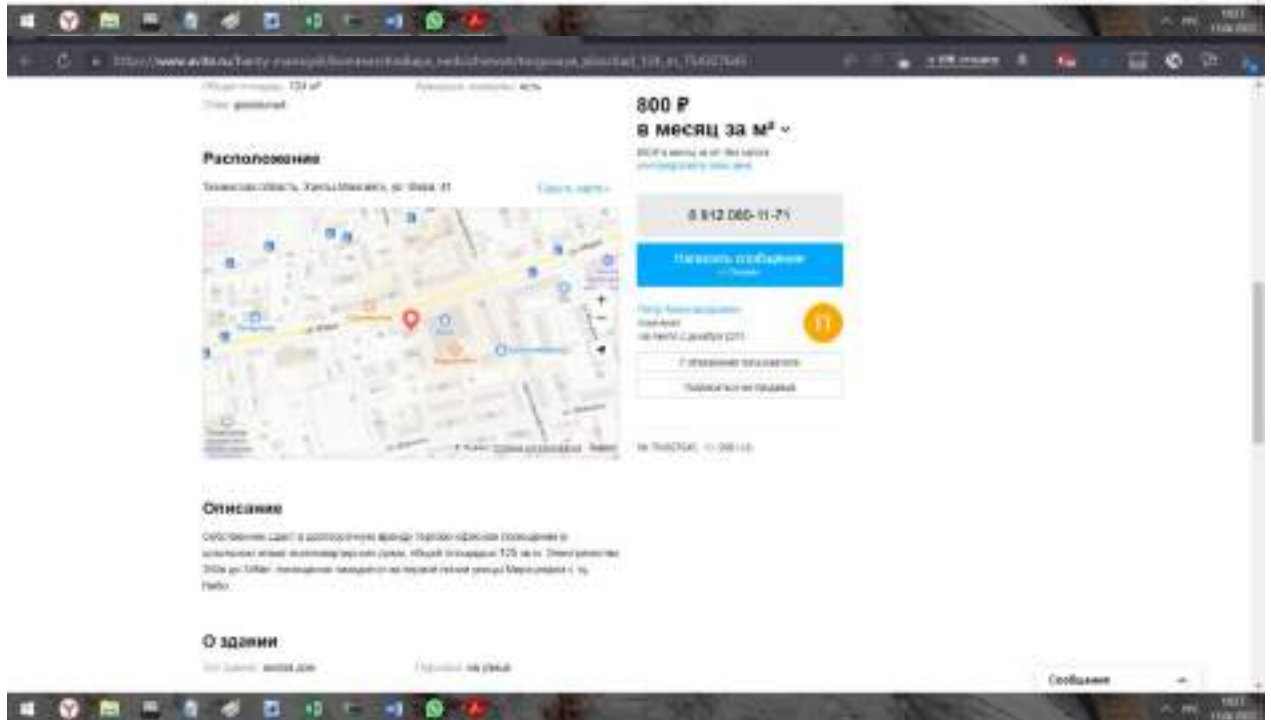
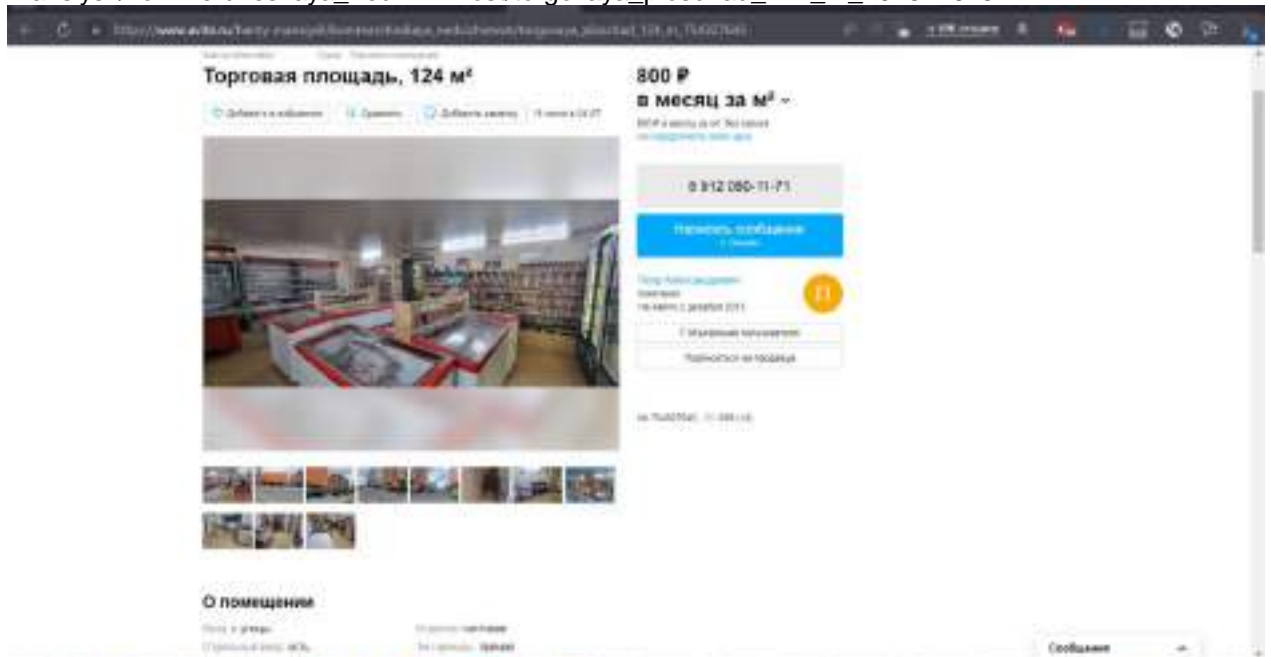
№: 2360910243. Сдам коммерческое помещение в удобной зоне города. Большая территория, в хорошем районе, достаточно просторно, удобное расположение. Отличный вид с улицы. В помещении есть рабочий кабинет. Хорошо подходит для аренды на длительный срок. Малозначимые для бизнеса вещи. Подходит для деятельности. (1) 49 (11)

О здании

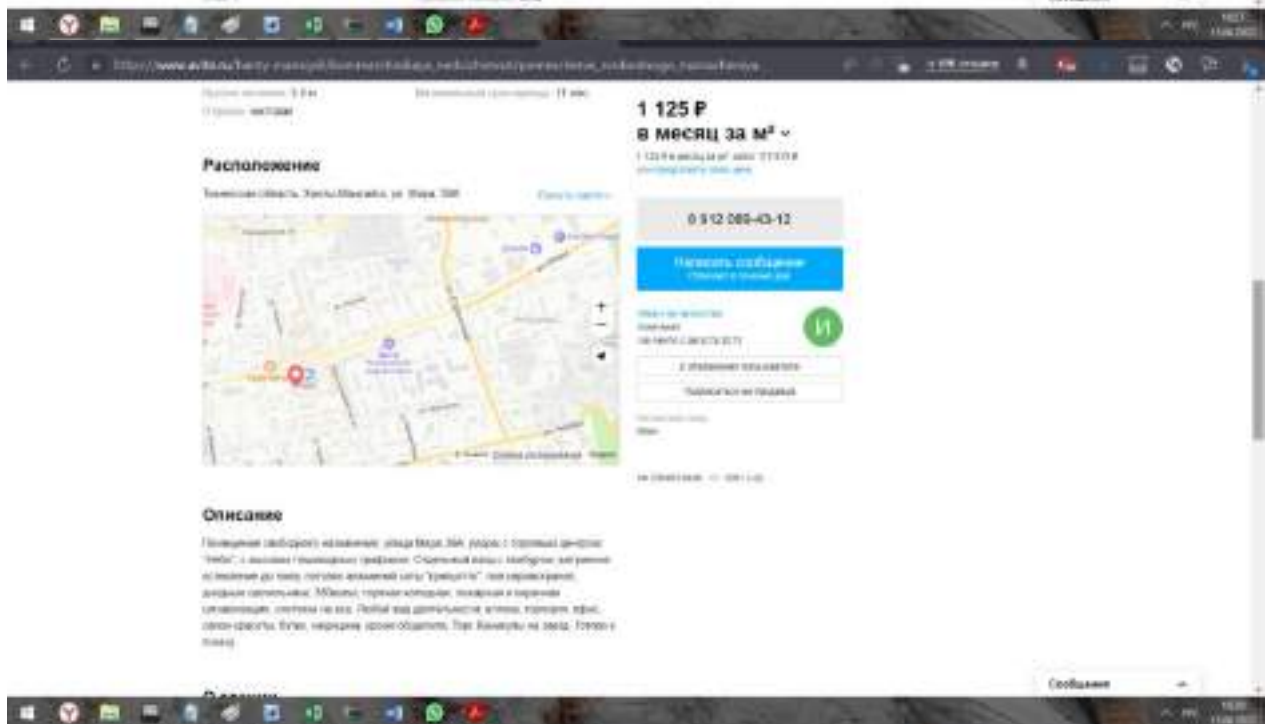
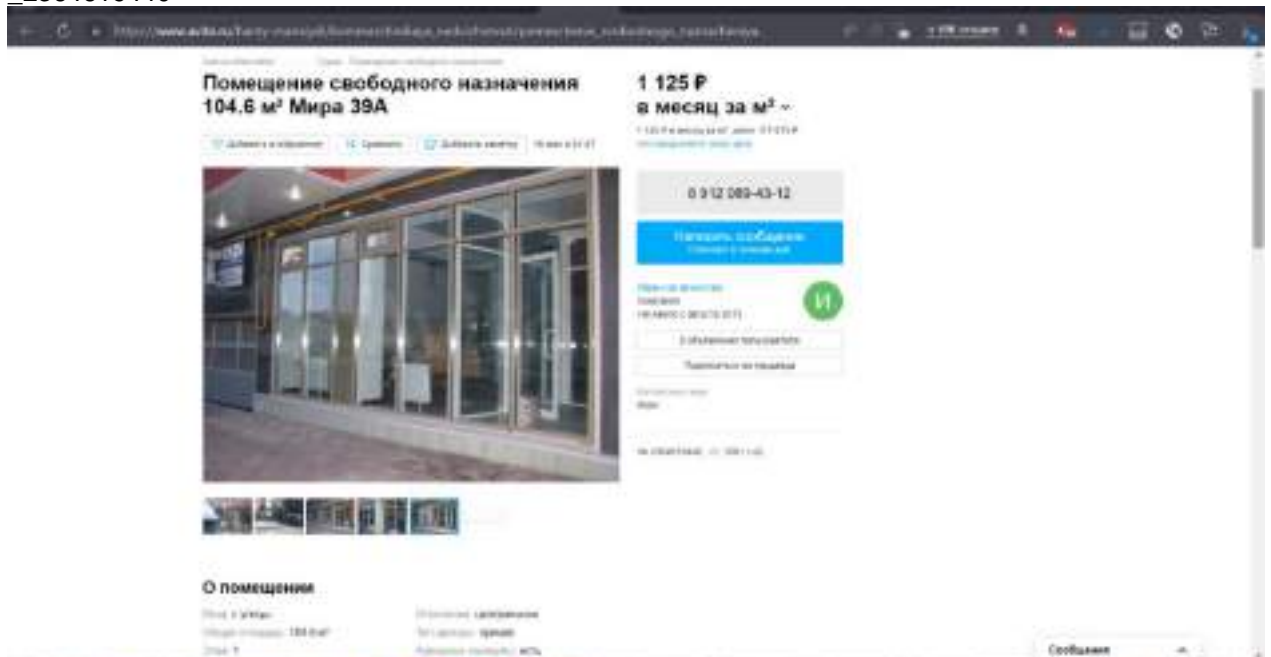
Из камня, бетон

Подходит на аренду

11. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_124_m_754327645



12. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_104.6_m_mira_39a_2364619440



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

Лист 1 Лист 1

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		над объектом недвижимости	
Лист №1, Раздел 2	Вытяг выписи раздела 2.1	Вытяг выписи 3	Вытяг выписи выписки 1
8 августа 2019г.			
Видеотрафик номер:		06.12.0181071.011	
1	Целевое назначение (квартал/общественное):	3.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управление недвижимостью "РЕГИОН" Д.У. Закрытый типовой формы с основным местом нахождения в Московской области, ИНН 500324160, ОГРН: 1167246237147, местонахождение: Московская область, г. Москва, ул. Павлова, д. 3, к. 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1	Собственность 06.12.0181071.011-06/04/2018-3 06.09.2019 11:32:06
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
4	Сведения об объекте недвижимости в обремененном объекте недвижимости:		
4.1	вид:		Объекты и доли акций
	дата государственной регистрации:		06.09.2019 12:47:41
	номер государственной регистрации:		06.12.0181071.011-06/04/2018-4
	дата, на которой установлено ограничение права в обремененном объекте недвижимости:		Срок действия с 06.09.2019 до полного прекращения обязательств по Договору
	вид, в пользу которого установлено ограничение права в обремененном объекте недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН. Долевое общество" Д.У. Закрытый типовой формы с основным местом нахождения в Московской области, ИНН 500324160
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 18.07.2019
5	Сведения о наличии рهن по объекту недвижимости для ипотечных и жилищных нужд:		нет
6	Сведения об установленных государственных регистрационных сборах, праве, возникающем в силу необходимости и виду права согласно третьему лицу:		нет



ЦЕНТРОЧЕТОВАНИЕ	ЦЕНТРОЧЕТОВАНИЕ
полное наименование организации	полное наименование

Лист 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, занимающего от часть (или: этаж)

Этажность			
или объекта недвижимости			
Этаж №1	Этаж №2	Этаж №3	Этаж №4
Квартал 1818			
Кадастровый номер:		50:02/010/01/021	
Кадастровый номер:		Площадь этажа (этажи):	
50:12/010/01/021		Помещение №1	



Исполнитель:	Подпись: 	Исполнитель: ТУСУУХИВОВА Н. И.
Место составления документа:	Место:	Исполнитель: Фоткин



Перечень сведений о государственной регистрации, наличии и отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости объектов 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 включены следующие сведения:

Листы 1-Листы 1

Показатели			
объекта недвижимости			
Лист №1 Листы 1	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов 1	Всего листов выписки 1
2 августа 2020			
Кадастровый номер	50:12/010/070/01		
Номер кадастрового квартала	50:12/010/070		
Дата присвоения кадастрового номера	29.12.2014		
Сторона ориентиров государственной земельной доли	земельный участок		
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, р/п Шенников, д.8, пом 1001		
Площадь, кв.м	145,8		
Назначение	Нежилая постройка		
Назначение/классификация	Помещение		
Номер, тип здания, на котором расположен в здании, помещении объект	Центральный этаж №8(Центральный этаж)		
Наименование помещения	земельный участок		
Удостоверенная площадь, кв.м	17790,66		
Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором расположен объект недвижимости	50:12/010/070/01		
Наименование помещения	земельный участок		
Ссылка на сведения об объекте недвижимости в государственном реестре недвижимости государственного кадастрового учета, в котором осуществлена государственная регистрация недвижимости, а также сведения о кадастровом номере государственного кадастрового учета недвижимости или кадастровый номер государственной регистрации недвижимости	земельный участок		
Ссылка на сведения об объекте недвижимости	Ссылка на объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости		
Особый статус	земельный участок		
Получатель выписки	Юлия Игоревна Давыдова, индивидуальный предприниматель, проживающая по адресу: г Ханты-Мансийск, ул. Шенников, д.8, пом.1001, ОГРН/ИНН: 50:12/010/070/01, ОГРН/ИНН: 50:12/010/070/01		

Государственный регистратор - выд	подпись	И.С. КУЗЬМЕНКО И.С.
полномочий на совершение действий		инициалы, 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	
Адрес объекта недвижимости	Дата государственной регистрации
Адрес объекта недвижимости	Дата государственной регистрации
Код объекта недвижимости	Дата государственной регистрации
Код объекта недвижимости	Дата государственной регистрации
1. Вид объекта недвижимости	1.1. Описание с указанием кадастрового номера "Объект недвижимости" "СРЕДСТВО ДУ. Закрытое паевое инвестиционное фондовое общество "СТРОИПРОСЕРВИС", ИНН: 7704718183, ОГРН: 10770471818347, регистрационный номер: Москва, ул. Вавилова, д.1, в.1
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Свидетельство № 15-00/017/2019-001/2019-3 от 04.06.2019 12:32:00
3. Дата окончания срока	3.1. Действие не прекращается автоматически. Выдан 18.07.2019
4. Информация о праве и обременении объекта недвижимости	
4.1. Вид права	Наследство в силу завещания
4.1.1. Вид государственной регистрации	№ 08-2019/12-07-01
4.1.2. Номер государственной регистрации	№ 17-00/017/2019-001/2019-4
4.1.3. Срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Срок действия - 08.08.2019 до момента исполнения обязательств по Договору
4.1.4. Вид ограничения, установленное ограничение права и обременение объекта недвижимости	Наследство с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Доверие", Л.Э. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Актриса», ИНН: 7704718183
4.1.5. Дата государственной регистрации	Действие прекращается автоматически. Выдан 18.07.2019
5. Сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Наличие обременения
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации ипотеки залога, права, ограниченного права безвозмездного и залу залога объектов залога, ипотека	Наличие обременения



Государственный реестр недвижимости	ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР	ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР
-------------------------------------	---------------------	---------------------

Лист 2 Лист 3
Лист 4 Лист 5

Паспорт на Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных целях использования земельного участка и объектов недвижимости
План расположения помещений, помещений на этаже (этаж общий)

Помещение			
владения №0505/001/2018/001/001/001			
Лист №1, Листы 2	Помещ. кадастровый № 505/001/2018/001/001/001	Помещ. кадастровый № 505/001/2018/001/001/001	Помещ. кадастровый № 505/001/2018/001/001/001
Этаж общий 2018			
Кадастровый номер		№ 505/001/2018/001/001/001	
Кадастровый номер		№ 505/001/2018/001/001/001	
Кадастровый номер		№ 505/001/2018/001/001/001	
			
Масштаб 1:		Помещение обозначено:	
ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНОЕ ДИЗАЙН		СТРОИТЕЛЬСТВО С.С.	
ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНОЕ ДИЗАЙН		ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНОЕ ДИЗАЙН	



Удостоверение в Едином государственном реестре недвижимости о наличии зарегистрированной в Едином государственном реестре недвижимости недвижимости, зарегистрированной в Едином государственном реестре недвижимости

Сведения об объекте недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости:

Лист 1 из 1

Наименование: объект недвижимости			
Лист 801, раздел 1	Всего земельный участок 1, 3	Земельный участок 3	Итого земельный участок 3
Внесено 28.12.2014			
Кадастровый номер: 50:12:003071:58			
Номер кадастрового участка: 50:12:003071			
Дата окончания кадастрового учета: 19.12.2014			
Генеральный кадастровый учетный номер: земельный участок			
Адрес: Кадастровый земельный участок - Юрид. - Холты/Минский, д.11/Шанши, д.8, кв.1004			
Площадь, кв.м: 129,7			
Назначение: Земельный участок			
Назначение: Земельный участок			
Поверх. вид земли, на котором расположен земельный участок: Земельный участок Московской области			
Вид земли по назначению: земельный участок			
Кадастровая стоимость, руб.: 180180,78			
Кадастровый номер земельной недвижимости, в границах которой расположен земельный участок: 50:12:003071:32			
Вид разрешенного использования: земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости по кадастровому номеру, в котором расположен земельный участок, и сведения о кадастровом номере, в котором расположен земельный участок: земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости по кадастровому номеру: Земельный участок Московской области			
Сведения об объекте недвижимости: земельный участок			
Получатель сведений: Юрид. - Холты/Минский, д.11/Шанши, д.8, кв.1004, кадастровый номер земельного участка 50:12:003071:58			



Генеральный директор ООО "Центр оценки инвестиций"	И.И. ИВАНОВ	И.И. ИВАНОВ
подпись	подпись	подпись

Лист 1 из 1

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

Сведения о зарегистрированных правах

Идентификация

объекта недвижимости

Лист №1, Страница 1	Всего листов документа 1	Всего страниц 2	Всего листов выписки 1
---------------------	--------------------------	-----------------	------------------------

Очередность вписи	№ в Едином государственном реестре недвижимости
1	10/013/2019/001/018

1	Принимательная организация:	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управление недвижимостью "СЭИ" Д.У. Учредитель: Федеральное казначейство "СЭИ" (ИНН 7704750103, ОГРН 1107746557145), исполнительная информация: г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, к. 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность №: 01.000/071-56-26/001/0018-1 08.08.2019 12:22:06
3	Дата вступления в силу:	3.1	С момента государственной регистрации в Едином реестре, дата: 08.08.2019
4	Сведения о лицах, имеющих право пользования объектом недвижимости:		
	№ 1 имя: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: полное наименование организации, право которой установлено государственными органами, в пользу которых установлено право собственности на объект недвижимости: полное наименование государственной регистрации: полное наименование государственной регистрации:		Иванов Иван Иванович 08.08.2019 12:22:45 №: 01.000/071-56-26/001/0018-1 Срок действия: с 08.08.2019 до полного исполнения обязательств по Договору Общество с ограниченной ответственностью "РЭ" (ИНН 7704750103) Д.У. Учредитель: Федеральное казначейство "СЭИ" (ИНН 7704750103, ОГРН 1107746557145) Договор государственной регистрации: Выписка 10/013/2019/001/018
5	Сведения о наличии решения об отмене права собственности для государственной и муниципальной недвижимости:		данного статуса нет
6	Сведения об установленных государственных ограничениях права, установленных правах (обременениях) и иных правах, возникающих из иных оснований:		данного статуса нет



СЛУЖБЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КОДЕКС	№ 11	СЛУЖБЕННЫЙ № 1
-----------------------------------	------	----------------

Лист 1 Лист 1

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
на объект недвижимости			
Лист №1	Лист №2	Лист №3	Лист №4
1 августа 2019г.			
Идентификационный номер		50:02:0101071:052	


1	Примечания к (примечаниям):	1.1	Объекты с ограниченной ответственностью "Арбитражная компания "ОРЕОУ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СЕРВИС-ОФИС", ИНН: 770478183, ОГРН: 110796237147, регистрационный номер: г Москва, ул. Вавилова, д 5, к 3
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:02:0101071:052-86/001/2019-3 08.08.2019 12:32:06
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 18.07.2019
4	Учредители (лица) и обременения объекта недвижимости:		
	И.П.И.:		Наименование лица, имени
	дата государственной регистрации:	08.08.2019 12:42:41	
	номер государственной регистрации:	50:02:0101071:052-86/001/2019-3	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.08.2019 до полного исполнения обязательств по Договору	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТЕЛЮН Девелопмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Офис», ИНН: 770478183	
	лицо, являющееся зарегистрированным держателем:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 18.07.2019	
5	Условия и порядок решения об отчуждении объекта недвижимости для государственной в муниципальную собственность:		данные отсутствуют
6	Условия об отчуждении государственной регистрации сделки, право, ограничение права без необходимости в силу закона, обременения предмета права:		данные отсутствуют

Государственный регистрационный номер	Идентификационный номер	Идентификационный номер
---------------------------------------	-------------------------	-------------------------



Лист 1 Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План размещения земельного участка, выделенного из состава (двух частей)

Планировка			
для объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 1	Выдел участка раздела 1.1	Выдел раздела 1	Выдел участка выдела 1
Квартал 2813/6			
Кадастровый номер		06:12:010071.112	
Кадастровый номер		06:12:010071.112	
		Средний этаж	
			
Выдел №1:		Участок обременен	
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ОБЛАСТИ		И.И.И.	
ИНН: 50/001/2010/001		ИНН: 50/001/2010/001	

Участок, выделенный в составе государственной территории, выделенный из состава (двух частей) земельного участка
План размещения земельного участка, выделенного из состава (двух частей)

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 сведения о:

Лист 1 Лист 1

Планировка			
для объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 1	Выдел участка раздела 1.1	Выдел раздела 1	Выдел участка выдела 1
Квартал 2813/6			
Кадастровый номер		06:12:010071.112	
План кадастрового номера		06:12:010071	
Дата размещения кадастрового номера		29.12.2008	
Решение государственной учетной комиссии		данные отсутствуют	
Адрес		Земельный участок №11/001/001/001/001, ул. Давыдовская, д.3, стр.1006	
Площадь, кв.м.		136,7	
Учредитель		Населенные пункты	
Планировка		Плановая	
Номер, тип знака, на котором размещено помещение, выделенный		Помещения в нежилом здании	
Итого			
Площадь выдела		данные отсутствуют	
Кадастровый номер		06:12:010071.112	
Назначение выдела		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении выдела к территории в государственном		данные отсутствуют	
Фонд, в котором выделен выделенный выделенный		данные отсутствуют	
Использование выдела		данные отсутствуют	
Статус выдела об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Любые отягощения		данные отсутствуют	
Получить выписку		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, выданная в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 188-ФЗ "Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления"	


ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ОБЛАСТИ		И.И.И.	
ИНН: 50/001/2010/001		ИНН: 50/001/2010/001	

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
на объект недвижимости		
Лист №1 Листа 2	Всего листов листа 2, 3	Всего листов 3
Всего листов листа 4		
Внесено 2019г.		
Кадастровый номер: 50:12/01/0071/01		
1	Правообладатель (правообладатели)	0.1 Общество с ограниченной ответственностью "Экспертная компания "СРЭОС" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СЭФИИ ИНВЕСТ", ИНН: 770875043, ОГРН: 1107794237147, контактная информация: г. Москва, ул. Вавилова, д. 2, п. 1
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Собственность №: 12-01/0071/01-00/001/2019-5 от 08.08.2019 12:22:06
3	Датировка помещения	0.1 Датировка отменена приказом исполнительного органа власти, Выдан: 18.07.2019
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
4.1	ипс	Ипотечная ипотека
	дата государственной регистрации	08.08.2019 12:43:41
	номер государственной регистрации	50:12/01/0071/01-00/001/2019-6
	срок, на который установлен ограничительный вид обременения объекта недвижимости	Срок действия: 08.08.2019 до полного исполнения обязательств по Договору
	ипс	Ипотечная ипотека
	дата государственной регистрации	08.08.2019 08:25:01
	номер государственной регистрации	50:12/01/0071/01-00/001/2019-1
	срок, на который установлен ограничительный вид обременения объекта недвижимости	Срок действия: 22.05.2019 на 5 лет
	ипс	Аррест
	дата государственной регистрации	22.05.2019 08:25:01
	номер государственной регистрации	50:12/01/0071/01-00/001/2019-1
	срок, на который установлен ограничительный вид обременения объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Вестей Кэп", ИНН: 770875043
	ипс	Датировка отменена приказом исполнительного органа власти, № 02/19/334 А, Выдан: 02.05.2019

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТРАТОР ТММ		КУЗНЕЦОВА Е.Е.
подпись государственного реестратора	подпись	подпись, фамилия

Лист 1

Помещение		
на объект недвижимости		
Лист №2 Листа 2	Всего листов листа 2, 3	Всего листов 3
Всего листов листа 4		
Внесено 2019г.		
Кадастровый номер: 50:12/01/0071/01		
5	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной кадастровой оценки	данных отсутствуют
6	Сведения об исполнении государственной регистрации сделок, права, ограничительных видов обременения в силу закона основным государственным органом	данных отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТРАТОР ТММ		КУЗНЕЦОВА Е.Е.
подпись государственного реестратора	подпись	подпись, фамилия

Лист 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных правах на объект недвижимости.
Цель: предоставление информации, необходимой для совершения сделок (ипотека, залог)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных правах на объект недвижимости			
Идентификация объекта недвижимости			
Лист №1, Родов. 2	Всего листов раздела 2.1	Всего разделов 2	Всего листов выписки 4
Дата выписки 2018г.			
Кадастровый номер:	50:12:010171:51		
Кадастровый номер:	50:12:010171:51	Номер этажа (этажей):	Целевой этаж:
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР - МОСКВА		СУБЪЕКТИВНОИ И.И.	
основные технические характеристики		информация о правах	

Уполномоченный Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Центральному федеральному округу/ФГУП
Исходный документ: регистрационный

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

И Единый государственный реестр недвижимости содержит следующие сведения:

Лист 1 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных правах на объект недвижимости			
Лист №1, Родов. 1	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов 1	Всего листов выписки 3
Дата выписки 2018г.			
Кадастровый номер:	50:12:010171:51:08		
Номер кадастрового плана:	50:12:010171		
Дата окончания кадастрового плана:	30.12.2018		
Родовое кадастровый государственный земельный номер:	значения отсутствуют		
Адрес:	Центральный федеральный округ - Югры, г. Златоуст, ул. Циолковского, д.К, кв. 1047		
Площадь, кв.м:	160,9		
Норматив:	Общественно-деловой		
Назначение:	Профессионал		
Номер, тип тарга, из которого рассчитана стоимость, кадастровый номер:	Предельный этаж 10-этажный этаж		
Вид объекта недвижимости:	значения отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	23992,12		
Кадастровый номер части объекта недвижимости, в пределах которой выделен объект недвижимости:	50:12:010171:51		
Вид разрешенного использования:	значения отсутствуют		
Сведения об ограничениях залогов, ипотеки и ареста (ограничение) по виду - вид, видовой специфике правового регулирования фиска. и жилищно-коммунальным назначениям, видам социального использования или жилищного вида коммерческого использования:	значения отсутствуют		
Стороны, участвующие в сделке по объекту недвижимости:	Сделка по объекту недвижимости имеет вид: "продажа"		
Субъект ипотеки:	значения отсутствуют		
Правообладатель:	Павлов Агарт Дамирович, индивидуальный предприниматель, правообладатель, адрес: г. Челябинск, Свердловский район, Свердловской области, муниципальное образование "Уральское поселение" Д.У. Уральский район: Муниципальное образование "Центральный район", ИНН: 794230103		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР - МОСКВА		СУБЪЕКТИВНОИ И.И.	
основные технические характеристики		информация о правах	

Лист 2 Лист 2

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

Поиск информации		
по адресу недвижимости		
Лист №1 Листа 2	Всего листов листов 2, 2	Всего листов листов 3
В августе 2018:		
Кадастровый номер:	50:12:0102011.048	
1	Принадлежность (правообладатель)	1.1 Общество с ограниченной ответственностью "Территориальное отделение "СРЕД" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОИПРОЕКТ", ИНН 770479030, ОГРН 1107246217147, контактная информация: г. Москва, ул. Вешенная, д. 5, к. 1
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Сособственность 50:12:0102011.048-06/001/2018-6 08.08.2018 12:22:06
3	Даты начала и окончания	3.1 Действует с даты государственной регистрации, Выдан 08.07.2018
4	Сведения о правах в отношении объекта недвижимости	
4.2	вид: дата государственной регистрации номер государственной регистрации проект, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости дата, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости наименование государственной регистрации	Ипотека в силу закона 08.08.2018 12:47:41 50:12:0102011.048-06/001/2018-7 Срок действия: 08.08.2018 до полного исполнения обязательств по Договору. Общество с ограниченной ответственностью "ТЕГ ИОН Девелопмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости в/д/открыт, ИНН 7705121980 Договор зрелого срочного банковского вклада, Выдан 08.07.2018
4	Сведения о правах в отношении объекта недвижимости	
4.2	вид: дата государственной регистрации номер государственной регистрации проект, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости дата, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости наименование государственной регистрации	Дарение 19.01.2017 12:42:36 50:12:0102011.148-06/001/2017-2 Срок действия с 19.01.2017 по 22.11.2025 и 19.01.2017 по 22 декабря 2025 год Общество с ограниченной ответственностью "Тинькофф", ИНН 500309075 Договор зрелого срочного банковского вклада, № 251216-SM-A, Выдан 25.12.2016

Государственный кадастровый номер	50:12:0102011.048	Учредитель ООО
вид права	ипотека	вид права



Лист 3


Поиск информации		
по адресу недвижимости		
Лист №1 Листа 2	Всего листов листов 2, 2	Всего листов листов 3
В августе 2018:		
Кадастровый номер:	50:12:0102011.048	
3	Сведения об объекте недвижимости об объекте недвижимости для строительства и жилищного назначения	данные отсутствуют
6	Сведения об объектах недвижимости государственной собственности в случае, если объект недвижимости в силу закона является частью объекта	данные отсутствуют

Государственный кадастровый номер	50:12:0102011.048	Учредитель ООО
вид права	ипотека	вид права



Лист 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
 План расположения помещений, выделенных на этаже (планы этажа)

Помещение или объект недвижимости			
Этаж №01 Этажа 5	Часть объекта раздела 5.1	Часть объекта 5	Часть объекта выдела 4
В августе 2019г.			
Кадастровый номер:		50:12:0101071:146	
Этажный номер:		Помещение 505	
50:12:0101071:146		Промышленный этаж	
			
Минус 1:		Учредитель организации	
ООО "ИНДУСТРИАЛ ПИВОВАРИ" ОНЛ		ИУСУТЕНКОВА Е.И.	
подпись ответственного лица/лиц		подпись	



Учредитель Промышленного этажа государственной застройки, здания в г. Москва, ул. Мухоморова, д. 5, кв. 2009

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

Учредитель об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Помещение или объект недвижимости			
Этаж №01 Этажа 5	Часть объекта раздела 5.1	Часть объекта 5	Часть объекта выдела 4
В августе 2019г.			
Кадастровый номер:		50:12:0101071:75	
Этажный номер:		50:12:0101071	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.12.2014	
Родово-правовый государственный вид права:		ИНВЕНДИЦИОННО	
Адрес:		Здание Мукомольной автомобильной гараж - 509, с. Замоскворецкий, д. 5, кв. 2009	
Площадь, кв. м:		121,8	
Категория:		Промышленные здания	
Назначение:		Промышленность	
Объект, тип объекта, на котором расположено помещение, выделенный объект:		Промышленный этаж МЦД/здания стан	
Имеет ли объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровый номер, рубль:		196202,98	
Кадастровый номер кадастрового участка, в котором находится объект недвижимости:		50:12:0101071:01	
Имеет ли объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения об отсутствии жилого помещения в собственности между владельцами земельного участка (земельного участка) и здания, в котором размещены помещения для проживания (жилищного или нежилого дома, многоквартирного здания):		данные отсутствуют	
Судебный запрет на отчуждение объекта недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "непроданы"	
Судебный запрет:		данные отсутствуют	
Исполнитель, владелец:		Ирина Игоревна Давыдова (Исполнитель правообладателя) Промышленный этаж - объект с ограниченной ответственностью "Исполнитель" ООО "СЕРВИС" Д.У. Учредитель: ООО "Центр оценки инвестиций" (ИНН: 770478019)	



ООО "ИНДУСТРИАЛ ПИВОВАРИ" ОНЛ		ИУСУТЕНКОВА Е.И.	
подпись ответственного лица/лиц		подпись	

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

Объект недвижимости	
код объекта недвижимости	
Идентификационный номер	Дата государственной регистрации
Идентификационный номер	Дата государственной регистрации
Идентификационный номер	Дата государственной регистрации
Дата выписки: 2019г.	
Календарный номер: 48-11/011/2019-05	
1	1.1
2	2.1
3	3.1
4	4.1
5	
6	

Идентификационный номер	Идентификационный номер
Идентификационный номер	Идентификационный номер



Лист 3 из 3

Плановый кадастровый регистрационный лист на объекты недвижимости
 План расположения помещений, помещений и этажей (этажа)

Объекты			
код области недвижимости			
Лист №1 Листа 3	Всего листов листов 1-1	Всего листов 1	Всего листов листов 1
Кадастровый номер			
09:02:01001:01			
Кадастровый номер			
09:02:01001:01			
			
			
Министр Г.	Министр Общественн.		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ		СЛУБОТНИКОВА Е. В.	
Федеральное государственное учреждение		Москва, Россия	

801.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Информация о кадастровом объекте

Лист №	2	Из всего листов	2
29-01/2014 г. № 86/05/14-02/001 кадастровый номер кадастровый номер: 86-15/010/01/031 кадастровый номер: 86-15/010/01/031 кадастровый номер: 86-15/010/01/031			

Описание объекта кадастрового учета

1	Кадастровый номер здания (зданий), в котором расположен кадастровый объект	86-15/010/01/031
2	Участок (участки), в котором расположен кадастровый объект	—
3	Пределах зон зонирования территории	—
4	Область кадастрового учета	—
5	Местоположение: Хиты-Миссийский автостанционный округ - Южная, г. Хиты-Миссии, ул. Шмидтова, д. 4, дом 100	—
6	Назначение: Кадастровый (общее назначение)	—
7	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: —	—
8	Кадастровый номер квартиры, в которой расположен кадастровый объект	0001
9	Эксплуатационная стоимость (руб./кв. м)	13473,68
10	Соблюдены ли требования к объектам недвижимости на основании Правил Минимальных МДУ от 14.06.2011 № 04-Ут/рег.исл.пробой и официально признаны «владельцы» и «арендаторы» МДУ от 14.06.2011 № 04-Ут/рег.исл.пробой и официально признаны «владельцы» и «арендаторы» МДУ от 14.06.2011 № 04-Ут/рег.исл.пробой	—

Кадастровый номер	86-15/010/01/031
Кадастровый номер	86-15/010/01/031
Кадастровый номер	86-15/010/01/031



МД

811.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Информация о кадастровом объекте

Лист №	2	Из всего листов	2
29-01/2014 г. № 86/05/14-02/001 кадастровый номер кадастровый номер: 86-15/010/01/031 кадастровый номер: 86-15/010/01/031			

План расположения помещений на этаже (этажный план) № 100/100/01



Кадастровый номер	86-15/010/01/031
Кадастровый номер	86-15/010/01/031
Кадастровый номер	86-15/010/01/031

МД

801.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Информация о государственном кадастре недвижимости

Лист № 1	Из всего листов 1
Учреждение: 2814-г. М. №250/14-529035	
Кадастровый номер: 50:11:0091671:85	
Номер кадастрового листа: 80:11:0091671:85	
Характеристики государственного кадастра недвижимости (структура здания и помещений):	—

Объект недвижимости:

- 1. Кадастровый номер здания (строения), в котором расположен объект: 50:11:0091671:85
- 2. Уникальный идентификатор помещения: —
- 3. Планировочный этаж: № Первый этаж
- 4. Местоположение: Хлеб-Мукомольский промышленный двор - ВУЗ, г. Хлебобулочная, ул. Широкая, д. 4, 808, 1005
- 5. Планировка: Иная
- 6. Иная информация об объекте недвижимости: —
- 7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположен объект: —
- 8. Площадь помещения (кв. м.): 2137,96 кв. м
- 9. Условный номер объекта недвижимости: 0003
- 10. Дата 09.2011 год утверждения требований к образованию государственного кадастра недвижимости в составе: 14.8 кв. м
- 11. Информация об ином государственном кадастре недвижимости: Формы государственного кадастра недвижимости: Единый государственный реестр недвижимости и кадастр недвижимости Московской области (ЕГРН) - ИЖР

Выявлен ли объект недвижимости:	А. И. Игнатьев (подпись, фамилия)
Выявлен ли объект недвижимости:	А. И. Игнатьев (подпись, фамилия)

М.П.

801.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Информация о государственном кадастре недвижимости

Лист № 2	Из всего листов 2
Учреждение: 2814-г. М. №250/14-529035	
Кадастровый номер: 50:11:0091671:85	
Номер кадастрового листа: 80:11:0091671:85	
Характеристики государственного кадастра недвижимости (структура здания и помещений):	—



Выявлен ли объект недвижимости:	А. И. Игнатьев (подпись, фамилия)
Выявлен ли объект недвижимости:	А. И. Игнатьев (подпись, фамилия)

М.П.

МДП

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(используется кадастровыми инженерами)

Лист № 2 Всего листов: 2

г.п.р. лист № 18 от 18.09.2011 г. № 18/09/2011/14-28/2011

Кадастровый номер: 50:14/011/07:54

Нормативный документ государственного стандарта кадастра недвижимости (стандарт закона и постановления): 50:14/011/07:54

Описание объекта кадастрового учета:

1. Кадастровый номер здания (подземного, в котором размещены помещения): 50:14/011/07:54
2. Этаж (этажи), на котором размещены помещения: Цокольный этаж №1 (подземный этаж)
3. Подземный этаж №1 (подземный этаж)
4. Идентификационные сведения: Унитарное предприятие с ограниченной ответственностью "СЭЗ" (ИНН: 50:14/011/07:54)
5. Назначение: Помещение (Жилая, нежилая)
6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: Помещение, нежилая
7. Вид нежилого помещения, в котором размещены помещения: Помещение, нежилая
8. Категория земель: 0301 00 78
9. Предельные кадастровые (установленные) размеры объектов недвижимого имущества: 0004
10. Сособы совладельцы: Помещение принадлежит на основании Протокола Митинга собрания №131 от 18.09.2011 года учредителям-проблемной организации (главному менеджеру, топ-менеджеру и специалистам) организации "Общественная организация "Фонд развития культуры государственной регистрации, мониторинга и маркетинга" г.п.р. Унитарное предприятие с ограниченной ответственностью "СЭЗ"
11. Иные сведения: Организация создана в соответствии с Федеральным законом от 08.02.2005 № 131-ФЗ "Об организации государственной регистрации, мониторинга и маркетинга объектов недвижимого имущества"

Инженер: И. В. Понурин

Исполнитель: А. В. Понурин

М.П.

МДП

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(используется кадастровыми инженерами)

Лист № 2 Всего листов: 2

г.п.р. лист № 18 от 18.09.2011 г. № 18/09/2011/14-28/2011

Кадастровый номер: 50:14/011/07:54

Нормативный документ государственного стандарта кадастра недвижимости (стандарт закона и постановления): 50:14/011/07:54

План размещения помещений на этаже (подземный этаж №1) (подземный этаж)



Инженер: И. В. Понурин

Исполнитель: А. В. Понурин

М.П.

КП1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

выдан на территории субъекта Российской Федерации (с/п)

Лист №	2	Из всего листов	2
Дата выдачи	28.04.2014 г. № В/201/14/3/004		
Код кадастровой зоны	50:17:0010701:148		
Индикатор государственной регистрации	06:12:201071		
Адрес объекта государственного кадастрового учета (с/п)	—		
Исключения:	—		

Основные сведения об объекте государственного учета:

1	Кадастровый номер здания (сооружения) в составе расположенной недвижимости:	06:12:010701:12
2	Число этажей, на которых расположена недвижимость:	—
3	Идентификационный номер кадастрового участка:	50:17:0010701:148
4	Объем информации: Хранящиеся в кадастровой зоне - Южная часть участка, кадастровый номер 50:17:0010701:148	—
5	Историческое название:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пушкина, д. 4, этаж 10/2
6	Историческое наименование (наименование) земельного участка:	Историческое наименование земельного участка: —
7	Кадастровый номер участка, в котором расположен объект:	—
8	Кадастровый номер участка (земельного участка):	23/04/12
9	Кадастровый номер участка (земельного участка):	007
10	Кадастровый номер участка (земельного участка) в составе территории, в отношении которой в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрированы права собственности:	—
11	Историческое наименование объекта государственного учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации и кадастра и кадастровый центр "Югра"

Выдан: 1 листовой
 Итого выданных листов: 2

М.П. А. В. Издательство "Югра-Информ"

КП2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

выдан на территории субъекта Российской Федерации (с/п)

Лист №	2	Из всего листов	2
Дата выдачи	28.04.2014 г. № В/201/14/3/004		
Код кадастровой зоны	50:17:0010701:148		
Индикатор государственной регистрации	06:12:201071		
Адрес объекта государственного кадастрового учета (с/п)	—		
Исключения:	—		

План расположения помещений на этаже: Южная часть участка, кадастровый номер 50:17:0010701:148



Выдан: 1 листовой
 Итого выданных листов: 2

М.П. А. В. Издательство "Югра-Информ"

ИИ1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
недвижимости

(используется государственными органами исполнительной власти)

Лист № _____ из _____ листов

УФ, кадастровый №: 50:501/14:0403/001
 Кадастровый номер: 50:17:0010107/01
 Номер кадастрового листа: 50:17:0010107/01

Характеристики государственного земельного участка (земельный участок):

Границы участка государственного имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположена недвижимость:	50:17:0010107/01
2	Этаж (этажи), на котором расположена недвижимость:	Этаж первый этаж №1 (подпольный этаж)
3	Объем полезной площади: кв.м.	133,8
4	Местонахождение: кадастровый земельный участок - И.П.И. г. Москва, ул. Шелехова, д. 4, этаж 1008	
5	Назначение:	Жилые
6	Мат. объект недвижимости (информационный объект):	(полный, частичный)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена недвижимость:	—
8	Эксплуатационный кадастровый номер (участок) земельного участка:	50:502/08
9	Общая площадь: Площадь полезной площади (не включая Площадь Максимально Возможной (МВ) от 01.01.2001 "Об утверждении требований к содержанию кадастровой карты, землеустроительных и кадастровых дел на территории федеральной государственной кадастровой территории" (Федеральный закон от 24.07.2007 № 207-ФЗ) и "Об утверждении требований к содержанию кадастровой карты, землеустроительных и кадастровых дел на территории федеральной государственной кадастровой территории" (Федеральный закон от 24.07.2007 № 207-ФЗ))	1008

Выдан в _____ году

Специалист: А. Н. Шарипова
 (подпись, печать)



ИИ2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
недвижимости

(используется государственными органами исполнительной власти)

Лист № _____ из _____ листов

УФ, кадастровый №: 50:501/14:0403/001
 Кадастровый номер: 50:17:0010107/01

План расположения недвижимости на участке: Подпольный этаж № Дворовый этаж.



Масштаб: _____

Выдан в _____ году

Специалист: А. В. Нерискина
 (подпись, печать)



III. Благоустройство площадок помещений здания (строения)

Виды помещений	Начисления				Из АКЗ и АКЗР	Акт приема-передачи	Площадь помещений, кв. м	Пл. владения, кв. м	Пл. в аренду, кв. м	Множ. coeff.
	от 01.01.2014 по 31.12.2014	от 01.01.2013 по 31.12.2013	от 01.01.2012 по 31.12.2012	от 01.01.2011 по 31.12.2011						
1. Итого	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Прочие помещения	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Помещения, сдаваемые в аренду	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

IV. Сведения о принадлежности

Дата ввода в эксплуатацию	Субъект права (реквизиты: факт, инв. лист, договор аренды/купли-продажи, по-прежнему)	Документы, подтверждающие право собственности (договор, опись, опись)	Узнав (реквизиты)	Дата регистрации
1.	2.	3.	4.	5.

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Балансовая (рыночная) стоимость (с учетом износа) _____ руб.

Перечень прилагаемых документов

№ п/п	Наименование документа	Кол-во листов	Кол-во листов в ксерокопии	Примечания
1	Паспорт здания	1	4	3
2	Эксптиция на поэтажный план	1	4	38

Проектант: Г.Ю. Адамова
 Исполнитель: К.Ю. Федулова
 Паспорт выдан: 20 г.
 14 июля 2014 г.

II. Техническое описание здания или его пристройки

Патент № А _____ Жилищный дом _____

Группа застройки I _____ Год постройки 2014 _____ Число этажей 8 _____

№ Техническое описание (направл., конструкция или система, детали и др.) _____

1. Описание: Многосекционный _____

2. Назначение и назначение: Многоэтажный многоквартирный жилой дом (ком. пржит.)

3. Назначение: Жилищный дом

4. Формы: Многоэтажный многоквартирный жилой дом

5. Этажи: Подземный, Земляной, Надземный

6. Оси: Стеновые/ЛЭО

7. Этажи: Подземный, Земляной, Надземный

8. Назначение: Жилищный дом

9. Назначение: Жилищный дом

10. Назначение: Жилищный дом

11. Назначение: Жилищный дом

12. Назначение: Жилищный дом

13. Назначение: Жилищный дом

14. Назначение: Жилищный дом

15. Назначение: Жилищный дом

16. Назначение: Жилищный дом

17. Назначение: Жилищный дом

18. Назначение: Жилищный дом

19. Назначение: Жилищный дом

20. Назначение: Жилищный дом

21. Назначение: Жилищный дом

22. Назначение: Жилищный дом

23. Назначение: Жилищный дом

24. Назначение: Жилищный дом

25. Назначение: Жилищный дом

26. Назначение: Жилищный дом

27. Назначение: Жилищный дом

28. Назначение: Жилищный дом

29. Назначение: Жилищный дом

30. Назначение: Жилищный дом

31. Назначение: Жилищный дом

32. Назначение: Жилищный дом

33. Назначение: Жилищный дом

34. Назначение: Жилищный дом

35. Назначение: Жилищный дом

36. Назначение: Жилищный дом

37. Назначение: Жилищный дом

38. Назначение: Жилищный дом

39. Назначение: Жилищный дом

40. Назначение: Жилищный дом

41. Назначение: Жилищный дом

42. Назначение: Жилищный дом

43. Назначение: Жилищный дом

44. Назначение: Жилищный дом

45. Назначение: Жилищный дом

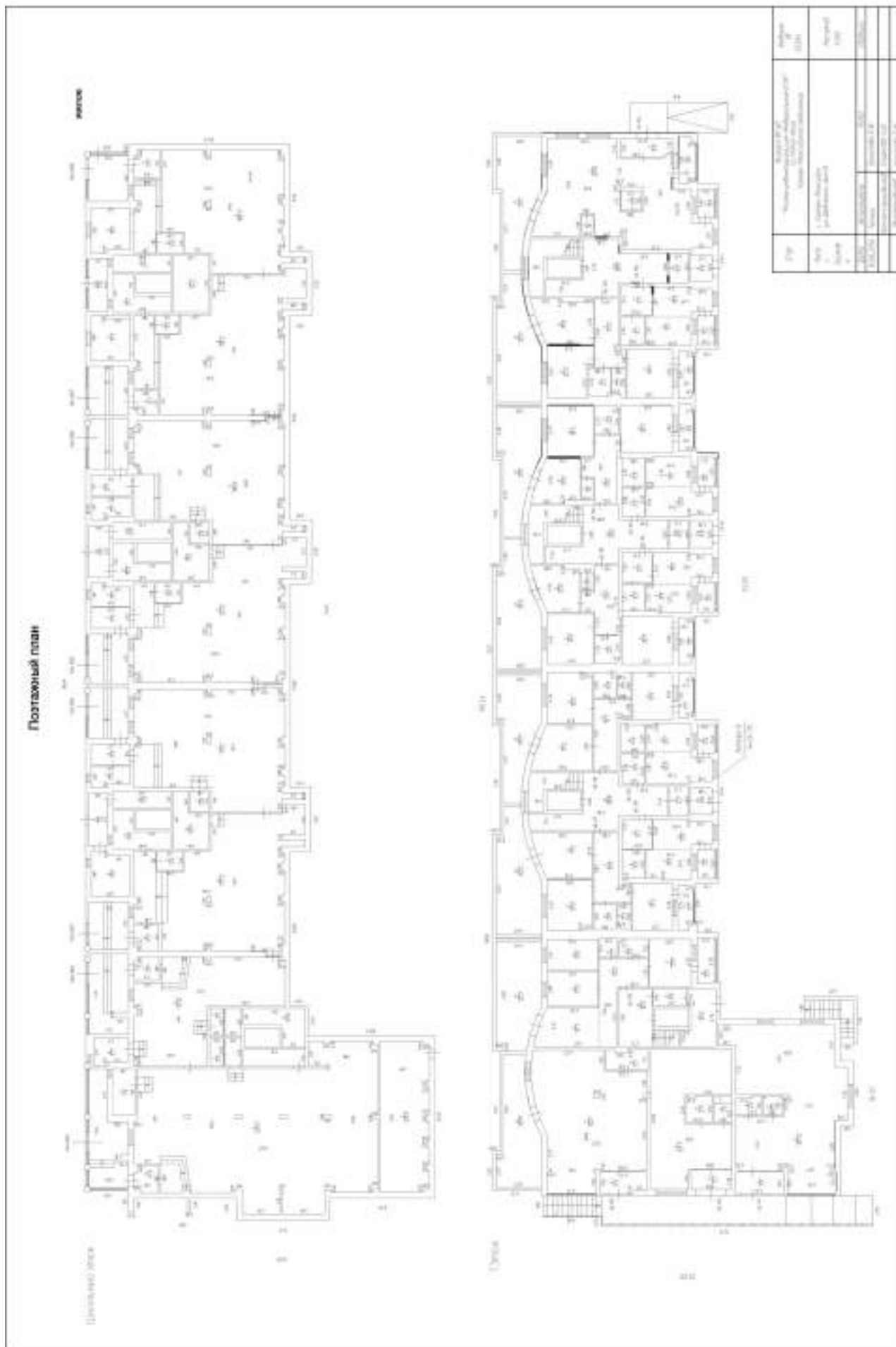
46. Назначение: Жилищный дом

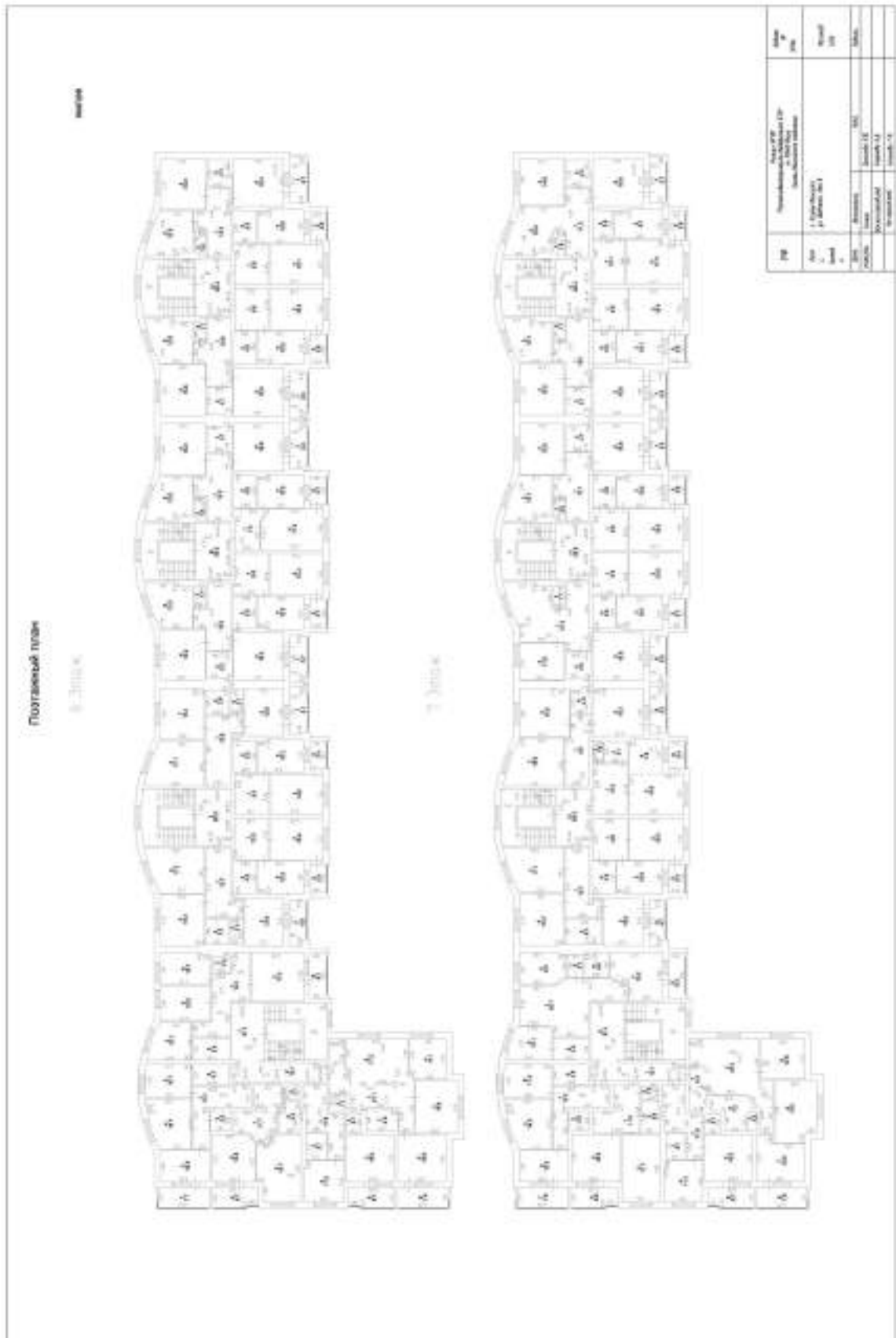
47. Назначение: Жилищный дом

48. Назначение: Жилищный дом

49. Назначение: Жилищный дом

50. Назначение: Жилищный дом





Жилищные комплексы

		1			2			3			4			5			6			7			8			9			10			11			12			13			14			15							
		Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого							
		и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.				
		Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого							
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
...

Жилищные комплексы

		1			2			3			4			5			6			7			8			9			10			11			12			13			14			15											
		Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого														
		и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.			и т.д.											
		Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого			Итого														
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50					
...

Жилые дома											Жилые дома														
№ п/п	№	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
											Жилые дома														
Итого по объектам:											Итого по объектам:														
65,1											65,1														
240,9											240,9														
25,1											25,1														
0,0											0,0														
Итого по кварталам:											Итого по кварталам:														
3,89*1,32=4,99											3,89*1,32=4,99														
1,79*2,87=4,99											1,79*2,87=4,99														
1,87*2,02=3,69											1,87*2,02=3,69														
1,84*3,78=6,93											1,84*3,78=6,93														
1,57*2,84=4,44											1,57*2,84=4,44														
Итого по кварталам:											Итого по кварталам:														
3,89*1,32=4,99											3,89*1,32=4,99														
1,79*2,87=4,99											1,79*2,87=4,99														
1,87*2,02=3,69											1,87*2,02=3,69														
1,84*3,78=6,93											1,84*3,78=6,93														
1,57*2,84=4,44											1,57*2,84=4,44														
Итого по кварталам:											Итого по кварталам:														
3,89*1,32=4,99											3,89*1,32=4,99														
1,79*2,87=4,99											1,79*2,87=4,99														
1,87*2,02=3,69											1,87*2,02=3,69														
1,84*3,78=6,93											1,84*3,78=6,93														
1,57*2,84=4,44											1,57*2,84=4,44														
Итого по кварталам:											Итого по кварталам:														
3,89*1,32=4,99											3,89*1,32=4,99														
1,79*2,87=4,99											1,79*2,87=4,99														
1,87*2,02=3,69											1,87*2,02=3,69														
1,84*3,78=6,93											1,84*3,78=6,93														
1,57*2,84=4,44											1,57*2,84=4,44														
Итого по кварталам:											Итого по кварталам:														
3,89*1,32=4,99											3,89*1,32=4,99														
1,79*2,87=4,99											1,79*2,87=4,99														
1,87*2,02=3,69											1,87*2,02=3,69														
1,84*3,78=6,93											1,84*3,78=6,93														
1,57*2,84=4,44											1,57*2,84=4,44														
Итого по кварталам:											Итого по кварталам:														
3,89*1,32=4,99											3,89*1,32=4,99														
1,79*2,87=4,99											1,79*2,87=4,99														
1,87*2,02=3,69											1,87*2,02=3,69														
1,84*3,78=6,93											1,84*3,78=6,93														
1,57*2,84=4,44											1,57*2,84=4,44														

Жилые дома											Жилые дома														
№ п/п	№	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
											Жилые дома														
Итого по объектам:											Итого по объектам:														
65,1											65,1														
240,9											240,9														
25,1											25,1														
0,0											0,0														
Итого по кварталам:											Итого по кварталам:														
3,89*1,32=4,99											3,89*1,32=4,99														
1,79*2,87=4,99											1,79*2,87=4,99														
1,87*2,02=3,69											1,87*2,02=3,69														
1,84*3,78=6,93											1,84*3,78=6,93														
1,57*2,84=4,44											1,57*2,84=4,44														
Итого по кварталам:											Итого по кварталам:														
3,89*1,32=4,99											3,89*1,32=4,99														
1,79*2,87=4,99											1,79*2,87=4,99														
1,87*2,02=3,69											1,87*2,02=3,69														
1,84*3,78=6,93											1,84*3,78=6,93														
1,57*2,84=4,44											1,57*2,84=4,44														
Итого по кварталам:											Итого по кварталам:														
3,89*1,32=4,99											3,89*1,32=4,99														
1,79*2,87=4,99											1,79*2,87=4,99														
1,87*2,02=3,69											1,87*2,02=3,69														
1,84*3,78=6,93											1,84*3,78=6,93														
1,57*2,84=4,44											1,57*2,84=4,44														
Итого по кварталам:											Итого по кварталам:														
3,89*1,32=4,99											3,89*1,32=4,99														
1,79*2,87=4,99											1,79*2,87=4,99														
1,87*2,02=3,69											1,87*2,02=3,69														
1,84*3,78=6,93											1,84*3,78=6,93														
1,57*2,84=4,44											1,57*2,84=4,44														
Итого по кварталам:											Итого по кварталам:														
3,89*1,32=4,99											3,89*1,32=4,99														
1,79*2,87=4,99											1,79*2,87=4,99														
1,87*2,02=3,69											1,87*2,02=3,69														
1,84*3,78=6,93											1,84*3,78=6,93														
1,57*2,84=4,44											1,57*2,84=4,44														

Жилые дома																								
№ п/п	№ кв.	№ этажа	№ дома	Назначение здания (по классификации объектов капитального строительства)	Площадь полезной площади помещений (кв.м)	Эксплуатационный класс																		
						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15				
Итого по этажу 7.1:					1037,80	1037,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Всего по дому:					668,00	668,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Итого по этажу 7.2:					1131,70	1131,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Всего по дому:					668,00	668,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Жилые дома																									
№ п/п	№ кв.	№ этажа	№ дома	Назначение здания (по классификации объектов капитального строительства)	Площадь полезной площади помещений (кв.м)	Эксплуатационный класс																			
						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15					
Итого по этажу 7.1:					1037,80	1037,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Всего по дому:					668,00	668,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Итого по этажу 7.2:					1131,70	1131,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Всего по дому:					668,00	668,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Декларация о предоставлении полной информации (стремитин)
расположенного в г. Ханты-Мансийск по ул. Шевченко, дом № 8
Нежилые строения категории

Этаж (этажи) по документам на здание (этажи)	Этаж (этажи) по факту	Количество квартир (помещений)	Площадь помещений по факту (кв. м)	Площадь помещений по документам (кв. м)	Сумма по строениям: объект с.г.о. (подземный гараж)			Всего помещений по документам
					Земельный налог	имущественный налог	взносы на содержание общего имущества	
Итого по Подземный этаж помещений:								
			Итого по документам 1001:					
г. А. Дано 1001		1	Выселения	3,801,42	7,4	0,0	7,4	3
		г. А.	3	Самостоя	2,349,643,44	0,0	0,0	1,9
		г. А.	3	Техническая	1,291,164,29	17,9	0,0	17,9
		г. А.	4	Выселения	219,342,99	233,7	0,0	0,0
		г. А.	3	Самостоя	3,191,207,72	0,0	0,0	0,0
		г. А.	3	Выселения	6,091,899,44	75,8	75,8	0,0
		г. А.	3	Выселения	6,401,284,09	3,3	0,0	0,0
		г. А.	4	Выселения	2,292,870,37	0,0	0,0	0,0
		г. А.	4	Выселения	0,259,927	0,0	0,0	0,0
		г. А.	4	Выселения	2,079,114,34	7,6	0,0	0,0
Итого по Подземный этаж помещений:								
			Итого по документам 1002:					
г. А. Дано 1002		1	Выселения	4,891,194,29	9,8	0,0	9,8	3
		г. А.	3	Самостоя	1,892,13	3,4	0,0	3,4
		г. А.	3	Выселения	2,694,814,89	10,0	0,0	10,0
		г. А.	4	Выселения	12,401,42,29	117,3	117,3	0,0
		г. А.	3	Самостоя	5,179,370,29	0,0	0,0	0,0
		г. А.	3	Выселения	6,259,824,29	6,0	6,0	0,0
		г. А.	3	Выселения	6,259,824,29	4,0	4,0	0,0
		г. А.	3	Выселения	681,687,31	0,0	0,0	0,0
Итого по Подземный этаж помещений:								
			Итого по документам 1003:					
г. А. Дано 1003		1	Выселения	10,212,214,39	113,3	113,3	0,0	3
		г. А.	3	Самостоя	1,791,41	2,8	0,0	2,8
		г. А.	3	Выселения	1,899,264,39	5,6	0,0	5,6
		г. А.	4	Выселения	1,391,27	3,8	0,0	3,8

Нежилые строения категории

Этаж (этажи) по документам на здание (этажи)	Этаж (этажи) по факту	Количество квартир (помещений)	Площадь помещений по факту (кв. м)	Площадь помещений по документам (кв. м)	Сумма по строениям: объект с.г.о. (подземный гараж)			Всего помещений по документам
					Земельный налог	имущественный налог	взносы на содержание общего имущества	
Итого по Подземный этаж помещений:								
			Итого по документам 1004:					
г. А. Дано 1004		1	Выселения	3,259,173	5,5	0,0	5,5	3
		г. А.	2	Выселения	1,897,241,89	3,4	0,0	3,4
		г. А.	3	Самостоя	1,259,13	5,5	0,0	3,3
		г. А.	4	Выселения	4,891,1,89	11,6	0,0	11,6
		г. А.	3	Выселения	15,391,340,39	123,4	123,4	0,0
		г. А.	3	Самостоя	6,481,682,39	0,0	0,0	0,0
		г. А.	3	Выселения	6,391,250,65	251,1	0,0	0,0
		г. А.	3	Выселения	6,491,264,89	1,1	1,1	0,0
		г. А.	3	Выселения	810,810,81	0,0	0,0	0,0
Итого по Подземный этаж помещений:								
			Итого по документам 1005:					
г. А. Дано 1005		1	Выселения	14,772,541,89	148,4	122,4	26,9	0,0
		г. А.	3	Самостоя	6,491,250,65	148,4	122,4	26,4
		г. А.	3	Выселения	6,491,250,65	115,8	115,8	0,0
		г. А.	3	Самостоя	1,791,41	3,8	0,0	2,8
		г. А.	3	Выселения	1,091,274,39	5,6	0,0	5,6
		г. А.	4	Выселения	3,791,39	8,7	0,0	8,7
Итого по Подземный этаж помещений:								
			Итого по документам 1006:					
г. А. Дано 1006		1	Выселения	3,371,812,93	11,7	11,7	0,0	3
		г. А.	2	Выселения	3,179,853,19	9,7	0,0	9,7
		г. А.	3	Самостоя	1,091,38	4,0	0,0	3,0
		г. А.	4	Выселения	4,791,89	18,2	0,0	18,2
		г. А.	3	Выселения	12,911,552,19	118,2	118,2	0,0
		г. А.	3	Самостоя	6,247,06	0,0	0,0	0,0
		г. А.	3	Выселения	0,791,310,25	0,0	0,0	0,0
		г. А.	3	Выселения	0,791,310,25	0,0	0,0	0,0
		г. А.	3	Выселения	0,259,927	0,0	0,0	0,0
		г. А.	3	Выселения	4,131,950,39	4,1	0,0	4,1
Итого по Подземный этаж помещений:								
			Итого по документам 1007:					
г. А. Дано 1007		1	Выселения	2,347,150,29	4,9	0,0	4,9	3
		г. А.	2	Выселения	12,591,362,39	106,3	106,3	0,0
		г. А.	3	Самостоя	1,291,254,39	62,1	62,1	0,0
		г. А.	3	Выселения	6,291,444,39	27,0	0,0	27,0
		г. А.	3	Выселения	6,291,64,29	0,0	0,0	0,0
		г. А.	3	Выселения	6,291,810,29	1,1	0,0	1,1

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

Этаж	№	Наименование помещений	Площадь помещений, кв.м	Площадь помещений, кв.м	Вид помещений	Вид помещений	Вид помещений	Итого по этажу		
								Площадь помещений, кв.м	Площадь помещений, кв.м	Вид помещений
A	I	Этажный вход	13,474(0,00)	200(0,00)	4,250(0,00)	200(0,00)	2,249(0,00)	4,00	3	Помещения общепитового назначения
A	II	Специальные помещения	3,295(0,00)	11(0,00)	7,9	3	Помещения общепитового назначения			
A	III	Табур	1,074(0,00)	7,9	3	Помещения общепитового назначения				
A	IV	Толковый розничный	4,914(0,00)	7,9	3	Помещения общепитового назначения				
A	V	Холодильник	4,871(0,00)	11(0,00)	1	Помещения общепитового назначения				
A	VI	Табур	4,379(0,00)	7,2	3	Помещения общепитового назначения				
A	VII	Специальные помещения	4,704(0,00)	6,8	3	Помещения общепитового назначения				
A	VIII	Толковый розничный	1,579(0,00)	7,9	3	Помещения общепитового назначения				
A	IX	Табур	1,470(0,00)	10,0	2,7	Места общественного назначения				
A	X	Бар	1,472(0,00)	7,8	2,7	Места общественного назначения				
A	XI	Холодильник	4,812(0,00)	10,2	2,7	Места общественного назначения				
A	XII	Табур	2,197(0,00)	3,9	2,7	Места общественного назначения				
A	XIII	Табур	2,447(0,00)	4,2	2,7	Места общественного назначения				
A	XIV	Холодильник	3,092(0,00)	3,2	2,7	Места общественного назначения				
A	XV	Табур	2,347(0,00)	4,8	2,7	Места общественного назначения				
A	XVI	Табур	2,801(0,00)	4,2	2,7	Места общественного назначения				
A	XVII	Холодильник	3,062(0,00)	3,0	2,7	Места общественного назначения				
A	XVIII	Табур	2,217(0,00)	3,9	2,7	Места общественного назначения				
A	XIX	Табур	2,801(0,00)	4,3	2,7	Места общественного назначения				
A	XX	Холодильник	4,012(0,00)	3,6	2,7	Места общественного назначения				
A	XXI	Бар	1,875(0,00)	12,2	2,7	Места общественного назначения				
A	XXII	Холодильник	4,704(0,00)	11,4	2,7	Места общественного назначения				
A	XXIII	Холодильник	1,370(0,00)	20,5	2,7	Места общественного назначения				
A	XXIV	Холодильник	4,702(0,00)	20,4	2,7	Места общественного назначения				
A	XXV	Холодильник	4,812(0,00)	20,8	2,7	Места общественного назначения				
A	XXVI	Бар	3,879(0,00)	11,9	2,7	Места общественного назначения				
A	XXVII	Холодильник	4,702(0,00)	11,3	2,7	Места общественного назначения				
A	XXVIII	Холодильник	4,871(0,00)	20,4	2,7	Места общественного назначения				
A	XXIX	Холодильник	4,871(0,00)	20,4	2,7	Места общественного назначения				

Итого по этажам (строениям)

Этаж	№	Наименование помещений	Площадь помещений, кв.м	Площадь помещений, кв.м	Вид помещений	Вид помещений	Вид помещений	Итого по этажам (строениям)
A	I	Этажный вход	13,474(0,00)	200(0,00)	4,250(0,00)	200(0,00)	2,249(0,00)	4,00
A	II	Специальные помещения	3,295(0,00)	11(0,00)	7,9	3	Помещения общепитового назначения	
A	III	Табур	1,074(0,00)	7,9	3	Помещения общепитового назначения		
A	IV	Толковый розничный	4,914(0,00)	7,9	3	Помещения общепитового назначения		
A	V	Холодильник	4,871(0,00)	11(0,00)	1	Помещения общепитового назначения		
A	VI	Табур	4,379(0,00)	7,2	3	Помещения общепитового назначения		
A	VII	Специальные помещения	4,704(0,00)	6,8	3	Помещения общепитового назначения		
A	VIII	Толковый розничный	1,579(0,00)	7,9	3	Помещения общепитового назначения		
A	IX	Табур	1,470(0,00)	10,0	2,7	Места общественного назначения		
A	X	Бар	1,472(0,00)	7,8	2,7	Места общественного назначения		
A	XI	Холодильник	4,812(0,00)	10,2	2,7	Места общественного назначения		
A	XII	Табур	2,197(0,00)	3,9	2,7	Места общественного назначения		
A	XIII	Табур	2,447(0,00)	4,2	2,7	Места общественного назначения		
A	XIV	Холодильник	3,092(0,00)	3,2	2,7	Места общественного назначения		
A	XV	Табур	2,347(0,00)	4,8	2,7	Места общественного назначения		
A	XVI	Табур	2,801(0,00)	4,2	2,7	Места общественного назначения		
A	XVII	Холодильник	3,062(0,00)	3,0	2,7	Места общественного назначения		
A	XVIII	Табур	2,217(0,00)	3,9	2,7	Места общественного назначения		
A	XIX	Табур	2,801(0,00)	4,3	2,7	Места общественного назначения		
A	XX	Холодильник	4,012(0,00)	3,6	2,7	Места общественного назначения		
A	XXI	Бар	1,875(0,00)	12,2	2,7	Места общественного назначения		
A	XXII	Холодильник	4,704(0,00)	11,4	2,7	Места общественного назначения		
A	XXIII	Холодильник	1,370(0,00)	20,5	2,7	Места общественного назначения		
A	XXIV	Холодильник	4,702(0,00)	20,4	2,7	Места общественного назначения		
A	XXV	Холодильник	4,812(0,00)	20,8	2,7	Места общественного назначения		
A	XXVI	Бар	3,879(0,00)	11,9	2,7	Места общественного назначения		
A	XXVII	Холодильник	4,702(0,00)	11,3	2,7	Места общественного назначения		
A	XXVIII	Холодильник	4,871(0,00)	20,4	2,7	Места общественного назначения		
A	XXIX	Холодильник	4,871(0,00)	20,4	2,7	Места общественного назначения		

Листов 2 из 2. Дата: 01.08.2019. Подпись: [Подпись]

Итого	№ п/п	Наименование объекта	Вид объекта	Классификация объекта	Вид объекта	Классификация объекта	Место объекта	Категория
A	IV	Доступная квартира	4 3823 05 0 3800 024 1 49223 1 41742 7 1 3754 7810 6			29.2	2.7	Место объекта не определено
A	V	Доступная квартира	2 8094 78 0 3800 034 1 4174 31 1 4174 31 1 174 7810 6			29.2	2.7	Место объекта не определено
A	I	Карант	7 0291 02 4 3799 02 0 3799 02 4 3799 35			12.3	2.7	Место объекта не определено
A	II	Доступная квартира	4 7922 08 0 3800 024 1 4174 31 1 4174 0 3800 024 1 4174 31 1 4174			31.4	2.7	Место объекта не определено
A	III	Доступная квартира	4 7922 08 0 3799 024 1 4174 31 1 4174 1 1794 7810 6			29.4	2.7	Место объекта не определено
A	IV	Доступная квартира	4 7922 08 0 3799 024 1 4174 31 1 4174 1 1794 7810 6			29.4	2.7	Место объекта не определено
A	V	Доступная квартира	4 7922 08 0 3800 024 1 4174 31 1 4174 1 1794 7810 6			29.5	2.7	Место объекта не определено
A	I	Карант	7 9191 03 4 3298 01 0 3590 34			12.2	3.7	Место объекта не определено
A	II	Доступная квартира	2 6094 02 3 3791 41 1 3 3791 38 1 984 4 31			31.7	2.7	Место объекта не определено
A	III	Доступная квартира	4 7922 08 0 3800 034 1 4174 31 1 4174 1 1794 7810 6			29.4	2.7	Место объекта не определено
A	IV	Доступная квартира	4 7922 08 0 3800 041 1 4174 31 1 4174 1 1794 7810 6			29.4	2.7	Место объекта не определено
A	V	Доступная квартира	4 7922 08 0 3800 034 1 4174 31 1 4174 1 1794 7810 6			29.3	3.7	Место объекта не определено
A	I	Доступная квартира	4 7922 08 0 3800 024 1 4174 31 1 4174 1 1794 7810 6			12.2	2.7	Место объекта не определено
A	II	Доступная квартира	4 7922 08 0 3799 034 1 4174 31 1 4174 1 1794 7810 6			29.4	2.7	Место объекта не определено
A	III	Доступная квартира	4 7922 08 0 3800 034 1 4174 31 1 4174 1 1794 7810 6			29.2	2.7	Место объекта не определено
A	IV	Доступная квартира	4 7922 08 0 2800 084 1 4174 31 1 4174 1 1794 7810 6			29.4	2.7	Место объекта не определено
A	V	Карант	7 9191 03 4 3799 34 3 799 32 0 7891 14			12.1	2.7	Место объекта не определено
A	I	Карант	7 9191 03 4 3799 31 0 3190 41 4 3799 37			12.1	2.7	Место объекта не определено
A	II	Доступная квартира	2 6094 02 3 3791 37 1 3 3791 38 3 3 3 384 81 4 3 3791 34			31.4	2.7	Место объекта не определено
A	III	Доступная квартира	4 7922 08 0 3799 034 1 4174 31 1 4174 1 1794 7810 6			29.5	2.7	Место объекта не определено
A	IV	Доступная квартира	4 7922 08 0 3800 041 1 4174 31 1 4174 1 1794 7810 6			29.5	2.7	Место объекта не определено
A	V	Доступная квартира	4 7922 08 0 3800 034 1 4174 31 1 4174 1 1794 7810 6			29.4	2.7	Место объекта не определено

Итого по местам объекта по категориям:		Всего объектов	Убытков объектов
Место объекта не определено		901 0	0,0
Платформа образовательного назначения		307 8	0,0
Итого по местам объекта по категориям:		1208,7	0,0

Приложение 2 к № 9 - документ, подтверждающий наличие объектов

Листов 1/1

Итого	№ п/п	Наименование объекта	Вид объекта	Классификация объекта	Вид объекта	Классификация объекта	Место объекта	Категория
-------	-------	----------------------	-------------	-----------------------	-------------	-----------------------	---------------	-----------

Итого по местам объекта по категориям:		Всего объектов	Убытков объектов
Место объекта не определено		901 0	0,0
Платформа образовательного назначения		307 8	0,0
Итого по местам объекта по категориям:		1208,7	0,0

Приложение 2 к № 9 - документ, подтверждающий наличие объектов

Листов 1/1

Договор № ИИНСКО.04
и его приложения

№ 13.06.2018

2.1.1. Заключается договор на оказание услуг по оценке инвестиций в рамках проекта...

2.1.2. Срок действия настоящего договора составляет один год, начиная с даты подписания...

2.1.3. Цена договора составляет...

2.1.4. Услуги оказываются в соответствии с условиями, указанными в приложениях к настоящему договору...

2.1.5. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания...

2.1.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается у Заказчика...

2.1.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается у Исполнителя...

2.1.8. Заключается договор на оказание услуг по оценке инвестиций...

2.1.9. Срок действия настоящего договора составляет один год...

2.1.10. Цена договора составляет...

2.1.11. Услуги оказываются в соответствии с условиями, указанными в приложениях...

2.1.12. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания...

2.1.13. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается у Заказчика...

2.1.14. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается у Исполнителя...

2.1.15. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается у Исполнителя...

2.1.16. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается у Исполнителя...

2.1.17. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается у Исполнителя...

2.1.18. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается у Исполнителя...

2.1.19. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается у Исполнителя...

2.1.20. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается у Исполнителя...

2.1.21. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается у Исполнителя...

2.1.22. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается у Исполнителя...

2.1.23. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается у Исполнителя...

2.1.24. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается у Исполнителя...

2.1.25. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается у Исполнителя...

2.1.26. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается у Исполнителя...

2.1.27. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается у Исполнителя...

2.1.28. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается у Исполнителя...

2.1.29. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается у Исполнителя...

2.1.30. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается у Исполнителя...

18/11/2018

[Подпись]

18/11/2018

[Подпись]

18/11/2018

[Подпись]

проект в соответствии с п.3, ст. 49(1), 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.



11.1. Страница проекта декларация, содержащая сведения о фактическом состоянии земельного участка, подлежащего оценке, в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.06.2002 N 78-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федерального закона от 07.08.2001 N 122-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

11.2. Страница проекта декларация, содержащая сведения о фактическом состоянии земельного участка, подлежащего оценке, в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.06.2002 N 78-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федерального закона от 07.08.2001 N 122-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

11.3. Страница проекта декларация, содержащая сведения о фактическом состоянии земельного участка, подлежащего оценке, в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.06.2002 N 78-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федерального закона от 07.08.2001 N 122-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

11.4. Страница проекта декларация, содержащая сведения о фактическом состоянии земельного участка, подлежащего оценке, в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.06.2002 N 78-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федерального закона от 07.08.2001 N 122-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

ДОГОВОР АРЕНДЫ №00218

г. Москва

«16» февраля 2020 г.

1.6. Помещение передается на основании двустороннего акта приема-передачи Помещения, содержащего описание передаваемого в аренду Помещения, его технические характеристики, состояние и любую информацию о Помещении, характеризующую его до момента сдачи в аренду. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязан

2.1.1. Передать на площадке 3 (Трех) рабочих дня, с момента подписания настоящего Договора Помещение, пригодное для использования Арендатором в целях, указанных в п. 1.3. настоящего Договора, с находящимся в нем отделом и коммуникациями по двустороннему акту приема-передачи, а также всем техническим условиям Помещения на момент его передачи и соответствующим всем действующим на территории РФ санитарным и противопожарным нормам и правилам, установленным средствами пожаротушения, за исключением первичных средств пожаротушения.

2.1.2. Помещение на момент заключения Договора обеспечено коммунальными услугами, необходимыми для его использования (электроэнергия, горячая и холодная вода/канализация, отопление, канализация (канализация)). Арендодатель обязуется обеспечить бесперебойное снабжение Помещения коммунальными и эксплуатационными услугами, в соответствии с заключенными Договорами с обслуживающими персоналом жилищно-коммунального управления организации (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения) за свой счет.

Ответственность за подачу электроэнергии и коммунальных услуг сохраняется за Арендодателем, за исключением случаев, когда городские линии электропередачи, городские электроснабжения, водоснабжения (водоснабжение) отключены для ремонта, технического обслуживания и по другим причинам, не зависящим от действий Арендодателя, что подтверждается им документально. В случае плановых отключений линий электропередачи, электроснабжения, водоснабжения (водоснабжения), отопительных или ремонтных работ техническим обслуживанием, о факте отключения коммунальных услуг Арендодатель уведомляет Арендатора в срок не позднее 3 (Трех) дней до момента предоставления отключения.

В случае, если по вине Арендодателя Арендатор понесет убытки в результате возникновения на него расходов организации путем конструктивного отозвона администрации округа/района/города, то Арендатор вправе уведомить управляющую организацию администрации округа/района/города, подпадающей под действие настоящего Договора, путем уведомления с указанием представлений арендной платы на ремонт административного персонала с обеспечением уведомления Арендодателя всех копий подтверждающих документов (матрица административной проверки, платонных документов и т.п.) в течение 3 (Трех) рабочих дней. В данном случае размер начисленного административного штрафа, указанного в сумме ежемесячной арендной платы, компенсируется ЭТОЙ жилищной компании «СТРОЙПРОЕКТ» за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕСД».

2.1.3. За исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, не ограничивая, однако, объем прав Арендатора до пользования Помещением, не осуществляя действий, которые могут привести к такому ограничению, обеспечивать беспрепятственный доступ к арендаторскому помещению: электрическим, транспортному, жилагим Арендатора

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕСД» Д.У. (далее – «Общество») в лице Генерального директора Суванцова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Индустриетс» (далее – «Индустриетс»), в лице Председателя Правления Елены Николаевны, действующего на основании доверенности № 23-23/19/2 от 23.03.2019 г., с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное платное владение и пользование (в аренду) нежилое помещение №1003 (далее – Помещение) общей площадью **145,8 кв.м (Сто сорок пять целых восемь десятых квадратных метров)**, кадастровый номер **50:12:0101071:85**, расположенное на первом этаже многоквартирного жилого дома (далее – здание) по адресу: Хиты-Малышевский автомобильный округ - Южная Хиты-Малышка, ул. Шелехова, д. 8, пом. 1003 (далее по тексту - «Помещение»), в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных в настоящем Договоре.

Границы помещения и его расположение на плане отображены на копии технического плана помещения, выданного Приложением №3 к настоящему Договору.

1.2. Помещение предоставляется на праве общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» на основании выписки ЕГРН от 08.08 августа 2019 года, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хиты-Малышевскому автомобильному округу – Южная, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «ЕГРП» августа 2019 года введена запись регистрации № 86:04/2019-4.

1.3. Арендатор не несет ответственности за предоставление права владения и пользования объектом недвижимости Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Индустриетс» или другим коммерческим организациям.

1.4. Арендодатель гарантирует, что принадлежащее в Аренду Помещение не оспаривается, не находится в залоге и не обременено от каких-либо третьих лиц, третьих лиц.

1.5. Стороны заключают договор, основываясь на достоверности, правоте и истинности следующих сведений:

- стороны являются действующими юридическими лицами и полномочны на право принятия о предоставлении;
- а означенная сторона не является продавцом банкротства;
- лица, подписавшие договор, имеют полномочия на заключение договора от имени стороны;

• договор не является для сторон крупной сделкой или сделкой с заинтересованностью;

• стороны не являются аффилированными и (или) взаимозависимыми лицами;

• Арендатор гарантирует, что не является публичным ЭТОЙ жилищной компанией «СТРОЙПРОЕКТ».

В случае если Помещение, по информации от Арендатора при этом, будет зyerно Арендодателем в дни государственных праздников или иных нерабочих, официальных или за длительный период не выключается.

2.1.4. В случае намерения провайдера капитальной работы, Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 60 (шестьдесят) дней до предполагаемого начала работ.

2.1.5. Прийти Помещение от Арендатора по окончании срока действия настоящего договора, либо при его досрочном расторжении. Арендодатель не имеет права оказывать от претензий Помещенца, а также при отказе от оказания услуг Помещенца в отношении Помещения. При возникновении конфликтной ситуации, Арендодатель имеет право уведомить владельца о факте нарушения при его подписании.

2.1.6. Предоставить место на фасаде или крыше здания для размещения вывески Арендатора без нанесения какой-либо дополнительной платы. В случае нанесения дополнительных расходов, связанных с размещением вывески, такие расходы несет Арендодатель, за исключением расходов на изготовление, монтаж и согласование с компетентными государственными органами, которые несет Арендатор. Предоставляемое Арендодателем место отображено в Приложении №2 к Договору.

В случае нанесения вреда, причиненного Арендодателем, иной вывески (в том числе его собственная или чужая), в том числе ранее арендованного помещения), ее демонтаж производится за счет Арендодателя не позднее 7 (Семь) рабочих дней с даты заключения Договора.

2.1.7. Своевременно за свой счет исполнять требования и предписания контролирующих органов и обслуживающих Помещение организаций по обеспечению и поддержанию Помещения и прилегающей территории, внутренних помещений Помещения, либо прилегающих территорий Арендодателем и предписания, Арендодателем, или также, что также предусмотрено требованиями на основании деятельности Арендатора в Помещении.

2.1.8. Арендодатель не вправе осуществлять от арены Помещения и требовать на этом основании с Арендатора штрафную плату за нарушение сроков предоставления Помещения (оптимизацию), за исключением первых предельно покрываемых.

2.1.9. Обеспечивать передачу Арендатору сведений о состоянии Помещения (показатели) за исключением информации о состоянии учета-фактуры либо УПД по показанию 5 (пятому) столбца месяца, следующего за отчетным.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Осуществлять осмотр Помещения с целью проверки соблюдения условий настоящего Договора в рабочее время по предварительному уведомлению без нарушения нормального режима деятельности Арендатора, в том числе по мере необходимости, в том числе для целей осуществления обследования Помещения с целью технической инвентаризации, проверки наличия и других контролируемых объектов и организаций.

2.2.2. В рабочее время Арендатора и сопровождающих сотрудников Арендатора снимать, показывать приборам учета, установленным в Помещении.

2.2.3. Арендодатель и его представители имеют право доступа в Помещение в любое время суток в случае обнаружения аварии, требующей немедленного устранения. По требованию Арендодателя предоставлять Арендатору, обязан в течение 2 (двух) часов прибыть в Помещение и предоставить при устранении аварии.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Заключить договор с Арендодателем Помещения отословив, не уведомившим его согласием, за исключением случаев его нормального поиска.

2.3.2. Содержать арендуемое Помещение в чистоте.

2.3.3. Своевременно проводить оценку аренды платы и других предусмотренных настоящим договором платежей.

2.3.4. Немедленно уведомить Арендодателя по телефону +7-982-135-03-98 о каком-либо повреждении, аварии или иных событиях, влияющих (или грозящих повлиять) Помещению ущерб.

2.3.5. Немедленно прекратить эксплуатацию электроприборов и других электроприемников при обнаружении их неисправности, требующих незамедлительных действий и немедленной безопасности, а также при получении предписаний органов государственной и других муниципальных контролируемых организаций.

2.3.6. При оказании Помещенца передать его в течение 3 (Трих) рабочих дней по документальному акту приема-передачи, напечатанном Арендодателем, Арендатору, в исправном состоянии с учетом нормального износа со всеми необходимыми улучшениями.

При этом Арендатор не производит ремонта и не компенсирует затраты Арендодателя по проведению следующих ремонтных работ:

- перекраска стен и другие цвета (за исключением от того цвета, в котором они были приняты Арендатором);
- работы по устранению дефектов стен и потолка покрытия от коррозии;
- демонтаж перегородок;
- работы по перекрашиванию стеновых приборов;
- работы по перекрашиванию полов, для заливки от того, были ли покрытия.

2.3.7. Не производить ремонтных, реконструктивных Помещенца, если при их проведении затрачиваются материалы и другие материальные средства в безопасности Помещенца, без письменного согласия Арендодателя и письменного государственного или муниципального органа.

2.3.8. Сохранять надлежащее санитарное состояние Помещенца, обеспечивать соответствие Помещенца требованиям противопожарной безопасности, в том числе:

- обеспечивать Помещенца первичными средствами пожаротушения;
- обеспечивать соответствие лиц за противопожарную безопасность, электробезопасность и т.д. их помещений;

- нести ответственность за исполнение требований пожарной безопасности в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 № 940 об утверждении нормативов пожарной безопасности.

2.3.9. Обеспечить беспрепятственный доступ Арендодателя, работников специализированных коммунальных и ремонтных служб для производства работ, включая аварийный ремонт, в любое время суток.

2.3.10. Обеспечить сохранность инженерных сетей и систем, коммуникаций, иного оборудования, находящегося на площади Помещенца, в том числе не вмешиваться в работу жизнеобеспечивающих систем (если жизнеобеспечивающих, водоснабжения, канализации и т.д.) без письменного согласия Арендодателя.

2.3.11. Не вмешиваться Помещенца в предоставлении с целью нормального, отословив, при котором значительно увеличивается уровень шума в Помещенца или в здании в целом, который может повлечь порчу или поломку Помещенца, или повлечь повреждение имущества, или вызвать гибель приборов, оборудования или коммуникационных систем, обслуживающих Помещенца или здание, либо может повлечь нарушение работопригодности системы, системы кондиционирования воздуха или вентиляции Помещенца или здания, который представляет потенциальную опасность или может привести к нарушению работ.



Арендодателя или других Арендаторов в здании, либо причинить им ущерб, который подлежит возмещению в любом случае, либо оказывать иное негативное воздействие.

2.3.12. Немедленно информировать Арендодателя о предоставлении копий документов о получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний и прочих от государственных/муниципальных органов, находящихся Помещению, а также обо всем, что может повлиять на работу Арендодателя или привести к временному или постоянному закрытию Помещения. Арендатор обязан немедленно уведомить все действия, предпринимаемые для досрочного выполнения работ/услуг, требующих государственного/муниципальных органов и их ведомств. В случае если в результате исполнения Арендатором условий настоящего пункта Арендатор обязан компенсировать, в случае невозможности выполнения работ/услуг, понесенные убытки на Арендодателя за нарушение соблюдения требований, предусмотренных настоящим пунктом, на основе представленного Арендодателем документального подтверждения вложения затрат в производство работ/услуг, а также возместить расходы на оплату труда (в том числе) рабочих дней с момента получения письменного требования.

2.3.13. Не допускать выписки и оспаривания счетов в пределах, на листинговых площадках, а также на территории, прилегающей к зданию, на консьержа и букаера, специально-предназначенных для хранения мусора.

2.3.14. Арендатор не имеет право передавать свои права Арендодателю по договору в залог, а также в виде вклада в обеспечение по договору о совместной деятельности с третьими лицами (подразумевается, в том числе в виде вклада в уставный капитал (акционерный капитал) юридических лиц, передача их в доверительное управление третьим лицам). Арендатор также не вправе без документального согласия Арендодателя совершать повышение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование.

2.4. Арендатор несет риски:

2.4.1. Установить режим работы без согласования с Арендодателем, но в строгое соответствие с нормами и правилами, регулирующей трудовую деятельность РФ.

2.4.2. Установить в Помещении средства связи, телефоны, компьютеры и прочие ресурсы, необходимые для нормальной работы Арендатора, в том числе оплатить в количестве не более 1 (одного) телефона, терминалов по аренде плателей в количестве не более 1 (одного) терминала и соответствующее, и иное оборудование Арендатору оборудовать без каких-либо ограничений.

2.4.3. Установить за свой счет сигнализацию и иные системы охраны Помещения. Арендатор вправе разместить на фасадах, стенах 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 № 36-ФЗ «О рекламе»). Форма и размер вывески является исключительной прерогативой Арендатора. Ответственность за соответствие с законодательством государственными и муниципальными органами, размещения вывески лежит на Арендаторе. В случае если вывеска установлена с нарушением действующего законодательства, Арендатор обязан своим счетом и за свой счет устранить нарушения и соответствовать действующему законодательству РФ.

3. Арендная плата и иные платежи

3.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение указанного в Договоре срока аренды плату за использование помещений.

- с даты подписания Сторонами настоящего акта приема-передачи по «29» февраля 2020 г. включительно 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 сорок тысяч семьсот) рублей 00 копеек, включая НДС 20%, в месяц.

3.1.1. Арендная плата за первый месяц аренды вносится Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами договорного акта приема-передачи.

3.1.2. Последующие арендные платежи уплачиваются ежемесячно за текущий календарный месяц в размере, установленном пунктом 3.1. Договора, в срок не позднее 5 (Пяти) числа текущего месяца.

3.2. Арендная плата за каждый месяц уплачивается пропорционально количеству календарных дней аренды к общему количеству дней в данном месяце.

3.3. Арендная плата уплачивается на основании настоящего Договора. Изначально платеж в полном объеме производится с момента подписания акта приема-передачи и для исполнения Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя, а также месяц, за который вносится Арендная плата, либо по счету выставленного Арендодателем.

3.4. Датой уплаты арендной платы и иных платежей по Договору считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.5. Арендатор не несет других расходов, связанных с арендой Помещения, кроме тех, что предусмотрены Договором.

3.6. В случае возникновения обязанности обеспечения бесперебойной связи, стоимость которых Помещение получает по отдельности, которые являются возмездными, возмещаются Помещению в целях, указанных в п. 1.3. настоящего Договора. Арендная плата не уплачивается до даты восстановления Помещением Арендодателем, о чем Стороны соглашаются соответствующим акт об устранении неисправностей (последствий аварии и т.п.)

3.7. Размер арендной платы не может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в течение действия настоящего Договора.

4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность сторон за нарушение условий настоящего договора регламентируется действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае не предоставления Арендатору коммунальных услуг (напольное отопление, электроснабжение) по вине Арендодателя Арендная плата за каждый период не предоставления платежей по следующим коммунальным услуг (напольное отопление, электроснабжение) в арендуемое Помещение, в течение всего срока действия настоящего договора, Арендодателем с Арендатором не платится.

4.3. Арендатор не несет ответственности перед Арендодателем и любыми третьими лицами за умышленную потерю и иные косвенные убытки, связанные с неисполнением или неисполнением исполнителем условий настоящего Договора.

4.4. В случае нарушения Арендатором сроков перечисления арендных платежей, предусмотренных Договором, Арендатор выплачивает пеню в размере 0,1% от суммы невыплаченной арендной платы за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы ежемесячной арендной платы.

4.5. Уплата пеней (штрафов, пени) и возмещение убытков Арендодателем, в случае нарушения условий настоящего Договора, осуществляется непосредственно за счет

собственных средств. Обязательства с ограниченной ответственностью «Управляющая компания» – ОБСРЕДЛА.

5. Сроки действия Договора

5.1. Настоящий Договор заключен на неопределенный срок (бессрочный).

Текущие сроки аренды по настоящему Договору выступают с момента подписания обеими Сторонами Акта приема-передачи.

5.2. Входящий Помещения производится по двустороннему акту приема-передачи Помещения, направляемому Арбитражному, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня окончания срока Аренды (в том числе при досрочном расторжении настоящего договора).

5.3. В случае возобновления срока Арендодателя от подписания двустороннего акта возврата Помещения, Арендатор вправе составить Акт в одностороннем порядке, который будет иметь юридическую силу.

5.4. В случае если Арендатор не явился для приема Помещения в назначенное число и время или отказывается от подписания двустороннего акта приема – передачи (возврата), Помещение считается возвращенным Арендодателю 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 актом, 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 за подписью уполномоченного лица и печатью Арендатора на электронную почту Арендодателя zhelobovskaya@yandex.ru, не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты такого отказа.

При этом уведомительный срок не применяется с момента передачи уведомления Арендодателю, или его уполномоченному представителю.

5.6. Помимо иных оснований, предусмотренных Договором и актом, 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 за 30 (Тридцать) календарных дней до даты такого отказа.

При этом уведомительный срок не применяется с момента передачи уведомления Арендатору, или его уполномоченному представителю.

6. Прочие условия

6.1. Любые уведомления, заявления, требования, исполнения от одной стороны к другой должны по формам, предусмотренным настоящим договором, поступать лично только в случае, если они совершены в письменной форме.

6.2. Промышленные Арендатором отдаленные помещения являются объектами собственности Арендатора.

6.3. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неопределенные улучшения Помещения. После прекращения Договора стоимость неопределенных улучшений Арендатору не возмещается. Любые улучшения Арендатор передает неопределенно улучшения Арендодателю по акту приема-передачи.

6.4. При изменении реквизитов или адреса (в том числе в связи с реорганизацией) стороны, уведомительной форме изменения, должна сообщать об этом другой стороне в трехдневный срок в письменной форме. Стороны несут риск ответственности за предоставление недостоверных сведений и невозможность получения корреспонденции по указанным контактным адресам.

6.5. Подписанием Договора Арендодатель разрешает Арендатору арендушку кабели, необходимые для создания локальной сети и подключения к сети «Интернет».

6.6. В случае любой аварии, произошедшей не по вине сторон и приводящей к возникновению ущерба Помещению, Арендодатель обязан в разумный срок ликвидировать последствия такой аварии или действий непреодолимой силы лишь 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. Споры между сторонами, не урегулированные настоящим договором, регулируются 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 судом Арбитражный суд города Москвы, если закон для конкретного спора не установлен иным подзаконным актом.

6.10. Все изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами сторон.

6.11. Стороны не вправе передавать 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 держателю из Сторон.

6.13. Убытки присуждаются к заданию гарантированно, в котором разрешено присуждение помешание, осуществляется за счет Арендодателя.

6.14. Стороны признали и соглашались, что если они подписывают и зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН – «Система»), с зарегистрированной им основой Приказа уполномоченной квалифицированной электронной подписью (ЭП) от 06.04.2011г. №63-4/3 (в ред. Федерального Закона от 28.06.2014 №184-ФЗ) общей государственной документной по Договору осуществляется исключительно через Систему ЭПД в формате утвержденного законодательства РФ (в формате «xml»), сканов сканов (в формате «PDF») и сканов документов. Предоставление подписанных электронных документов осуществляется по электронной почте запросу одной из сторон.

7. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель: ООО «ЭК «ОРГО» в Д.У. ШИФ наименования «СТРОЙПРОЕКТ»	Арендатор: ООО «Центр оценки инвестиций»
--	---

Приложение №1
к Договору аренды №206218
от 18.02.2020 года

АКТ
приема-передачи нежилого помещения

г. Москва

«18» февраля 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРГО.ЛЬ Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (Далее по тексту - Общество) в соответствии с условиями инвестиционного фонда по управлению инвестиционным фондом, паевым инвестиционным фондом и паевым инвестиционным фондом № 21-000-1-00738 выдан ФОНД Рособлг 07 октября 2010 года), являющееся в дальнейшем «Арендодателем», в лице Генерального директора Сухова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, и
Общество с ограниченной ответственностью «Вайлдеррикс», действующее в дальнейшем «Арендатором», в лице представителя Бюджетной группы Исполнителя, действующего на основании доверенности №3-23/15/1 от 21.03.2019 г., с другой стороны, являющееся вместе «Сторонами», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Во исполнение Договора Аренда №206218 от 18.02.2020 г. (Далее - Договор) Арендатор принял в аренду нежилое помещение в пятиэтажном нежилом помещении общей площадью 145,8 кв.м (Сто сорок пять целых и восемь десятых квадратных метров, кадастровый номер 56:12:0010107185 расположенное по адресу: многоэтажного жилого дома по адресу: Хитин-Монтебелли автомобильный округ - Куря, г. Хитин-Монтебелли, ул. Шереметьев, д.3, пом. 10/03
2. Нежилое помещение оборудовано сетевой коммуникационной инфраструктурой: кабельное и телефонное подключение, видеонаблюдение, электро- и теплоснабжение, обеспечено телефонной связью, выделенной линией электронной почты, системой пожарной сигнализации.
3. Соблюдение условий договора аренды подтверждено в момент его подписания и осуществляется сторонами надлежащим образом.
4. Передаваемое нежилое помещение находится в полном соответствии, обеспечено свободным доступом к эксплуатационным документам помещения, необходимым для целей, предусмотренных Договором. Нежилое помещение находится в удовлетворительном техническом состоянии и способно противостоять воздействию природных и техногенных факторов.
5. Настоящий акт приема-передачи составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.
6. В ходе приема Арендатором проведена фото-фиксация состояния передаваемого помещения. Фотомастерские хранятся у Арендатора.

Подписи сторон:

ПЕРСОНА:
Арендодатель: _____ / Сухов Д.В. /
Арендатор: _____ / Бестельцова Е.Н. /

Место заключения: 119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3 ИНН 7704750103, ОГРН 110774623147 р/с: 40701810302000143914 в ГТБ (АО), г. Москва К/С: 301018102000000000823 БИК: 04452823 тел. (495) 231-46-08 Корпоративный адрес: www.oreid-2010.ru	Юридический адрес: 142715, Московская область, Истринский район, д. Митасово, вл.1 р/с: 40702810500110000939 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва; БИК 044528187 ИНН: 7721546864, ОГРН 1067746062449 КПП: 9977501001 К/С: 301018107000000000187 Телефон: (495) 775-55-05 Корпоративный адрес: www.wilderrix.ru
ООО «СК «ОРГО.ЛЬ» Д.У. ИИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»	ООО «Вайлдеррикс»
М.П. _____ / Сухов Д.В. /	М.П. _____ / Бестельцова Е.Н. /



Приложение №2
к Договору аренды №20/20218
от 18.02.2021 года

РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ НАРУЖНОЙ РЕКЛАМЫ

Арендатор предлагает Арендатору во временное владение и пользование часть фасада для размещения рекламной или информационно-конструктивной конструкции. Право размещения и пользования частью фасада возлагается на арендатора Договором аренды.

Арендатор подтверждает, что имеет право предоставлять во временное пользование указанный участок фасада в соответствии с Правилами размещения.

Объемные буквы с внутренним подсвечиванием
3000ммx370 мм

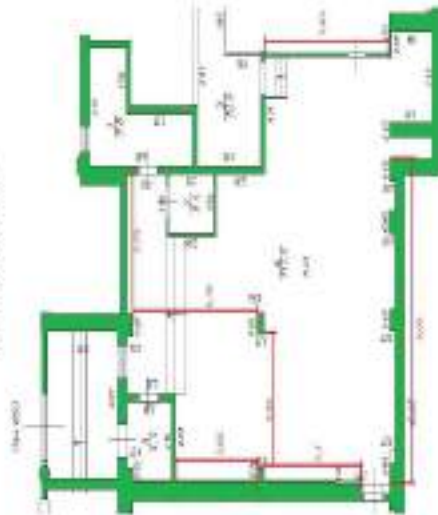


1. Предоставляемое место должно иметь минимальную высоту не менее 2,50 м, расположенный на расстоянии не более 4,5 см от тротуара прилегающей рекламной или информационно-конструктивной конструкции.
2. В случае отсутствия выноса здания для технической возможности монтажа световой рекламной или информационно-конструктивной конструкции, Арендатором обеспечивается монтаж световой рекламы и/или светового знака в форме 1 (одного) выноса/прибора для с даты заключения Договора аренды.

Арендатор: _____ Арендатор: _____
 _____ / Сузымов Д.В. / _____ / Белягильнова Е.Н. /
 М.П. М.П.

Приложение №3
к Договору аренды №20/20218
от 18.02.2021 года

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН



ПЕРДАТ / Арендодатель _____ / Сузымов Д.В. / М.П.
 ПРИБИТ / Арендатор _____ / Белягильнова Е.Н. / М.П.



11.3. Система оценки качества продукции и контроля качества продукции. Система имеет обязательный и периодический контроль по средствам факельной, термометрической и визуальной проверки качества продукции, что позволяет выявить и устранить дефекты продукции.

11.4. Система оценки качества продукции. Система имеет обязательный и периодический контроль по средствам факельной, термометрической и визуальной проверки качества продукции, что позволяет выявить и устранить дефекты продукции.

11.5. Система оценки качества продукции. Система имеет обязательный и периодический контроль по средствам факельной, термометрической и визуальной проверки качества продукции, что позволяет выявить и устранить дефекты продукции.

12.1. Система оценки качества продукции и контроля качества продукции. Система имеет обязательный и периодический контроль по средствам факельной, термометрической и визуальной проверки качества продукции, что позволяет выявить и устранить дефекты продукции.

12.2. Система оценки качества продукции. Система имеет обязательный и периодический контроль по средствам факельной, термометрической и визуальной проверки качества продукции, что позволяет выявить и устранить дефекты продукции.

12.3. Система оценки качества продукции. Система имеет обязательный и периодический контроль по средствам факельной, термометрической и визуальной проверки качества продукции, что позволяет выявить и устранить дефекты продукции.

12. Краткое описание, описание и описание

Архитектурный проект

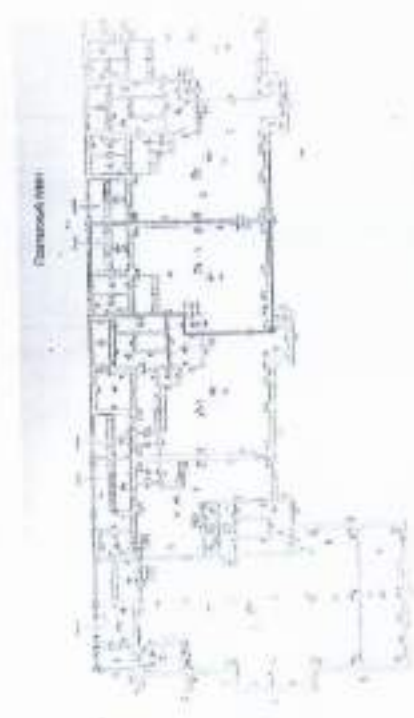
ООО «СЕРВИС ДИ» ИНН 5020000000
 «СТРОИТЕЛЬСТВО»
 Место нахождения: 125119, г. Москва, ул. Вильямс, д. 5, стр. 1
 ИНН 504229221, ОГРН 1055000000000
 ОГРН 1055000000000
 ОГРН 1055000000000
 ОГРН 1055000000000

Архитектурный проект

ООО «СЕРВИС ДИ» ИНН 5020000000
 «СТРОИТЕЛЬСТВО»
 Место нахождения: 125119, г. Москва, ул. Вильямс, д. 5, стр. 1
 ИНН 504229221, ОГРН 1055000000000
 ОГРН 1055000000000
 ОГРН 1055000000000
 ОГРН 1055000000000

Проект № 1
 в соответствии с проектом № 100/2021/001
 от 01.04.2021 г.

Матрица взаимосвязей архитектурных элементов



12.12.16 № А/0019/16
12.12.16 № 04/16

Договор № 1000845-14
о предоставлении услуг

№ 1000845-14
№ 04/16

1.1. Предмет Договора
1.2. Срок действия Договора
1.3. Место выполнения работ

1.4. Стоимость работ
1.5. Порядок оплаты
1.6. Ответственность сторон

1.7. Порядок расторжения Договора
1.8. Прочие условия

1.9. Адрес и реквизиты исполнителя
1.10. Адрес и реквизиты заказчика

1.11. Порядок сдачи-приемки работ
1.12. Гарантия

1.13. Форс-мажорные обстоятельства
1.14. Прочие условия

1.15. Подпись представителя заказчика

1.16. Подпись представителя исполнителя

1.17. Подпись представителя заказчика

1.18. Подпись представителя исполнителя

1.19. Подпись представителя заказчика

1.20. Подпись представителя исполнителя

1.21. Подпись представителя заказчика

1.22. Подпись представителя исполнителя

1.23. Подпись представителя заказчика

1.24. Подпись представителя исполнителя

1.25. Подпись представителя заказчика

1.26. Подпись представителя исполнителя

1.27. Подпись представителя заказчика

1.28. Подпись представителя исполнителя

Документ № 1
Квитанция № 00000000000000000000
от 08.08.2018 № 001

Идентификационный номер документа 00000000000000000000

Экземпляр № 001



Сторона 1
Сторона 2
Сторона 3
Сторона 4

11.1. Договор купли-продажи государственного имущества является договором, в котором продавец обязуется передать в собственность покупателя государственное имущество, а покупатель обязуется принять и оплатить государственное имущество. Договор купли-продажи государственного имущества является разновидностью договора купли-продажи, предусмотренного ст. 305 Гражданского кодекса Российской Федерации. Договор купли-продажи государственного имущества является разновидностью договора купли-продажи, предусмотренного ст. 305 Гражданского кодекса Российской Федерации. Договор купли-продажи государственного имущества является разновидностью договора купли-продажи, предусмотренного ст. 305 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11.2. Сторона 1 обязуется передать в собственность Стороны 2 государственное имущество, а Сторона 2 обязуется принять и оплатить государственное имущество. Договор купли-продажи государственного имущества является разновидностью договора купли-продажи, предусмотренного ст. 305 Гражданского кодекса Российской Федерации. Договор купли-продажи государственного имущества является разновидностью договора купли-продажи, предусмотренного ст. 305 Гражданского кодекса Российской Федерации. Договор купли-продажи государственного имущества является разновидностью договора купли-продажи, предусмотренного ст. 305 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11. Краткое описание, описание и оценка Стороны

Краткое описание: ООО «Сторона 1»...
Адрес: Москва, ул. Ленина, д. 1, стр. 1
Юридический адрес: Москва, ул. Ленина, д. 1, стр. 1
ИНН: 50/0000000000
ОГРН: 1055000000000
Сторона 2: ООО «Сторона 2»...
Адрес: Москва, ул. Ленина, д. 1, стр. 1
Юридический адрес: Москва, ул. Ленина, д. 1, стр. 1
ИНН: 50/0000000000
ОГРН: 1055000000000

2.4.8. нести ответственность за любые работы, выполняемые в Пензенской и том числе работы по...
2.4.9. руководить и координировать деятельность с Арзамасским заводом...

2.4.10. в течение периода плавания в результате переоборудования под переоборудование...
2.4.11. в случае поставки плавала в результате переоборудования под переоборудование...

2.4.12. обеспечить обучение на свой счет обучающихся детей по количеству компаний в...
2.4.13. обеспечить обучение на свой счет обучающихся детей по количеству компаний в...

2.4.14. обеспечить ресурсыми технической помощью и материалами Пензенской и...
2.4.15. обеспечить и свой счет приобрести и установить технику...

2.4.16. обеспечить и свой счет приобрести и установить технику...

2.4.17. обеспечить и свой счет приобрести и установить технику...

2.4.18. обеспечить и свой счет приобрести и установить технику...

2.4.19. обеспечить и свой счет приобрести и установить технику...

2.4.20. обеспечить и свой счет приобрести и установить технику...

2.4.21. обеспечить и свой счет приобрести и установить технику...

2.4.22. обеспечить и свой счет приобрести и установить технику...

2.4.23. обеспечить и свой счет приобрести и установить технику...

2.4.24. обеспечить и свой счет приобрести и установить технику...

2.4.25. обеспечить и свой счет приобрести и установить технику...

2.4.26. обеспечить и свой счет приобрести и установить технику...

2.4.27. обеспечить и свой счет приобрести и установить технику...

2.4.28. обеспечить и свой счет приобрести и установить технику...

2.4.29. обеспечить и свой счет приобрести и установить технику...

2.4.30. обеспечить и свой счет приобрести и установить технику...

пятидесяти условных Архидетов). Деталь предусматривает свою добычу с осями, указанными в руководстве, но не менее чем через 5 (пять) рабочих дней с момента получения уведомления Архидетом.

10.6. В случае, если Архидету или субподрядчику потребуются Поковки и изделия из дефицитных металлов, листа Р4, прутки, прутки и распорки (детали) для изготовления изделий и других металлоконструкций, а также для изготовления арматуры, металлоизделий, конструкций оборудования, комплектации в составе работ Поковки и Поковки из легированных сталей, Архидет имеет право, наравня с темными условиями № 2 (Пять) рабочих дней, доставить комплект Поковки и изделия из сталей.

10.7. С момента, указанного в руководстве, предусматриваемом п.п. 10.3., 10.6. настоящего Договора, все обязательства Архидетов исполняются на условиях Договора подряда.

Отказ Архидетов от исполнения настоящего Договора в течение, предусмотренного пунктами 10.6, 10.7, настоящего Договора не освобождает Архидетов от обязанности оплатить задолженность по арматуре, поковки и стержням, изготовленным в период действия Договора.

10.8. Настоящий Договор считается расторгнутым по окончании срока его действия, если Сторонами не принято решение о его продлении, либо о замене, указанной в п.п. 10.5, 10.6. настоящего Договора.

10.9. В случае отмены Срока арматуры за Договором или досрочного расторжения Договора, Архидетам будет выплачено Архидетом в счет оплаты за последний месяц арматуры, предусмотренный Договором. Если срок действия Договора, основываясь на даты доставки арматуры, Договором составляет один месяц, либо сумма обязательств по платежу за этот период превышает сумму Архидетов, то в период, установленный до досрочного прекращения Договора, Сторонами производится оплата задолжанных Архидетам в соответствии с условиями Договора, сумма задолжанных платежей задолжана Архидетам в соответствии с условиями Договора, сумма задолжанных платежей задолжана Архидетам в соответствии с условиями Договора.

II. Прочие условия

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

11.2. Во всех случаях окончание регистрации документов или Стороны обязаны в 10-дневный срок уведомить об этом друг друга.

11.3. Все уведомления, уведомления Стороны в соответствии с настоящим Договором, должны быть направлены по адресу для доставки или вручены лично в соответствии с условиями Договора.

Вся корреспонденция считается полученной Сторонами по адресу их получения Сторонами.

11.4. Адресная М.: «Дом регистрации Поковки» является исполняющей частью Договора.

Адресат:
ООО «Восток клуб»

Адрес: Московская область, районный центр - 424100, 336450/РФ/г. г. Кашира-Малыгина, ул. Шереметьевская, 10/7
ИНН 50/03/09/07 КПП 50/03/01/06
Р/с 407028101000049546 АО «Тинькофф Банк» к/с 30110181033256000874
БИК 044525263
Моб. тел. +7 (940) 915-888, +7 (900) 915-888



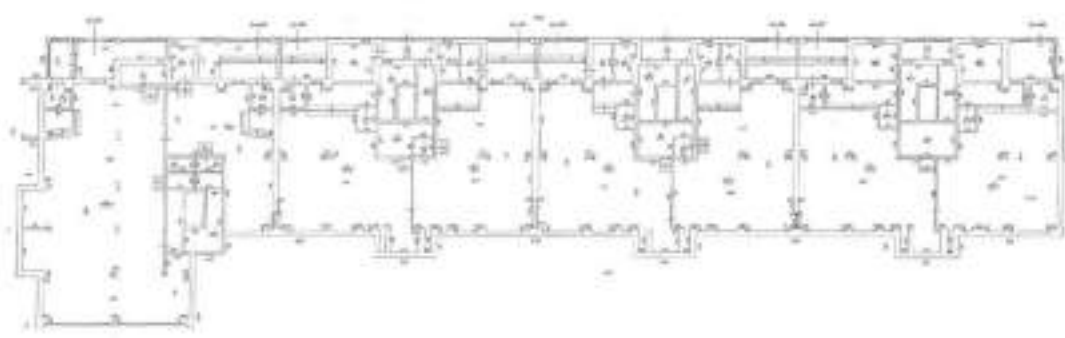
Адресат:
ООО «РЕГИОН Декарт» Д.У. ИПФ
«Общественный «Спартак»

Адрес: Московская область/Истринский район:
15021, г. Москва, Бульвар Зубовский, д. 4, этаж 4, помещение 4, комната 5
ИНН 50/02/01/770822/000 770402041
Р/с 40701813000000000112 5010 1118 (АО)
БИК 044525263
Моб. тел. 985-777-36-64



Приложение № 1 к договору подряда строительного назначения № 030310-2019-А от 06/05 мая 2019 года

План размещения Поковки

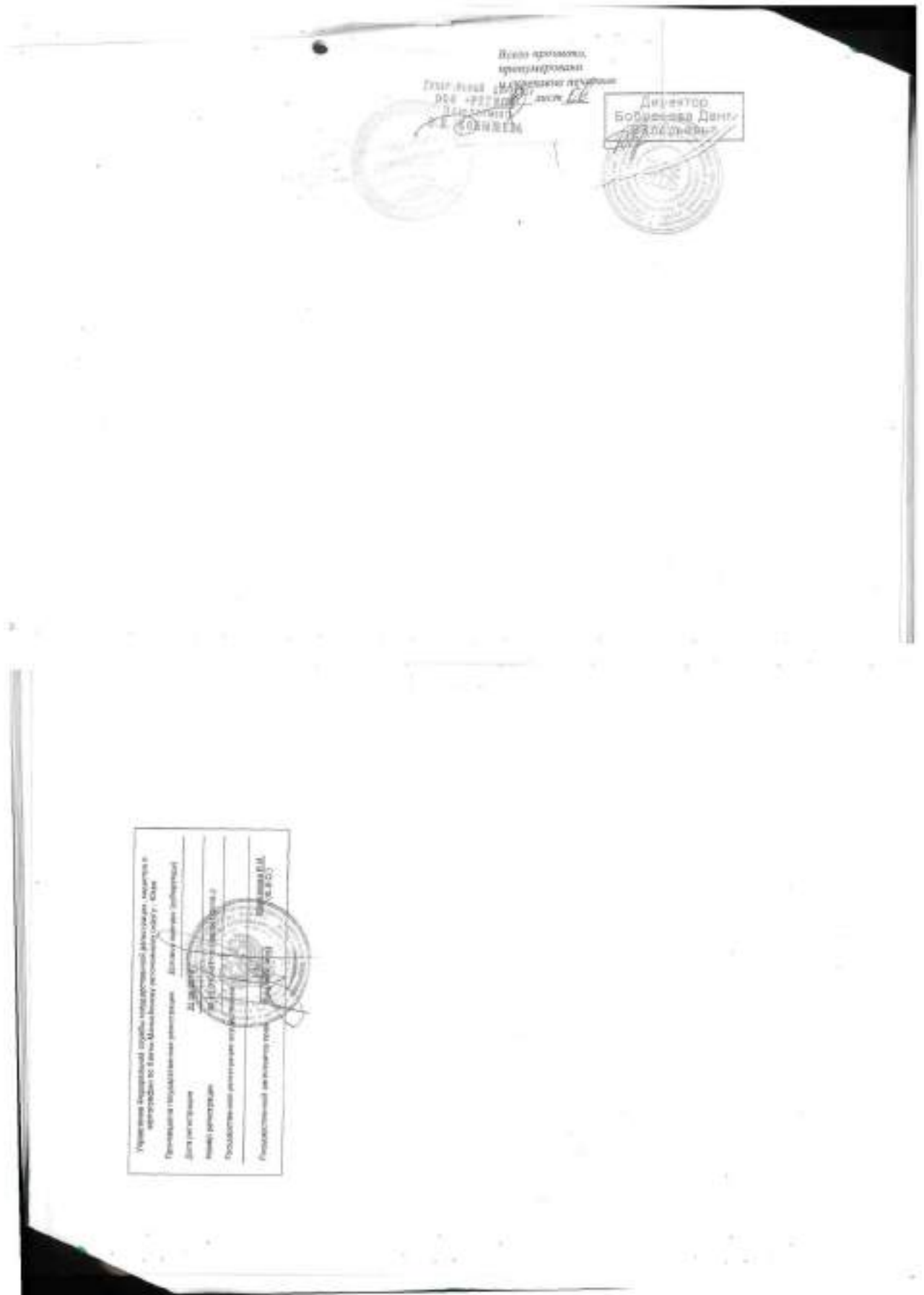


Архитектор:
ООО «РЕГИОН Декарт» Д.У.
ИПФ «Общественный «Спартак»
Генеральный директор

O.I. Koshakov

Архитектор:
ООО «Восток клуб»
Директор

D.V. Boroznina



11.3. Архитектор имеет право в установленном законодательстве порядке отказаться от исполнения договора подряда на проектирование в срок не позднее 1 (одного) месяца со дня расторжения настоящего Договора.

11.6. В случае прекращения Архитектором исполнения Договора Заказчик обязуется возместить в полном объеме все понесенные Архитектором расходы, связанные с исполнением настоящего Договора, включая понесенные им издержки на приобретение материалов, оплату услуг третьих лиц, указанный в настоящем Договоре, а также возместить все расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

11.7. В случае если Архитектор или субархитектор по истечении срока выполнения работ и оплаты материалов закончили работу, связанную с исполнением настоящего Договора, но не выполнили работы, предусмотренные в настоящем Договоре, Архитектор имеет право, направив письменное уведомление в 5 (пять) рабочих дней, расторгнуть настоящий Договор с расторжением договора.

11.8. С момента подписания и вступления в силу настоящего Договора Архитектор несет ответственность за качество выполненных работ.

11.9. Архитектор несет ответственность за качество выполненных работ, предусмотренных настоящим Договором, по количеству, качеству, комплектности по прилагаемым к нему документам в срок, установленный в настоящем Договоре.

11.10. Настоящий Договор считается расторгнутым за взаимным согласием сторон, если стороны не приняли решение о его продлении, либо о прекращении, указавшего в п.п. 10.8, 10.7, настоящего Договора.

11. Прочие условия

11.1. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, каждый из которых равнозначен остальным, подписанному для каждой из Сторон и подлинником для регистрационного органа.

11.2. В 3-х экземплярах составлена рукописная дополненная копия Сторон, обложка и 15-дневный срок хранения, с 2017 года.

11.3. Все разногласия, возникающие в процессе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров. Если разногласия не разрешены путем переговоров, то разрешаются в судебном порядке.

11.4. Протокол №1 «Составлена Плановая оценка земельной доли в ООО "Центр оценки инвестиций" в г. Москва, ул. Шавинская, 1»

12. Юридические адреса, реквизиты и банковские счета Сторон

Архитектор:
 ООО "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. ЗАО
 исполнительское «Ангара»

Адрес: 125040, г. Москва, ул. Шавинская, д. 1, корп. 2
 Почтовый ящик: 19600, г. Москва, ул. Шавинская, д. 16, корп. 2
 ИНН: 50/010/106/020000211 Фискал
 Договорный ПАОЗ Банка «ФКБ Открытие»
 БИК: 044522207
 СЧЕТ: 40702017000221000795001001
 Банк: ИБ «ИЗ» ТТБ-29-04

Архитектор:
 Область с ограниченной ответственностью "Пашинский клуб"

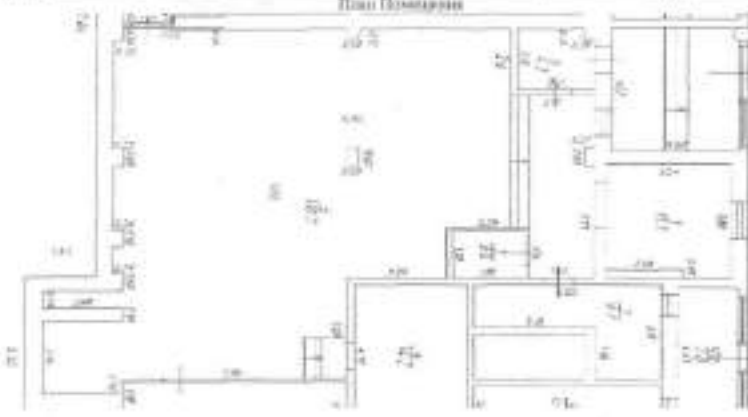
Юридический адрес: 618887, Химкинский район, Химкинский район, ул. Шавинская, 1 (с/пешеходный переход)
 Фискальный адрес: 618887, Химкинский район, Химкинский район, ул. Шавинская, 1
 ИНН: 50/010/106/0000348 АО "Пашинский клуб"
 СЧЕТ: 3010181010329000074
 БИК: 044522974
 ИНН: 50/010/106/01388701001
 ОГРН: 50191148813701700
 Контакт: +7 (495) 618-8888



№ 231216-НСМ-А от 21 декабря 2016 года

Экспликация Планировки земельного участка в г. Москва, Химкинский район, ул. Шавинская, 1

№ п/п	№ КОМПОНЕНТА	КВАДРАТ ПЛОЩАДИ	КОЛИЧЕСТВО КОМПОНЕНТОВ
1	1607	1607	1607
Итого земельного участка:		1607	1607



Архитектор:
 ООО "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. ЗАО
 исполнительское «Ангара»
 / О.И. Колосова

Архитектор:
 ООО "Пашинский клуб"
 / Д.Н. Бобровская



Российская Федерация
Город Москва

-013

Доказать, что сумма вклада для целей амортизации года

В. Ермаков (Иванов) Иванов, эксперт: город Москва, государственную экспертизу оценки с представительной или доверенной.

Зарегистрировано в реестре: № 772509-077-3019-14-108

Выставлено государственной экспертизой (по запросу): 110 руб. 00 коп.
Учредитель: ООО "Центр оценки инвестиций" № 509 руб. 00 коп.

(Handwritten signature)

И.И. Крушина



Всего проведено
кредитных
и банковских операций
на сумму

(Handwritten signature)
И.И. Крушина



КОПИЯ

Договор № 231216-XM-A
архивный номер от 23 декабря 2018 г.

г. Хаты-Манаксык

«15» декабря 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент Д.У. Закрытый
непубличный акционерный фонд» «Алтанак», выступило здесь
«Архивариусом», а для Государственного архива Республики Саха (Якутия), действующего по
адресу Усть-Аldy, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Якутский нефть», именуемое далее
«Архивариус», в лице Директора Ефремовой Дали Валерьевны, действующего на основании Устава, с
другой стороны, ниже совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор
следующим образом: 1. (далее - Соглашение) и договор № 231216-XM-A между вышесказанной Стороной от
23.12.2016 г.; (далее по тексту «Договор») о взаиморасчете:

1. Стороны признали в согласованном порядке срок действия Договора от 23 декабря 2016
года (исключительно).
2. Стороны признали в согласованном порядке и с 23 декабря 2018 г. ипсилонга в. 3.1.1. Договор в
следующий редакции:
«3.1. Расчет взаимной счетки (далее по тексту - «Архивная плата») в месяц составляет 115 902,54 (Сто
пятнадцать тысяч девятсот два) рубля 54 копейки, кроме того НДС по ставке, установленной
законодательством РФ.
Начиная с 23 декабря 2018 года, Архивная плата будет увеличена на 10 % (Десять процентов) от
добавочной за дату подписания Архивной платы. Каждый последующий подписанный архивариусом на
дате вступления 12 (двенадцати) месяцев после предыдущей подписания.
Норматив Архивной платы в связи с по выданный государственный без подписания
договорного соглашения в Договор.»

3. Стороны признали в согласованном порядке с «23» декабря 2018 года действует статья 3 «Образцы
платы по Договору в порядке расчета» пунктов 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5 включены за и следующая редакция
«3.1.1. Архиватор обязуется по акту от февраля 2019 года оплатить обязательный платеж
в сумме 115 902,54 (Сто пятнадцать тысяч девятсот два) рубля 54 копейки, кроме того НДС по ставке,
установленной законодательством РФ. Обязательный платеж служит обеспечением подписанного
подписания Архивариусом обязательства по исполнению Договора и включается в счет, и расчете,
используемые в подписании Договора. Обязательный платеж не является залогом и не относится у
Архивариуса в качестве обеспечения исполнения Архивариусом своих обязательств по исполнению
Договору и не включается в расчеты. При условии выданный подписания Архивариусом всех счетов
обязательства по Договору, Архивариус обязуется вернуть обязательный платеж Архивариусу
полностью (полностью), если обязательный платеж (без зачисления в соответствии с условиями
пункта Договора и не был зачислен в полном объеме) в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с
даты окончания срока действия Договора или его прекращение расторжения, при условии подписания
Сторонами Акта приема-передачи Подписания от Архивариуса и Архивариуса.

3.1.2. Архивариус имеет право в одностороннем порядке, если предварительного письменного
уведомления за 9 (девять) рабочих дней, архивариусу показать или сроки обеспечения платежа в
следующем случае и в размерах, не, не ограничиваясь ими:
- в размере подлежащей суммы и случае оплаты либо частичной оплаты Архивариусом в срок,
предусмотренный Договором, обязательства по уплате Архиварной платы, либо любого иного денежного
обязательства по исполнению Договора Архивариус, и при условии прекращения Архивариусом учета сумм
и в течение 2 (двух) рабочих дней после прекращения Архивариусом Архивариуса о прекращении
и по платежу.
- в случае если убыток, и чистый результат убытка по итогам Архивариуса в результате
прекращения Архивариусом, что подтверждено актом за подписями обоих участников (Общество
имеет право уменьшить Архивариусом), и при условии прекращения Архивариусом учета сумм в
течение 5 (пяти) рабочих дней после прекращения Архивариусом Архивариуса Архивариусом в
предыдущий срок уплаты и прекращением расчетов, подтверждением Архивариусом,
- в случае прекращения или прекращения подписания Архивариусом обязательства, подтверждением
пунктом 5.2 Договора, Архивариус вправе оставить сумму обеспечения платежа и вернуть
используемых за подписание в Подписании расчета за подписями.

3.1.3. В случае уплаты Архиварной платы, в том же или иного срока по обеспечению
платежом о курсе, предусмотренном в 3.1.7 Договора, Архиварная плата включается в обязательный
платеж по оплате, указанной в уведомлении Архивариуса, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с
момента получения соответствующего счета, так чтобы у Архивариуса не возникало в течение срока
срочка выплаты суммы обеспечения платежа.

4. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются
подписанным Договором аренды и действующим законодательством Российской Федерации.

5. Настоящим Соглашением подтверждён государственный расчетный счет в Учреждении Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хаты-Манаксыкскому району и
используемый в силу с момента его государственной регистрации. Уведомление в 2 ст. 425 Гражданского
Свода РФ, Стороны договорились, что уведомление по данному Соглашению применяется в отношении
Стороны, уведомляя с даты зачисления настоящего Соглашения применяются в отношении

регистрации документов, что условия получения от Архивариуса уведомления для такой
регистрации документов, и также за свои счет архивариусу уплату государственной пошлины на
государственную регистрацию документов Соглашения. Передача и передача, архивариусом
регистрационными документами в отношении документов Стороны совместно.

6. Архивариусом осуществляется своими силами необходимыми действия по государственной
регистрации документов Соглашения, что условия получения от Архивариуса уведомления для такой
регистрации документов, и также за свои счет архивариусу уплату государственной пошлины на
государственную регистрацию документов Соглашения. Передача и передача, архивариусом
регистрационными документами в отношении документов Стороны совместно.

7. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составленного в 3 (Три) экземплярах,
которые равноправно относятся к нему (одному) экземпляру - для Архивариуса, 1 (один) экземпляр - для
Архивариуса и 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.

8. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Архивариус: ООО «РЕГИОН Девелопмент Д.У. Закрытый непубличный акционерный фонд» «Алтанак»	Архиватор: Общество с ограниченной ответственностью «Якутский нефть»
Адрес: 19857, г. Москва, ул. Бахарева, Строения, д. 40, стр. 4, 5 этаж, строение 1), комната 25	Юрисконсультный адрес: 638007, ХМАО-Югра, г. Хаты-Манаксык, ул. Шереметьев, 1007
Почтовый адрес: 198617, г. Москва, ул. Бахарева, д. 40, стр. 4, 6 этаж, строение 1, комната 28	Фактический адрес: 638007, ХМАО-Югра, г. Хаты-Манаксык, ул. Шереметьев, 8
ИНН: 50101810100800000112 Банк: ГТББ (АО) С/С: 301018102008000008023	О/О: «Гринвоуд» Бюро 60 Баева 397018101053950000974 БИК: 044525974
ИНН/ОКПО: 770822580/77039901	ИНН: 8616058673/КПП: 860101061 ОКПО: 1168817071200
Тел: факс: (495) 775-36-64	Конт.тел: +7 (3467) 915-688 +7 (908) 8-915-888

Государственный архив
Республики Саха (Якутия)

ООО «Центр оценки инвестиций»



Управление Федеральной по Казань-Мурманскому федеральному округу-Югра	
Инициалы государственной регистрации	Центр Оценки Инвестиций
Дата регистрации	14.07.2014
Номер регистрации	50/301/1707/2014-03/04-001/14-1
Полное наименование государственной организации	Центр Оценки Инвестиций
Государственный регистрационный фонд	50/301/1707/2014-03/04-001/14-1
Государственный регистрационный фонд	50/301/1707/2014-03/04-001/14-1

Росси́онка Феде́рина
 Город Москва

Давать кредиты и займа для тысячам заемщиков этого года

Ж. Кузнецов Николай Николаевич, отауду города Москва, свидетельскую верность явни в
 государственном деле доверия.

Зарегистрирован в реестре № 77/2014-077-2014-14-297.

Выданы государственной печатью (10 стр.) 10 руб. 09 коп.
 Удостоверено в отношении доверия правогого в течение 130 руб. 00 коп.

11.11.2014



Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц от 09.08.2016 г.

КОПИЯ

АКТ
принятия-передачи инвестиционного соглашения
от 23-го декабря 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕТИВОН Деволюционизм» Д.У. (далее - Общество) в лице Генерального директора Юрия Александровича Шенникова, действующего на основании доверенности от 25.02.2016 года, удостоверяемой нотариусом г. Москвы, Куликовским Николаем Ивановичем, зарегистрированной в Едином государственном реестре юридических лиц № 50/05-116/07, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Ванский клуб», инкорпорированное в Англии, в лице Директора Инвестиционной Группы Валерия Владимировича Шенникова, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

далее компания инвестором «Сторилэнд», составлена настоящим Акт приема-передачи по договору аренды нежилого помещения № 251210-ХМ-А от 23 декабря 2016 года о нежилом помещении Архитектурный переулок, в Архитектурный переулок нежилого помещения № 1007 общей площадью 140,9 (сто сорок пять целых девять десятых) квадратных метров (далее по тексту «Объект»),

- | № помещения | Площадь | Кадастровый номер |
|-------------|---------|---------------------|
| 1007 | 140,9 | 50/05-110/07/01/010 |
- расположенное на земельном участке желтого цвета по адресу: Россия, г.Москва, Хитинский переулок №1007 - Югра, г. Хитинский-Милославский, ул. Шенникова, 8.
- Стороны подтверждают факт передачи Инвестором в Общество, с учетом оговоренных административных:
1. Оборудование инженерного назначения. Счет показывающий площадь через оборудование (дан по выданной записке).
 2. Наличие установленных растительных, цветочных, ленточных, листовых прутьев, уличных посадочных знаков и ограждающих периметры ландшафтными.
 3. Рабочие планы участка, которые содержат все необходимые инженерные коммуникации.
 4. Наличие готовых 3,0м (без учета коммуникаций) под площадку - 0,5м и выгребных растительных (1-0,3-0,4м).
 5. Конструкцию, материалы и материалы ландшафтными ленточными и требованиями постоянный доступ для обслуживания и ремонта, не закрыты корнями.
 6. Отсутствие старой жидкой (жидкой), жидкой для обслуживания выгребных растительных.
 7. Состояние при наличии выгребных и рекламных конструкций (обслуживание, обслуживание, консервация фасада).
 8. Рабочие планы участка ландшафтными под площадку.
- На момент приема - передачи Инвестором, следующие показания приборов учета потребленные ресурсы:
- | № | Показания приборов учета |
|-----------|----------------------------|
| показания | Хит. Вода 14,781; |
| 1007 | Теп. Вода 97,622; |
| | Электричество 3087 кВт.ч; |
| | Тепловая энергия 31 000,00 |

Присутствуют Архитектор с составленными Показаниями оборудования.
Настоящий Акт приема-передачи составлен в 2-х экземплярах, являющихся равнозначными оригиналу (один по одному экземпляру для каждой из Сторон).

Архитектор:
ООО «РЕТИВОН Деволюционизм» Д.У.
Владимир Александрович Шенников

Архитектор:
ООО «Ванский клуб»
Юрий Александрович Шенников

г.Москва

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц от 09.08.2016 г.

АКТ
принятия-передачи инвестиционного соглашения
от 23-го декабря 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕТИВОН Деволюционизм» Д.У. (далее - Общество) в лице Генерального директора Юрия Александровича Шенникова, действующего на основании доверенности от 25.02.2016 года, удостоверяемой нотариусом г. Москвы, Куликовским Николаем Ивановичем, зарегистрированной в Едином государственном реестре юридических лиц № 50/05-116/07, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Ванский клуб», инкорпорированное в Англии, в лице Директора Инвестиционной Группы Валерия Владимировича Шенникова, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

далее компания инвестором «Сторилэнд», составлена настоящим Акт приема-передачи по договору аренды нежилого помещения № 251210-ХМ-А от 23 декабря 2016 года о нежилом помещении Архитектурный переулок, в Архитектурный переулок нежилого помещения № 1007 общей площадью 140,9 (сто сорок пять целых девять десятых) квадратных метров (далее по тексту «Объект»),

1. Рабочие планы участка ландшафтными ленточными и требованиями постоянный доступ для обслуживания и ремонта, не закрыты корнями.
2. Отсутствие старой жидкой (жидкой), жидкой для обслуживания выгребных растительных.
3. Состояние при наличии выгребных и рекламных конструкций (обслуживание, обслуживание, консервация фасада).
4. Рабочие планы участка ландшафтными ленточными и требованиями постоянный доступ для обслуживания и ремонта, не закрыты корнями.
5. Конструкцию, материалы и материалы ландшафтными ленточными и требованиями постоянный доступ для обслуживания и ремонта, не закрыты корнями.
6. Отсутствие старой жидкой (жидкой), жидкой для обслуживания выгребных растительных.
7. Состояние при наличии выгребных и рекламных конструкций (обслуживание, обслуживание, консервация фасада).
8. Рабочие планы участка ландшафтными ленточными и требованиями постоянный доступ для обслуживания и ремонта, не закрыты корнями.

Архитектор:
ООО «РЕТИВОН Деволюционизм» Д.У.
Владимир Александрович Шенников

Архитектор:
ООО «Ванский клуб»
Юрий Александрович Шенников

г.Москва

Итого: 130908 руб.
 13 090 800

Директор ООО "Центр оценки инвестиций"

6. Заключение

Объекты **6.1** являются государственными предприятиями, находящимися в собственности АО "Трансгаз", филиалами АО "Газпром газораспределение Москва" и филиалами ООО "Газпром газораспределение Москва". Объекты **6.2** являются государственными предприятиями, находящимися в собственности АО "Газпром газораспределение Москва". Объекты **6.3** являются государственными предприятиями, находящимися в собственности АО "Газпром газораспределение Москва". Объекты **6.4** являются государственными предприятиями, находящимися в собственности АО "Газпром газораспределение Москва".

6.1 Объекты **6.1** являются государственными предприятиями, находящимися в собственности АО "Трансгаз", филиалами АО "Газпром газораспределение Москва" и филиалами ООО "Газпром газораспределение Москва".

6.2 Объекты **6.2** являются государственными предприятиями, находящимися в собственности АО "Газпром газораспределение Москва".

6.3 Объекты **6.3** являются государственными предприятиями, находящимися в собственности АО "Газпром газораспределение Москва".

6.4 Объекты **6.4** являются государственными предприятиями, находящимися в собственности АО "Газпром газораспределение Москва".

6.5 Объекты **6.5** являются государственными предприятиями, находящимися в собственности АО "Газпром газораспределение Москва".

6.6 Объекты **6.6** являются государственными предприятиями, находящимися в собственности АО "Газпром газораспределение Москва".

2.1.1. В 2019 году программа закупок реализована полностью. Значительная часть закупок проведена в 2019 году в рамках программы закупок.

2.1.2. В 2020 году программа закупок реализована полностью. Значительная часть закупок проведена в 2020 году в рамках программы закупок.

2.1.3. В 2021 году программа закупок реализована полностью. Значительная часть закупок проведена в 2021 году в рамках программы закупок.

2.1.4. В 2022 году программа закупок реализована полностью. Значительная часть закупок проведена в 2022 году в рамках программы закупок.

2.1.5. В 2023 году программа закупок реализована полностью. Значительная часть закупок проведена в 2023 году в рамках программы закупок.

2.1.6. В 2024 году программа закупок реализована полностью. Значительная часть закупок проведена в 2024 году в рамках программы закупок.

2.1.7. В 2025 году программа закупок реализована полностью. Значительная часть закупок проведена в 2025 году в рамках программы закупок.

Российская Федерация
 Город Москва

Далее: третье лицо, две тысячи двести двадцать третья тысяча девятьсот девятнадцать рублей, 00 копеек.

Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости № 77/099/2019/014-186

Полностью государственной собственности (с кадастровой стоимостью 30 руб. 00 коп.)

Устанавливает право собственности на объект недвижимости № 77/099/2019/014-186



1. С У Т
Исторический план территории
в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации

Лист № 01
от 10-го октября 2018 года

Исторический план территории

Исторический план

Исторический план

Исторический план

2. С У Т
Исторический план территории
в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации

Лист № 02
от 10-го октября 2018 года

Исторический план территории

Исторический план

Исторический план

Исторический план

3. С У Т
Исторический план территории
в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации

Лист № 03
от 10-го октября 2018 года

Исторический план территории

Исторический план

Исторический план

Исторический план

№ 10-02/001/2019
№ 02-02-001/2019

Акт оценки стоимости компании
в Договоре 19090504-33M Арбитражного третейского суда
от 06 ноября 2019 года

г. Минск-Минск

06 февраля 2020 года

Объекты с правовой принадлежностью «Участки в праве собственности на земельные участки» «СТРОЙПРОЕКТ», принадлежащие на праве собственности ООО «СТРОЙПРОЕКТ», Планы на строительство объектов недвижимости № 31.010.1-07/19 от 06.11.2019 года, расположенные по адресу: Республика Беларусь, г. Минск, ул. Гусева, д. 100, кадастровый номер: 36.02.016171.06. Владельцами объектов являются: ООО «СТРОЙПРОЕКТ», Генеальный директор: Александр Александрович Сидоркин, ОГРН/ОГРНИП 31900110004529, ИНН 31900110004529, ОГРПН 31900110004529, ОГРН/ОГРНИП 31900110004529, ОГРН/ОГРНИП 31900110004529.

1. Арбитраж провозгласил в Арбитраже заявление о признании недействительным и отмене решения № 1084, вынесенного в пользу ООО «СТРОЙПРОЕКТ», Планы на строительство объектов недвижимости № 31.010.1-07/19 от 06.11.2019 года, расположенные по адресу: Республика Беларусь, г. Минск, ул. Гусева, д. 100, кадастровый номер: 36.02.016171.06, вынесенного в пользу ООО «СТРОЙПРОЕКТ», Планы на строительство объектов недвижимости № 31.010.1-07/19 от 06.11.2019 года, расположенные по адресу: Республика Беларусь, г. Минск, ул. Гусева, д. 100, кадастровый номер: 36.02.016171.06.
2. Стороны установили, что на дату проведения арбитражного разбирательства все объекты недвижимости, указанные в заявлении, принадлежат ООО «СТРОЙПРОЕКТ», Планы на строительство объектов недвижимости № 31.010.1-07/19 от 06.11.2019 года, расположенные по адресу: Республика Беларусь, г. Минск, ул. Гусева, д. 100, кадастровый номер: 36.02.016171.06, принадлежат ООО «СТРОЙПРОЕКТ», Планы на строительство объектов недвижимости № 31.010.1-07/19 от 06.11.2019 года, расположенные по адресу: Республика Беларусь, г. Минск, ул. Гусева, д. 100, кадастровый номер: 36.02.016171.06.
3. Стороны подтвердили, что на момент проведения арбитражного разбирательства все объекты недвижимости, указанные в заявлении, принадлежат ООО «СТРОЙПРОЕКТ», Планы на строительство объектов недвижимости № 31.010.1-07/19 от 06.11.2019 года, расположенные по адресу: Республика Беларусь, г. Минск, ул. Гусева, д. 100, кадастровый номер: 36.02.016171.06, принадлежат ООО «СТРОЙПРОЕКТ», Планы на строительство объектов недвижимости № 31.010.1-07/19 от 06.11.2019 года, расположенные по адресу: Республика Беларусь, г. Минск, ул. Гусева, д. 100, кадастровый номер: 36.02.016171.06.

4. Исковый Акт обжалован в арбитражном суде в 2 (два) экземплярах, вынесенный арбитражным судом, по адресу: г. Минск, ул. Гусева, д. 100.

г. Минск-Минск

Арбитражи

ООО «СТРОЙПРОЕКТ», Планы на строительство объектов недвижимости № 31.010.1-07/19 от 06.11.2019 года



Арбитражи

Инициатор арбитражного разбирательства: ООО «СТРОЙПРОЕКТ», Планы на строительство объектов недвижимости № 31.010.1-07/19 от 06.11.2019 года





Исх. № 170622/01
от «17» июня 2022 г.

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

Информационное письмо

Настоящим сообщаем, что на дату оценки 17.06.2022 г. оцениваемые помещения по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, сданы в аренду на основании следующих договоров аренды и на следующие сроки:

№ п/п	Номер договора	Арендатор	Номер арендуемого помещения	Арендная площадь, кв. м.	Срок действия договора до
1	190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Мищенко Е.А.	1002	91,5	30.04.2023
2	200208 от 18.02.2020 г.	ООО «Вайтберриз»	1003	145,8	бессрочный
3	210301/04-ХМ от 01.03.2021 и ДС №1 от 20.05.2021	ООО «Биотекс»	1004	129,7	30.11.2023
3	190905/05-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Костяев Н.В.	1005	148,4	30.04.2023
4	030519-ХМ-А от 03.05.2019	ООО "Виноный клуб"	1006	130,7	03.05.2024
5	231216-ХМ-А от 23.12.2016, ДС №1 от 11.12.2018	ООО "Виноный клуб"	1007	160,9	22.12.2023
6	190905/08-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Рудобаба А.А.	1008	133,8	30.04.2023

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



Сукманов Д.В.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ»
Российская Федерация, 117246, г. Москва, вн. тер. с. муниципальный округ Черемушки,
Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116, тел.: +7 499 480-00-24
e-mail: info@oreol-2010.ru http://www.oreol-2010.ru

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования обязательности оценки», 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 от 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., 23, ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО «Сбербанк г. Москва» к/с 30101810400000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p>ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, 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, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</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 установлен в законную силу решением арбитражного суда или приказом страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику и 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 итоговой величины рыночной 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, влекущие презумпцию 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, или третьим лицам произошло и оплачено договором по оценке, действие которых началось после наступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдавались до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страхователем 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 2022 г.</p> <p>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается недействительным.</p> <p>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-</p>

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 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 нечислится в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодонабредителем, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело 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 оказания 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 расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь-Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
8. Заключительные положения	
Приложение:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭВЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭВЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П. _____
По основанию Доверенности № 02-15/510 20-с от 26.01.2020 г.



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №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»





Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2200SB40R3767

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, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим 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 вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный 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 10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 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 2022 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» мая 2022 г. по «23» мая 2023 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 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). 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. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


/А.С. Иванов/
М.П. 

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «11» мая 2022 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

213 (Двести тринадцать) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

