

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/25-175

от 06 июня 2025 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:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Техническое задание № 175 от «06» июня 2025 г. к договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата проведения оценки:	06 июня 2025 г.
Дата составления отчета:	06 июня 2025 г.

г. Королёв МО, 2025 г.

Передан через Диадок 06.06.2025 11:20 GMT+03:00
7142cdd0-ce1d-48e2-9c3f-e09ae64c8d32
Страница 1 из 231



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	8
1.3. Сведения о заказчике оценки	9
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	9
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	9
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	10
1.8. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица	11
1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	13
1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	14
1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	14
1.12. Методология определения справедливой стоимости	15
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	19
2.1. Общие положения	19
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	19
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	22
2.4. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации	33
2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	33
2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	33
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	34
3.1. Общие положения	34
3.2. Анализ рынка	34
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта	34
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (объекты)	46
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	50
3.2.4. Анализ фактических данных об арендных ставках	52
3.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	53
3.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости	65
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	67
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	69
5.1. Общие положения	69
5.2. Общие понятия оценки	69
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	70
5.4. Согласование результатов оценки	76
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	77
6.1. Выбор подходов и методов оценки	77
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	78
6.2.1. Общие положения	78
6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок	79
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	89
6.3.1. Общие положения	89
6.3.2. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации доходов	91
6.4. Определение стоимости объектов оценки затратным подходом	103
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	109
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	110
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА	111
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ	120
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	130



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

«06» июня 2025 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 175 от «06» июня 2025 г. к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», 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.

Оценка проведена по состоянию на 06 июня 2025 г.

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

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

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального

страница 3



закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение 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:

62 132 800

(Шестьдесят два миллиона сто тридцать две тысячи восемьсот) 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	6 364 000
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	9 583 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	8 390 800
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	9 735 000
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	8 725 000
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	10 421 000
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	8 914 000

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:

51 777 332

(Пятьдесят один миллион семьсот семьдесят семь тысяч триста тридцать два) 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	5 303 333
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 985 833
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 992 333
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 112 500
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 270 833
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 684 167
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 428 333

Примечание: Стоимость объекта 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. Информация, содержащаяся в задании на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Техническому заданию № 175 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

1. Объект оценки, включая права на объект оценки.

Объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Характеристики объектов недвижимости, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Характеристика объектов недвижимости, которые являются объектами оценки

№ п/п	Наименование объекта	Наличие отделки	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	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	среднее состояние	3 877 118,64
2	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	среднее состояние	6 177 966,10
3	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	среднее состояние	5 495 762,71
4	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	среднее состояние	6 288 135,59
5	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	среднее состояние	5 538 135,59
6	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	среднее состояние	7 437 150,00
7	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	среднее состояние	5 669 491,52

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

Права на объекты оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки, представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (зalog, ипотека и т.д.)
1	86:12:0101071:121	есть	Договор аренды № 190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	86:12:0101071:85	есть	Договор аренды № 200218 от 18.02.2020 г. и ДС №1 от 17.05.2024	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
3	86:12:0101071:56	есть	Договор аренды № 210301/04-ХМ от 01.03.2021 г., ДС № 2 от 25.02.2025 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
4	86:12:0101071:132	есть	Договор аренды № 230420/05-ХМ от 20.04.2023 г. ДС № 1 от 01.04.2024 г., ДС № 2 от 09.07.2024 г	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)



№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
5	86:12:0101071:51	есть	Договор аренды № 240401/06-ХМ от 01.04.2024 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
6	86:12:0101071:75	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
7	86:12:0101071:148	есть	Договор аренды № 2502/07-ХМ от 01.02.2025 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

Объекты оценки не имеют других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объектов, определенная на основе профессионального суждения оценщика 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3. Оценка проводится в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).

Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки: 06.06.2025 г.
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации № 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки: 06.06.2025 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения:

- при оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.



- 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 об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, 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 оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на их стоимость.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

- для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;



- для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.

Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Техническим заданием. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

9. Форма составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.

10. Форма представления итоговой стоимости.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:

- в виде числа (являться результатом математического округления);
- валюта – рубль Российской Федерации.

11. Специфические требования к отчету 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 от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «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, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

Общие сведения об оценщике

Маслова Антонина Викторовна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», регистрационный № 2121 от 27.03.2020 г.

Параметры документа о профессиональном образовании: диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 20.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №035918-1 от 07 марта 2024 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №034481-3 от 07 ноября 2022 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №034782-2 от 10 февраля 2023 г.

Стаж работы оценщиком с 2012 года.

Номер контактного телефона оценщика

+7 (926) 383-06-56

Почтовый адрес оценщика

142438, Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково, ул. 3-я Полевая, д. 29.

Адрес электронной почты оценщика

antonina2821@mail.ru

Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика № 289/2024/СП134/765, выдан 06.08.2024 г. ПАО СК «Росгосстрах», срок действия с 23.08.2024 г. по 22.08.2025 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.



Юридический адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115280, город Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
Местонахождение саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30 марта 2010 года
Место нахождения	117246, Россия, г.Москва, муниципальный округ Черемушки вн.тер.г., Научный пр-д, д. 8, стр. 1, офис 114, 116

1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул.Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 240005-035-000157, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 25.11.2024 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (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 объекте (объектах) оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта (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 объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организации квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.



1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития РоссииПеречень 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 оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО XI)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:



- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-10, ФСО № XI) которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

Применяемые методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

По состоянию на дату оценки Советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России разработаны следующие методические рекомендации:

- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

В рамках данного отчета указанные методические рекомендации не применялись так как объект (объекты) оценки не относится (относятся) к объектам недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

1.8. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица

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.

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

Права на объект (объекты) оценки - Права на объекты оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки – данные об ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	86:12:0101071:121	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	86:12:0101071:85	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
3	86:12:0101071:56	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
4	86:12:0101071:132	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
5	86:12:0101071:51	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
6	86:12:0101071:148	есть	есть	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
7	86:12:0101071:75	есть	нет	отсутствует, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

Объекты оценки не имеют каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога и ипотеки, кроме доверительного управления

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, приведен в табл. 4.



Таблица 4.

Перечень исходных данных, полученных от Заказчика

№ 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 от 06.06.2025г №060625/	Представлены в Приложении 3 отчета	копия

Источник: 1. Данные Заказчика

Копии документов, указанных в табл. 4, представлены в Приложении 3 к настоящему отчету.

Собственник объекта (объектов) оценки

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ОРЕОЛ».

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 (объектов) оценки.

1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объект оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- 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. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации



социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;

- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться.

1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки и 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	7 063 800	4 944 000	6 364 000	0	6 364 000	5 303 333
86:12:0101071:85	не использовался	10 570 500	7 579 200	9 583 000	0	9 583 000	7 985 833
86:12:0101071:56	не использовался	9 571 900	6 831 600	8 668 000	-277 200	8 390 800	6 992 333
86:12:0101071:132	не использовался	10 729 300	7 714 800	9 735 000	0	9 735 000	8 112 500
86:12:0101071:51	не использовался	9 632 600	6 883 200	8 725 000	0	8 725 000	7 270 833
86:12:0101071:148	не использовался	11 488 300	8 253 600	10 421 000	0	10 421 000	8 684 167
86:12:0101071:75	не использовался	9 834 300	7 046 400	8 914 000	0	8 914 000	7 428 333
Итого						62 132 800	51 777 332

* - 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 полученного результата (итоговой стоимости)

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта (объектов), определенная на основе профессионального суждения оценщика 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 4), 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 оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

В процессе оценки оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, достаточной для определения стоимости объекта (объектов)

страница 14



оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для целей оценки, в том числе:

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

Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

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, достоверности, надежности и существенности с учетом принятых допущений и ограничений к оценке.

1.12. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- (а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или

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



нефинансовый актив); или

(b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

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.

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

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

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

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

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке



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

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду 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 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объектов оценки:

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

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

Общее описание объекта 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.



Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

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 (объектов) оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
86:12:0101071:121	3 877 118,64
86:12:0101071:85	6 177 966,10
86:12:0101071:56	5 495 762,71
86:12:0101071:132	6 288 135,59
86:12:0101071:51	5 538 135,59
86:12:0101071:148	7 437 150,00
86:12:0101071:75	5 669 491,52

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект (объекты) правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Объект оценки имеет ограничения прав и обременения в виде доверительного управления, что подтверждается соответствующими записями в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на оцениваемый земельный участок.

В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управленному) 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 управленному. 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.

Объект оценки не имеет других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога и ипотеки.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта 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 свободным от обременений в виде залога и ипотеки.

Для целей настоящей оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности по следующим причинам:

а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;

б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности владельцев инвестиционных паёв ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

Другими словами, при продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и статуса общей долевой собственности оценщиком не учитывались.

Также, для целей настоящей оценки, обременения в виде залога и ипотеки не учитывались по следующим причинам:

а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;

б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.

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. 6.

Таблица 6.

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-XM от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Мацкевич Е.А.	1002	91,5	77 775,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.01.2026	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
2	200218 от 18.02.2020 г. и ДС б/н от 17.05.2024 г	ООО «РВБ»	1003	145,8	154 770,00	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-XM от 01.03.2021 г., ДС №1 от 15.10.2019г, ДС №2 от 25.02.2025г	ООО «Бионика»	1004	129,7	55 880,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений включены, на оплату коммунальных услуг не включены	30.09.2025	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
4	230420/05-XM от 20.04.2023 г.	ИП Шуляк В.О.	1005	148,4	103 880,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	19.01.2026	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
5	240401/06-XM от 01.04.2024 г.	ООО "Хороший день"	1006	130,7	78 420,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.01.2026	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть



№ 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
6	Договор № 2502/07-ХМ от 01.02.2025г	ИП Федотова Н.В.	1007	160,9	136 765,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.12.2025	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

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. 4.

Каждый 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 объекта (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 2.2. 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 1.9.

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

- состояние объектов капитального строительства;
- 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 свойств земельного участка и иных 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.

Зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

В рамках настоящего отчета под понятием «Вид использования и (или) зонирование» понимается категория объекта (земельного участка) и его разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ).

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

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 Оценкаikom документов, представленных в табл. 4.

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в изданиях:



- «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.;
- «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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 (центр города, самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города – ТЗ № 1; центры административных районов города, зоны точечной застройки – ТЗ № 2; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы – ТЗ № 3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки – ТЗ № 4; окраины городов, промзоны – 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 адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

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. 4.

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. 9.

Таблица 9.

Характеристики местоположения объектов недвижимости				
Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Все оцениваемые объекты, указанные в Задании на оценку	ТЗ №1	112,212	127 461,1	ТЗ №1

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.
2. Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год
3. Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год
4. <https://maps.yandex.ru/>
5. https://admhmansy.ru/city/city_in_numbers.php?ysclid=m3q27v5agi83801812

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

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

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 10);
- 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).

Назначение оцениваемых объектов недвижимости представлено в табл. 10.

Таблица 10.

Назначение оцениваемых объектов недвижимости	
Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Класс объекта недвижимости
86:12:0101071:121	офисно - торговые объекты свободного назначения
86:12:0101071:85	офисно - торговые объекты свободного назначения
86:12:0101071:56	офисно - торговые объекты свободного назначения
86:12:0101071:132	офисно - торговые объекты свободного назначения
86:12:0101071:51	офисно - торговые объекты свободного назначения
86:12:0101071:148	офисно - торговые объекты свободного назначения
86:12:0101071:75	офисно - торговые объекты свободного назначения

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 4.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости				
Кадастровый (или условный) номер 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	цоколь	91,5	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:85	цоколь	145,8	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:56	цоколь	129,7	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:132	цоколь	148,4	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:51	цоколь	130,7	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:148	цоколь	160,9	хорошее состояние	среднее состояние
86:12:0101071:75	цоколь	133,8	хорошее состояние	среднее состояние

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 4.

Внешний вид дома, в котором находятся оцениваемые объекты, а также вид оцениваемых помещений, представлен на фото 1 - 34.



Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Внешний вид здания





Фото 3. Вид с улицы на пом. 1002



Фото 4. Помещение 1002



Фото 5. Помещение 1002



Фото 6. Помещение 1002



Фото 7. Вид с улицы на пом. 1003



Фото 8. Помещение 1003





Фото 9. Помещение 1003



Фото 10. Помещение 1003



Фото 11. Вид с улицы на пом. 1004



Фото 12. Помещение 1004



Фото 13. Помещение 1004



Фото 14. Помещение 1004





Фото 15. Помещение 1004



Фото 16. Помещение 1004



Фото 17. Вид с улицы на пом. 1005



Фото 18. Помещение 1005



Фото 19. Помещение 1005



Фото 20. Помещение 1005





Фото 21. Вид с улицы на пом. 1006



Фото 22. Помещение 1006

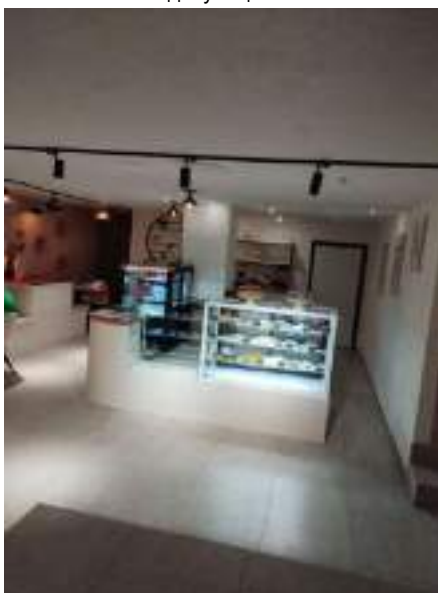


Фото 23. Помещение 1006



Фото 24. Помещение 1006



Фото 25. Вид с улицы на пом. 1007



Фото 26. Помещение 1007





Фото 27. Помещение 1007



Фото 28. Помещение 1007

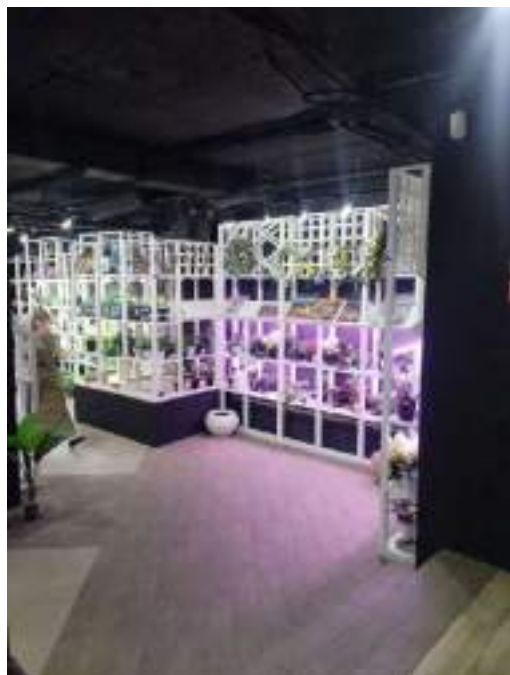


Фото 29. Помещение 1007



Фото 30. Помещение 1007





Фото 31. Вид с улицы на пом. 1008



Фото 32. Помещение 1008



Фото 33. Помещение 1008



Фото 34. Помещение 1008

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, представлены в табл. 12.

Таблица 12.

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. 6	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6
86:12:0101071:85	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6
86:12:0101071:56	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6
86:12:0101071:132	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6
86:12:0101071:51	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6
86:12:0101071:148	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6
86:12:0101071:75	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6	указаны в табл. 6

* 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. 4.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 13.



Таблица 13.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

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. 14).

Таблица 14.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости

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

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

2.4. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации

Использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к 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 положениями статьи 7 п. 12 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

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 оцениваемого объекта 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 оцениваемого объекта 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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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



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

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

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

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2024г²

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

2. Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г).

При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

3. Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%.

В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2024 года»

4. Рост объема строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году.

В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

5. В 2024 году объем оптовой торговли, несмотря на высокую базу прошлого года (+8,9% в 2023 году), вырос на +6,8% г/г. В декабре объем оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее.

6. В 2024 году грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее.

По итогам 2024 года отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. Так, по автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.

7. Потребительская активность в 2024 году была на высоком уровне.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в

² https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf



ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности – 0,4% м/м SA.

Рост **платных услуг населению** в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности +9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

Оборот общественного питания в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA.

8. На протяжении прошедшего года рынок труда демонстрировал высокую устойчивость – наблюдался высокий рост заработных плат на фоне низкой безработицы.

Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста **заработной платы** в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2024 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли оплата труда наёмных работников +5,1 п.п. (+8,3% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,3 п.п. (+32,4% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,4 п.п. (+5,5% г/г) и социальных выплат +0,3 п.п. (+1,7% г/г).

2. Динамика промышленного производства. Итоги 2024 г³

1. Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г).

При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

2. Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%.

В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре.

2.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2024 года внёс машиностроительный комплекс (вклад в рост обрабатывающего сектора +3,3 п.п.), обеспечив почти 40% совокупного роста выпуска. Рост производства комплекса составил +19,5% г/г, тем самым сохранив высокие темпы, начатые в 2023 году (+25,0% г/г). При этом в декабре темпы роста ускорились до +22,7% г/г после +14,2% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне: в декабре +38,8% после +51,9% в ноябре.

Внутри комплекса двузначные темпы роста выпуска в 2024 году показали отрасли транспортного машиностроения (+29,6% г/г), по производству компьютерной и электронной техники (+28,8% г/г), автопроизводство (+16,5% г/г).

2.2. Темпы роста металлургического комплекса (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,9 п.п.) по итогам 2024 года составили +7,7% г/г, что в целом сопоставимо с уровнем 2023 года (+8,7% г/г). В декабре ускорение темпов роста по сравнению с ноябрём до +10,9% г/г после +3,8% г/г. К уровню двухлетней давности в декабре рост на +13,3% после +10,1% месяцем ранее.

³ https://www.economy.gov.ru/material/file/8aa341310b8d9fb9d1c97ae486d87979/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_itogi_2024_goda.pdf



2.3. Рост выпуска пищевой промышленности по итогам 2024 года составил +4,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,9 п.п.) после +5,2% г/г в 2023 году. В декабре рост выпуска увеличился до +3,2% г/г после +0,7% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +5,7% после +4,4% месяцем ранее.

Более высокими темпами в течение года росло производство напитков – здесь выпуск за 2024 год вырос на +9,4% г/г (в 2023 году +1,1% г/г), по итогам декабря темпы увеличились до +9,5% г/г после +5,9% г/г месяцем ранее. В производстве пищевых продуктов по итогам 2024 года рост выпуска составил +3,5% г/г (в 2023 году +6,6% г/г), в декабре рост был +1,9% г/г после +0,4% г/г в ноябре.

2.4. Рост химической промышленности по итогам 2024 года составил +4,8% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.), что практически соответствует уровню 2023 года (+4,9% г/г). В декабре ускорение роста до +6,5% г/г после +3,9% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности динамика практически без изменений: +14,6% после +14,4% месяцем ранее.

Внутри комплекса быстрее росло производство лекарственных средств – по итогам 2024 года +18,0% г/г после -0,4% г/г по итогам 2023 года, в декабре существенное ускорение до +34,7% г/г после +17,4% г/г ранее. Производство химических веществ и продуктов в 2024 году выросло на +3,1% г/г после +5,2% г/г годом ранее, в декабре – +3,0% г/г после +2,5% г/г в ноябре.

2.5. Деревообрабатывающий комплекс в 2024 году показал рост на +4,9% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.) после +1,3% г/г по итогам 2023 года. При этом все подотрасли комплекса в целом по году показали схожие положительные результаты.

В декабре рост комплекса составил +0,7% г/г после +1,8% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост выпуска на +11,8% после +10,8% месяцем ранее.

2.6. Динамика выпуска нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2024 года составила -2,1% г/г (в 2023 году +2,5% г/г). При этом в декабре отмечались положительные темпы: +0,8% г/г после -3,3% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности в декабре -0,7% после -3,0% месяцем ранее.

3. Добывающий сектор по итогам 2024 года немного улучшил показатели по сравнению с 2023 годом – динамика выпуска в прошедшем году составила -0,9% г/г после -1,0% г/г годом ранее. При этом в декабре выпуск увеличился на +1,3% г/г после -1,7% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также рост на +0,6% после -2,0% месяцем ранее.

С устранением сезонного фактора в декабре рост на +1,8% м/м SA после +0,1% м/м SA в ноябре.

При этом многие крупные подотрасли показали рост добычи по итогам 2024 года, в частности, добыча металлических руд выросла на +2,5% г/г, а добыча угля – на +1,3% г/г. В декабре в указанных подотраслях также наблюдалась положительная динамика: +8,7% г/г после -0,7% г/г в ноябре и +7,5% г/г после +2,3% г/г соответственно.

4. Производство в сфере обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам 2024 года выросло на +2,3% г/г после околонулевого роста в 2023 году. В декабре 2024 года темпы составили -2,8% г/г после роста на +1,4% в ноябре на фоне рекордно тёплой зимы. К уровню двухлетней давности: -0,9% после +0,9%. С устранением сезонного фактора в декабре -0,2% м/м SA после +1,3% м/м SA в ноябре.

5. Динамика выпуска в сфере водоснабжения и водоотведения по итогу 2024 года была близкой к нулю: -0,1% г/г после +0,3% г/г годом ранее. В декабре же рост на +0,8% г/г после -2,4% г/г в ноябре, к уровню двухлетней давности ускорение роста до +9,5% г/г после +1,5% г/г месяцем ранее. С устранением сезонного фактора в декабре рост на +2,0% м/м SA после -0,7% м/м SA в ноябре.

3. О текущей ситуации в Российской экономике на 28 мая 2025⁴.

На неделе с 20 по 26 мая 2025 года инфляция замедлилась до 0,06% н/н.

На продовольственные товары темпы роста цен составили 0,06% н/н. Продолжилось удешевление плодоовощной продукции (-0,83% н/н). На остальные продукты питания темпы роста цен практически сохранились на уровне прошлой недели (0,14% н/н). В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,05% н/н. В секторе наблюдаемых услуг динамика цен составила 0,16% н/н.

Потребительская инфляция с 20 по 26 мая 2025 г

1. На неделе с 20 по 26 мая 2025 года инфляция составила 0,06% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,06% н/н. Сохранилось удешевление плодоовощной продукции (-0,8% н/н). Продолжилось снижение цен на огурцы (-9,0% н/н) и помидоры (-5,9% н/н), снизились темпы роста цен на лук (до 0,2% н/н), возобновилось удешевление капусты (-0,9% н/н). Динамика цен на картофель составила 2,4% н/н. Сохранилось удешевление бананов (-1,5% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,1% н/н). На отчетной неделе снизились темпы роста цен на говядину (до 0,2% н/н) и мясо кур (до 0,9% н/н), подешевела баранина (-0,2% н/н). Цены на

⁴ https://www.economy.gov.ru/material/file/5222a8bfe973b6f591a3f07faf5ab45d/o_tekushchey_cenovoy_situacii_28_maya_2025_goda.pdf



молоко и молочную продукцию, а также на сыр не изменились. Сохранилось снижение цен на яйца (-1,8% н/н), ускорилось удешевление масла сливочного (до -0,4% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,05% н/н. Возобновилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,9% н/н), ускорилось снижение цен на обувь (до -0,4% н/н), подешевели медикаменты (на -0,1% н/н). На легковые автомобили цены стабильны вторую неделю подряд (0,0% н/н). На строительные материалы цены также не изменились (0,0% н/н). На бензин темпы роста цен на уровне предыдущей недели (0,1% н/н), на дизельное топливо цены, как и неделей ранее, не изменились (0,0% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 20 по 26 мая темпы роста цен составили 0,16% н/н. Снизились темпы роста цен на услуги санаториев (до 0,2% н/н), на услуги гостиниц цены не изменились (0,0% н/н). На бытовые услуги динамика цен сохранилась на уровне предыдущей недели (0,2% н/н).

Мировые рынки

5. В период с 20 по 26 мая на мировых рынках продовольствия цены изменялись в диапазоне от -1,7% до +1,5% (от -4,2% до +9,1% неделей ранее). В годовом выражении в мае цены на продовольственные товары снизились на 1,4% г/г.

После увеличения цен на прошлой неделе подешевели пшеница в США (-0,5%), пальмовое масло (-1,6%) и свинина (-1,7%), а стоимость кукурузы продолжила расти (+1,0%). В то же время сохранился тренд на снижение цен на пшеницу во Франции (-0,8%) и на белый сахар (-0,7%). Возобновился рост стоимости соевых бобов (+0,8%) и говядины (+1,5%), в то время как цены на сахар-сырец и соевое масло по сравнению с прошлой неделей не изменились.

6. На мировом рынке удобрений единая динамика изменения цен отсутствовала. Цены на смешанные удобрения продолжили расти (+1,4%), а азотные удобрения, напротив, подешевели (-1,1%). Год к году удобрения в мае подорожали на 49,8% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены изменялись в диапазоне от -1,6% до +0,5% (от -1,3% до +0,9% неделей ранее). Так, сократились цены на железную руду (-1,6%), продолжилось удорожание арматуры (+0,5%). Цены на металлолом и металлопрокат стабилизировались. Год к году цены на черные металлы в мае сократились на 11,4% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены выросли на 0,4% (-1,3% неделей ранее) в связи с удорожанием меди (+1,1%) и никеля (+0,5%). В то же время снизилась стоимость алюминия (-0,4%). В годовом выражении цветные металлы в мае подешевели на 11,7% г/г.

4. Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за 2024 год ⁵.

За 2024 год ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Основные показатели, характеризующие социально-экономическое развитие города Ханты-Мансийска демонстрируют положительную динамику.

Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за январь-октябрь 2024 года составляет 59 279,1 млн рублей или 123,4 % к январю-октябрю 2023 года (41 985,4 млн рублей).

Доля объемов производства предприятий, занимающихся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений составляет – 20,8 %.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за 2024 год характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 2 864,6 тонны;
- кондитерские изделия – 157,9 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 266,3 тонны;
- производство напитков – 2 398,7 тыс. полулитров;
- производство шоколада и мармелада – 44,2 тонны.

Сельское хозяйство

За 2024 год произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 24 949,79 тыс. рублей.

По оценке объемов производства продукции животноводства за 2024 год хозяйствами всех категорий

⁵ https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%202024%20год._сизм.docx



произведено и реализовано:

- 110,8 тонны молока (2023 год – 110,5 тонны), что в действующих ценах составляет 9 639,6 тыс. рублей;
- 57,12 тонны мяса в живом весе (2023 год – 56,6 тонны), что в действующих ценах составляет 14 923,79 тыс. рублей.

Ввод жилья

За 2024 год объем ввода жилья составляет 115,3 тыс. кв. м.

Малое предпринимательство

На 01.01.2025 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 4 170 единиц, в том числе:

1 234 – малых и средних предприятия, включая микропредприятия;

2 936 – индивидуальных предпринимателей.

По данным Федеральной налоговой службы по состоянию на 01.01.2025 число самозанятых по сравнению с аналогичным периодом 2023 года увеличилось в 1,3 раза и составило 7 822 человека (на 01.01.2024 – 5 866 человек).

Потребительский рынок

В городе Ханты-Мансийске по состоянию на 01.01.2025 функционирует 380 магазинов, 20 объектов нестационарной торговой сети, 198 магазинов в 13 торговых центрах.

Услуги общественного питания в городе предоставляют 195 предприятий на 9 104 посадочных места, в том числе 166 предприятий общедоступной сети на 5 362 посадочных места. На территории города функционирует 311 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

В 2024 году в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 35 предприятий различной формы собственности (2023 год – 37), из них:

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

- 32 частных предприятия (одно предприятие в форме акционерного общества (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийские городские электрические сети», Общество с ограниченной ответственностью «Городские электрические сети», 5 товариществ собственников жилья).

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.01.2025 составляет 3,12 млн кв. м.

Исполнение бюджета города

В 2024 году в бюджет города поступили доходы в сумме 17 402,8 млн рублей или 114,7 % к 2023 году (15 170,4 млн рублей). Расходы бюджета города за 2024 год составляют 17 133,7 млн рублей, или 112 % к уровню 2023 года (15 300,6 млн рублей).

Запланированный в 2024 году объем финансирования составляет 17 649,7 млн рублей, в том числе по источникам финансирования:

- 6 756,4 млн рублей – средства городского бюджета;
- 10 641,8 млн рублей – средства окружного бюджета;
- 251,5 млн рублей – средства федерального бюджета.

Исполнение финансирования программ за 2024 год составляет 17 133,7 млн рублей или 97,1 % от годового плана, в том числе:

- 6 670,8 млн рублей исполнение средств городского бюджета или 98,7 % от годового плана;
- 10 212,1 млн рублей исполнение средств окружного бюджета или 96 % от годового плана;
- 250,8 млн рублей исполнение средств федерального бюджета или 99,7 % от годового плана.

Ситуация на рынке труда

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости на 01.01.2025, составляет 89 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,12 % от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,18 человек на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.01.2025 составляет 75 775 человек.

Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.10.2024 составляет 112 794 человека или 101,4 % к 01.10.2023 (111 218 человек).

Среднегодовая численность населения составляет 112 283 человека или 101,6 % к 01.10.2023 (110 482 человека).



Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.01.2025:

- денежные доходы на душу населения составляют 80 394 рубля или 122 % к 2023 году (65 861,4 рубля);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 32 793,24 рубля,
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2025 год – 18 334 рубля.

Среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.10.2024 составляет 125 068,8 рубля или 110,7 % к аналогичному периоду 2023 года – 113 005,8 рубля.

4.1. Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за январь-март 2025 года⁶

За январь-март 2025 года ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Основные показатели, характеризующие социально-экономическое развитие города Ханты-Мансийска демонстрируют положительную динамику.

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 2025 года составляет 11 921 млн рублей или 94,4 % к январю-февралю 2024 года (12 630,1 млн рублей).

Доля объемов производства предприятий, занимающихся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений составляет – 33,1 %.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за январь-март 2025 года характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 655,9 тонны;
- кондитерские изделия – 44,1 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 65,8 тонны;
- производство напитков – 496,03 тыс.полулитров;
- производство шоколада и мармелада – 6,6 тонны.

Сельское хозяйство

За январь-март 2025 года хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 22 тонны молока (2024 год – 21,9 тонны), что в действующих ценах составляет 1 914 тыс. рублей (2024 год – 1 861,5 тыс. рублей);
- 10,6 тонны мяса в живом весе (2024 год – 10,5 тонны), что в действующих ценах составляет 3 661,7 тыс. рублей (2024 год – 2 635,5 тыс. рублей).

Ввод жилья

За январь-март 2025 года объем ввода жилья составляет 12,3 тыс. кв. м.

Малое предпринимательство

На 01.04.2025 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 4 219 единиц, в том числе:

- 1 243 – малых и средних предприятия, включая микропредприятия;
- 2 976 – индивидуальных предпринимателей.

По данным Федеральной налоговой службы по состоянию на 01.04.2025 число самозанятых по сравнению с аналогичным периодом 2024 года увеличилось в 1,3 раза и составило 8 346 граждан (на 01.04.2024 – 6 281 гражданин).

Потребительский рынок

По состоянию на 01.04.2025 в городе функционирует 577 объектов, из них: 382 магазина (175 продовольственных и 207 непродовольственных магазинов), 195 магазинов в 13 торговых центрах.

Услуги общественного питания в городе предоставляют 188 предприятий на 8916 посадочных мест, в том числе 161 предприятие общедоступной сети на 5290 посадочных мест. На территории города функционирует 313 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

⁶ <https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-март%202025%20года.docx>



Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.04.2025 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 37 предприятий различной формы собственности (соответствующий период 2024 года – 37), из них:

- 3 муниципальных предприятия – МП «Водоканал», МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Жилищно-коммунальное управление»,
- 34 частных предприятия, в том числе одно предприятие в форме акционерного общества (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийские городские электрические сети», Общество с ограниченной ответственностью «Городские электрические сети» и 5 товариществ собственников жилья.

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.04.2025 составляет 3,12 млн кв. м

Исполнение бюджета города

В январе-марте 2025 года в бюджет города поступили доходы в сумме 2 875,4 млн рублей или 122,9 % к январю-марту 2024 года (2 339 млн рублей). Расходы бюджета города за январь-март 2025 года составляют 3 006,7 млн рублей, или 116,3 % к уровню января-марта 2024 года (2 585,8 млн рублей).

Запланированный в 2025 году объем финансирования составляет 17 634,5 млн рублей, в том числе по источникам финансирования:

- 7 197,3 млн рублей – средства городского бюджета;
- 10 180,8 млн рублей – средства окружного бюджета;
- 256,4 млн рублей – средства федерального бюджета.

Исполнение финансирования программ за январь-март 2025 года составляет 3 006,7 млн рублей, или 17,1 % от годового плана, в том числе:

- 1 510,2 млн рублей исполнение средств городского бюджета, или 21 % от годового плана;
- 1 468,5 млн рублей исполнение средств окружного бюджета, или 14,4 % от годового плана;
- 28 млн рублей исполнение средств федерального бюджета, или 10,9 % от годового плана.

Ситуация на рынке труда

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости на 01.04.2025, составляет 67 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,1 % от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,2 человека на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.03.2025 составляет 76 876 человек.

Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.02.2025 составляет 113 717 человек, или 101,5 % к 01.02.2024 (112 078 человек).

Среднегодовая численность населения составляет 113 690 человек, или 101,6 % к 01.02.2024 (111 925 человек)

Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.04.2025:

- денежные доходы на душу населения составляют 87 677 рублей;
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 33 838,21 рубля,
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2025 год – 18 334 рубля.

Среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.03.2025 составляет 133 810,5 рубля, или 109,1 % к аналогичному периоду 2024 года – 122 688,6 рубля.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁷**Состояние и перспективы российской экономики.**

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных

⁷ <https://statirelt.ru/downloads/2025-4.pdf>



предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Вместе с тем, такие изменения отраслевой структуры (рост импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг) в условиях надвигающихся торговых войн, нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу российской экономики: снизились внешние риски и зависимость от импорта, повысились стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, растёт отечественное производство, торговля, услуги и общественное питание, развивается финансовая, банковская и страховая сферы, образование и наука ориентируются на развитие собственной экономики. Развиваются производственные отрасли, являющиеся основой самостоятельности государства: машиностроение и автомобилестроение, станкостроение и производство оборудования, авиастроение и судостроение, развивается пищевое производство, отечественное семеноводство и племенное животноводство.

Однако, пока сохранились и отрицательные показатели: высокая инфляция, стоимость кредитов и задолженности перед банками. Как результат – сниженная деловая активность бизнеса и населения, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей остаются низкими рентабельность и доходы.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости.

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%,
- квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- индивидуальных домов – на 15,4%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%,
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- административных помещений и зданий – на 12,3%,
- складских помещений и зданий – на 15,5%,
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277)..

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объёмов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля



2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социальнокультурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости.

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, способствует стабильности доходов, восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем экономкласса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, замедлило рост цен новостроек и снизило спрос. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях обесценивания денег и роста себестоимости строительства рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. «Вторичка», которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к «первичке» и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной



качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутреннее дорожное, придорожное обслуживание (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежное обслуживание (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, обеспеченные инженерной инфраструктурой: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития. Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

В условиях разрастающихся торговых и военных конфликтов предполагается регионализация мировой экономики и нарастание дефицита энергии, водных и минеральных ресурсов, безопасного продовольствия. Поэтому строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельхозпродукции будет востребовано и перспективно.

Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.pdf>,

2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатПелл и основан на последних официальных данных по состоянию на 03.04.2025 года.

6. Анализ тенденций рынка.

В общем случае рынок недвижимости практически в любом регионе может быть разделен на два базовых сегмента:

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

В базовом сегменте строительных объектов формируются локальные рынки (сегменты):

- жилой недвижимости;
- коммерческой (административно-офисной, торговой, складской, производственной) недвижимости;
- загородной недвижимости.

Необходимо отметить, что наличие земельного ресурса является необходимым условием создания и развития готовых объектов различного функционального назначения. Данное обстоятельство приводит к тому, что закономерности функционирования земельного сегмента рынка в регионе определяются характером функционирования сегмента готовых объектов жилой, коммерческой и загородной недвижимости. Именно развитие данных сегментов приводит к возникновению фактора полезности земельных участков, как способности удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени, а так же формирует предпосылки для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

В общем случае механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность. Формирование свободных земельных участков происходит двумя путями:

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».
- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с



возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

2. Второй уровень – рынок земельных участков с измененной категорией использования.

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

3. Третий уровень – рынок объектов «ленд»-девелопмента.

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования, а также дополнительными правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на подключение).

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

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

В качестве источников информации для анализа рынка земельных участков, как правило, используются данные из открытых источников информации, таких как: сайты крупных риэлторских компаний, информационные порталы, периодические печатные издания, и база объявлений по продаже объектов недвижимости.

В рамках настоящего Отчета был проведен анализ рынка земельных участков в г. Ханты-Мансийск с использованием открытых источников информации (данных организаций, занимающихся операциями с недвижимостью), таких как:

- www.irn.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- <http://salair86.ru/>
- <http://surgut.etagi.com>
- <http://anrits.com/>
- <http://dom-surgut.ru> и другие аналогичные источники,

а также данных информационно-аналитических обзоров следующих агентств:

- Knight Frank;



- GVA Sawye;
- Cushman&Wakefield Stiles&Riabokobylko;
- Prime City Properties;
- Colliers International;
- RWAY и др.

Данный анализ показал, что в аналитических материалах, размещенных на вышеуказанных сайтах, отсутствует информация о динамике (тенденциях) рынка земельных участков в г. Ханты-Мансийск (в открытых источниках информации (сети Интернет) представлены только анализы рынка квартир и коммерческой (торгово – офисной) недвижимости).

Таким образом, провести анализ динамики изменения цен в ретроспективный период, а соответственно и тенденций, наметившихся в период, предшествующий дате оценки на рынке земельных участков в г. Ханты-Мансийск не представляется возможным.

Рынок земельных участков в г. Ханты-Мансийск характеризуется ограниченным объемом предложений на продажу участков под жилищную, коммерческую и промышленную застройку. Тем не менее, исходя из существующего количества предложений на продажу земельных участков, данный рынок недвижимости можно охарактеризовать как активный.

7. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов.

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

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

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (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 оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. 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 оцениваемые объекты, представлено в табл. 15.

Таблица 15.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объектов недвижимости
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовые объекты

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

Таблица 16.

Исходные условия локализации объектов анализа

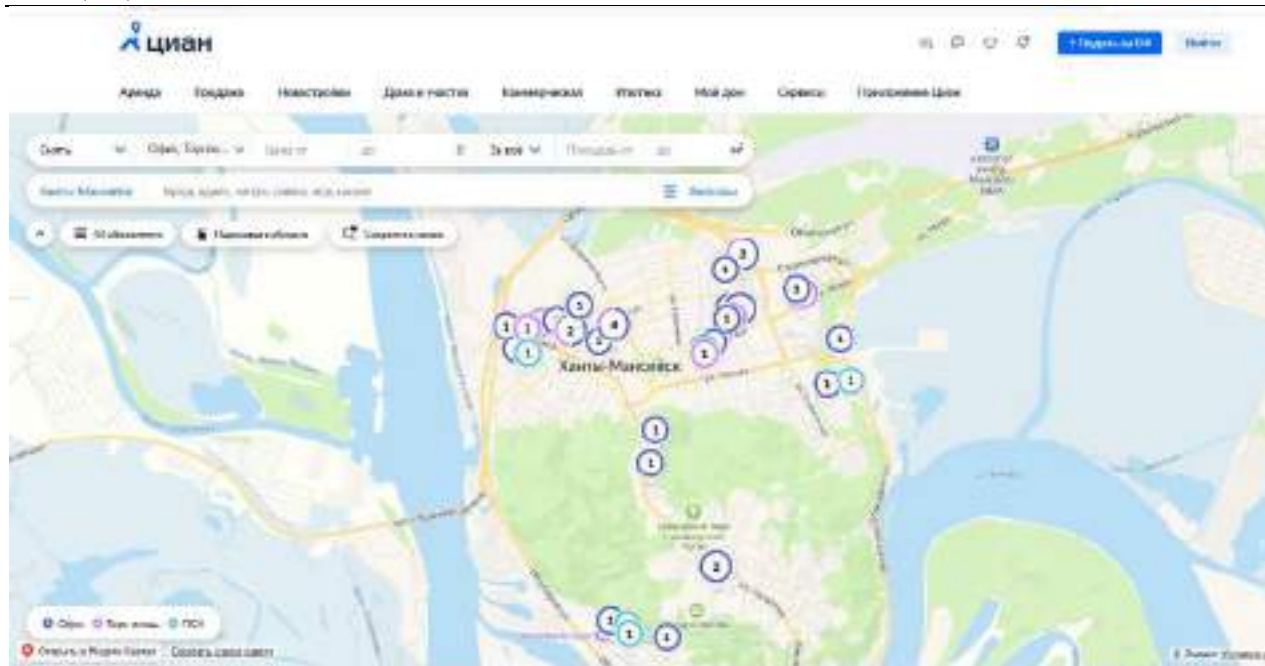
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилые помещения
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, Центр
типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1 – г. Ханты-Мансийск
численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1
Физические характеристики:	
класс объектов недвижимости	офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов
тип объектов недвижимости	встроенные помещения
этаж расположения	цокольный этаж, 1-й этаж
общая площадь	до 300 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.

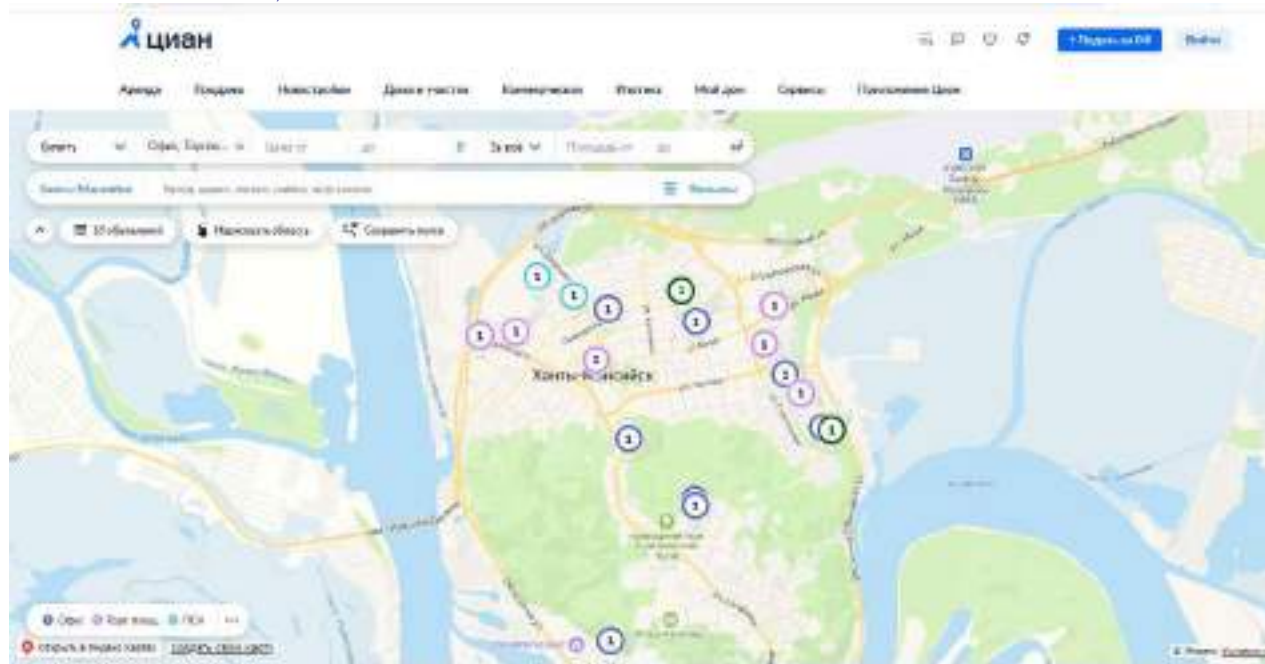
По состоянию на дату оценки Оценщику доступны предложения по продаже и аренде помещений, сопоставимых с Объектами оценки:





Источник:

https://hmap.cian.ru/map/?deal_type=rent&engine_version=2&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=2®ion=5041&zoom=14¢er=61.014034170982654,69.02785151200315



Источник:

https://hmap.cian.ru/map/?deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=2®ion=5041&zoom=13¢er=61.01059124149398,69.03662461733815

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	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Дунина-Горкавича, 6
Объект анализа 2	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 9
Объект анализа 3	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина
Объект анализа 4	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 9
Объект анализа 5	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 66
Объект анализа 6	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 26
Объект анализа 7	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Конева
Объект анализа 8	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира

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	96	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	73	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	200	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	82,7	хорошее состояние	среднее состояние



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 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	101,9	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	175,7	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	62,7	хорошее состояние	среднее состояние
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	цоколь	183,9	хорошее состояние	среднее состояние

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	8 000 000	83 333
Объект анализа 2	8 500 000	116 438
Объект анализа 3	16 000 000	80 000
Объект анализа 4	8 200 000	99 154
Объект анализа 5	10 000 000	98 135
Объект анализа 6	12 100 000	68 867
Объект анализа 7	5 000 000	79 745
Объект анализа 8	11 000 000	59 815
	мин	59 815
	макс	116 438
	среднее	85 686
	медиана	81 667
	стандартное отклонение	18 156

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 24 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости (коммерческие помещения), находится в интервале от 59 815 руб./кв. м до 116 438 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. 16 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.

Таблица 25.

Анализ арендных ставок

Объект анализа	Характеристика объекта					
	Тип объекта	Местоположение (адрес)	Этаж расположения	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./ кв.м./мес.	Примечание
Объект анализа 1	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Красноармейская ул., 22	1	229	1 092	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 93А	1	80	1 100	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 78	1	140	750	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 93А	1	167,3	1 000	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 51	1	196,8	813	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 93А	1	100	800	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей, 28	1	124,9	881	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Уральская ул., 4	1	117,9	696	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект анализа 9	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 78	1	172	1 100	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор

Примечание:

ЭР – эксплуатационные расходы, КУ – коммунальные услуги.

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных, представленных в табл. 25, показывает, что удельная цена предложений к аренде объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости (коммерческие помещения), находится в интервале от 696 руб./кв.м./мес. до 1 100 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.

Показатель ликвидности	Градация сроков экспозиции				
	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).

Применительно к рассмотрению элементов сравнения (ценообразующих факторов) справедливо утверждать, что в качестве достаточного объема рыночной информации следует рассматривать не менее 10 ofert 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 ofert представлены ниже.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где: n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

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

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

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



Таблица 27.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для коммерческих помещений

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах области	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	112,078	112,078	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	113 222,3	113 222,3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь, кв. м	от 91,5 до 160,9	от 62,7 до 200,0	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.



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
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики	представлены в табл. 12	нет данных	Отличия выявить невозможно	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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).

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа не может быть осуществлено в связи с ограниченным объёмом данных.

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.

← ↻ <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025...> 75% Пересказать Спр

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: **Влияние условий финансирования сделок и платежей (публиковано 01.04.2025 г.)**

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов и/или представителей), пользователей сайта Statirel, проведенного за последний квартал

№	Объекты недвижимости	Поправка (рублей)	Всечас (рублей)	Средняя ликвидность (лет)	По регионам:		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов:							
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,94	0,90	0,96	0,96	0,94	0,93
2	Офисные и другие общественные помещения и здания, в том числе автомобильные и паркинги (СТО), с земельным участком	0,98	0,97	0,94	0,98	0,94	0,93
3	Складские помещения и здания с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,95	0,95	0,92	0,98	0,92	0,90
5	Сельскохозяйственные здания и строения на земельном участке сельскохозяйственного назначения, в зависимости от близости к крупному центру сбыта продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,71	0,94	0,85	0,88	0,85	0,82
6	Соружения с земельным участком - в зависимости от плотности застройки в совокупности коммерческого использования объектов	0,70	0,94	0,84	0,88	0,87	0,84
7	Жилые дома (многоэтажные, производственные) здания, строения и сооружения на земельном участке	0,70	0,94	0,86	0,88	0,88	0,86
Б. При аренде объектов:							
8	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,95	0,95	0,97	0,97	0,97	0,95
9	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,92	0,97	0,95	0,98	0,95	0,94
10	Складские помещения и здания с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92

Примечание:

- 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
 - Анализ объявлений сто интерес 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 в агломерациях и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров 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://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-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.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 30 и 31.

Таблица 30.

Корректирующие коэффициенты для офисной недвижимости и сходных типов объектов по районам региона

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,47	0,45	0,49
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,47	0,45	0,49

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.99.

Таблица 31.

Корректирующие коэффициенты для торговой недвижимости по районам региона

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,77
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,45	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,74	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,60	0,66
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.100.

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.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 32 и 33.



Таблица 32.

Корректирующие коэффициенты для офисной недвижимости и сходных типов объектов по районам города

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Окраины городов, промзоны	0,65	0,63	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76	0,80
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Окраины городов, промзоны	0,65	0,63	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.158.

Таблица 33.

Корректирующие коэффициенты для торговой недвижимости по районам региона

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,89	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,80
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,76	0,75	0,80
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,80
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,76	0,76	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.152.

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.

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 34 и 35.



Таблица 34.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости для офисной недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Дополнительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроеного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89 - 0,92
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроеного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91 - 0,93

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.360.

Таблица 35.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости для торговой недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Дополнительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроеного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87 - 0,98
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроеного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,95	0,93 - 0,98

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.348.

Этаж расположения объекта

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 36.

Таблица 36.

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2025 года				
Примечание: Таблицы поправки и скидки на этажность приведены в таблице 1 (стр. 338).				
Среднее значение коэффициента поправки на этажность, приведенное в таблице, является средним значением, полученным в результате анализа данных по объектам недвижимости, расположенным на разных этажах. Удельная арендная ставка, приведенная в таблице, является средним значением, полученным в результате анализа данных по объектам недвижимости, расположенным на разных этажах.				
В таблице приведены данные об объектах, для которых были использованы коэффициенты поправки на этажность, приведенные в таблице. Объекты, для которых были использованы коэффициенты поправки на этажность, приведенные в таблице, являются объектами, для которых были использованы коэффициенты поправки на этажность, приведенные в таблице.				
Примечание: Таблица приведена на основе данных о коэффициенте поправки на этажность, приведенного в таблице.				
№	Объект	Поправка (процент)	Величина скидки	Среднее значение
А. При продаже объекта				
1. При продаже объекта				
1.1	Помещение, расположенное на первом этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
1.2	Помещение, расположенное на втором этаже (отдельно стоящий объект)	0,02	0,00	0,02
1.3	Помещение, расположенное на третьем этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
1.4	Помещение, расположенное на четвертом этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
В. При аренде объекта				
2.1	Помещение, расположенное на первом этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
2.2	Помещение, расположенное на втором этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
2.3	Помещение, расположенное на третьем этаже (отдельно стоящий объект)	0,01	0,00	0,01
2.4	Помещение, расположенное на четвертом этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
С. При аренде объекта				
3.1	Помещение, расположенное на первом этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
3.2	Помещение, расположенное на втором этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
3.3	Помещение, расположенное на третьем этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
3.4	Помещение, расположенное на четвертом этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
Д. При аренде объекта				
4.1	Помещение, расположенное на первом этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
4.2	Помещение, расположенное на втором этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
4.3	Помещение, расположенное на третьем этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
4.4	Помещение, расположенное на четвертом этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
Е. При аренде объекта				
5.1	Помещение, расположенное на первом этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
5.2	Помещение, расположенное на втором этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
5.3	Помещение, расположенное на третьем этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
5.4	Помещение, расположенное на четвертом этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
Ж. При аренде объекта				
6.1	Помещение, расположенное на первом этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
6.2	Помещение, расположенное на втором этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
6.3	Помещение, расположенное на третьем этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00
6.4	Помещение, расположенное на четвертом этаже (отдельно стоящий объект)	0,00	0,00	0,00

Источник: 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3780-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

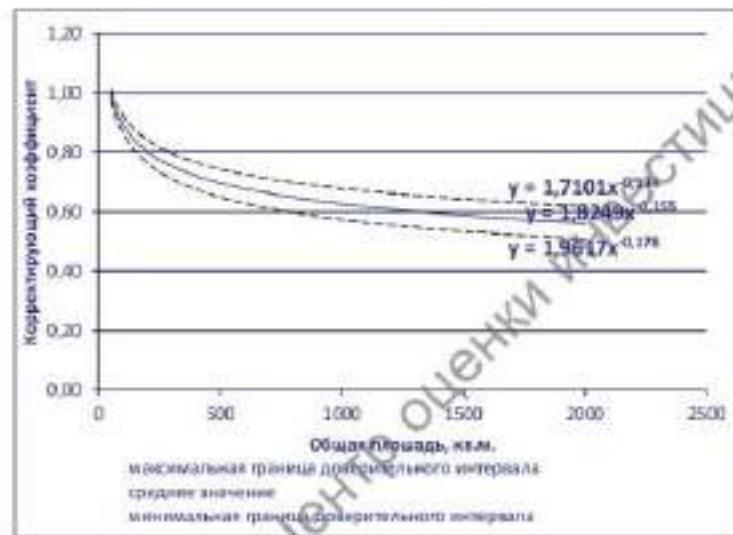


Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены ниже.

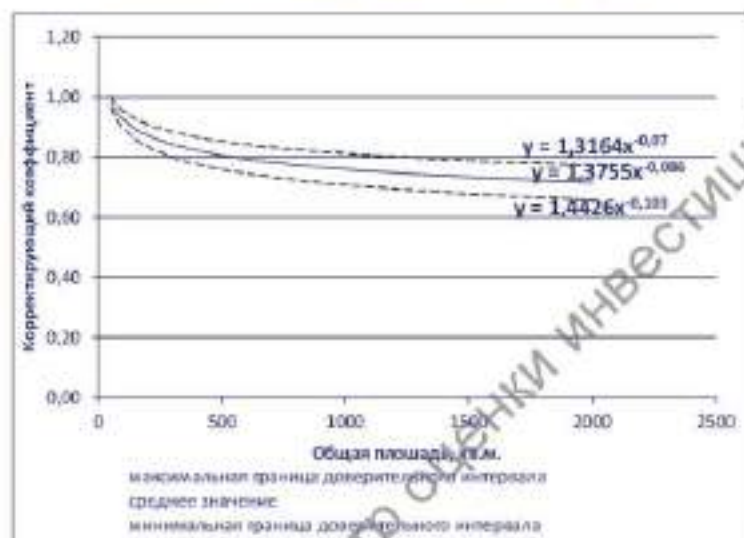
города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, доверительный интервал



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.333.

Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, доверительный интервал



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.235.



Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.321.



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.323.

Наличие отдельного входа

Данные об изменении цен в зависимости от наличия отдельного входа представлены в табл. 36 и 37.



Таблица 36.
Данные об изменении цен в зависимости от наличия отдельного входа для офисных объектов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.393.

Таблица 37.
Данные об изменении цен в зависимости от наличия отдельного входа для торговых объектов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,92	0,90	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,96	0,93	0,99

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.410.

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 и 39.

Таблица 38.
Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты, для офисной недвижимости и сходных типов объектов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,79	0,77	0,80
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,61	0,58	0,64
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,62	0,59	0,65

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.443.

Таблица 39.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты, для торговой недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,65	0,61	0,69
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,81	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,65	0,61	0,69

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.433.

Состояние отделки объекта недвижимости

Величины корректировок в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости представлены в табл. 40 - 41.

Таблица 40.

Данные о стоимости работ в зависимости от типа отделки объекта недвижимости (для офисной недвижимости и сходных типов объектов)

Таблица 392. Корректировка на тип ремонта, руб./кв.м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-4100	-6100	-8300	-14700
	Косметический	4100	0	-2000	-4200	-10600
	Эконом	6100	2000	0	-2200	-8600
	Стандарт	8300	4200	2200	0	-6400
	Премиум	14700	10600	8600	6400	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициент и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.500.

Таблица 41.

Данные о стоимости работ в зависимости от типа отделки объекта недвижимости (для торговой недвижимости)

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-4800	-6100	-8600	-15200
	Косметический	4800	0	-1300	-3800	-10400
	Эконом	6100	1300	0	-2500	-9100
	Стандарт	8600	3800	2500	0	-6600
	Премиум	15200	10400	9100	6600	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициент и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.488.

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

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень

страница 64

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: ограниченность доступа к объекту.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисной недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту
(для офисной недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,84	0,82	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,83	0,82	0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.294.

3.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка. Данные о динамике рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что в результате проведенного Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденцию изменения цен на коммерческую недвижимость в г. Ханты-Мансийск за 2022г, а также за предшествующий ретроспективный период. 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.

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.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения проводилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

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 устанавливаемая экспертным или расчетным путем).



5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность офисных и торговых помещений и зданий в регионе может быть оценена в диапазоне «низкая». Срок экспозиции данных объектов недвижимости на рынке оценивается в среднем в 9 месяцев для офисных и 7 месяцев для торговых зданий и помещений.

Дароване: Копієтворення сувенірів створює новий сектор у сфері туристичної індустрії. 11.04.2015 р.

* Таблицы для оценки риска ¹ приведены в конце главы-источника, также включены комментарии, касающиеся оценки риска и повышенных уровней риска

Рисунки 1-4 подготовлены на основе опубликованных данных из открытых источников

№	Объекты застройки	Новые этажи	Введен этажей	Средняя стоимость кв. м	По группам ¹		
					A группа	B группа	C группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственно-складские здания и помещения	9	20	13	11	13	
2	Складские здания и производственные помещения	4	19	8	7	8	
3	Складские здания и производственные помещения	4	18	9	7	8	
4	Гаражи и производственные помещения (здания, строения, сооружения)	2	20	18	8	10	
5	Вспомогательные здания и сооружения производственного назначения	4	14	7	6	7	
6	Жилищно-бытовые здания и помещения и жилищно-бытовые сооружения	4	11	6	6	6	
7	Административные здания и сооружения (АДЗ)	7	21	18	11	14	
8	Образовательные	10	47	26	21	20	
9	Специализированные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и перевозки сельскохозяйственной продукции для собственных нужд, хранения, сбыта, экспорта и импортирования. Гаражи, склады, ОТТ и прочие сооружения на землях населенных пунктов сельскохозяйственного назначения	9	27	13	11	13	
10	Специализированные здания и сооружения, используемые для производства и деятельности населения, расположенные на землях населенных пунктов, используемых для жилищного, производственного назначения	7	18	10	8	10	
11	Производственные объекты зданий и сооружений производственного назначения в сельскохозяйственной отрасли, расположенных на землях населенных пунктов, используемых для жилищного, производственного назначения	6	20	14	11	14	
12	Специализированные объекты (здания, строения, сооружения и сооружения), используемые для жилищного назначения в жилищно-коммунальном хозяйстве, расположенные на землях населенных пунктов, используемых для жилищного назначения	10	47	26	21	20	
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) здания и здания	9	27	8	7	8	
14	Жилищно-бытовые здания и помещения	8	28	19	8	11	
15	Пятиэтажные и многоэтажные многоквартирные жилые здания и сооружения (застроенные здания, все этажи введены)	6	28	13	11	13	
16	Полуприкрытые и открытые складские здания и сооружения (застроенные здания, все этажи введены)	5	18	7	6	7	
17	Общественные здания (здания, строения, сооружения, строения, сооружения)	4	13	8	6	8	
18	Гостиницы, отели, гостевые дома и прочие объекты	7	17	10	8	10	
19	Пригородные дачные дома	4	14	7	6	7	
20	Водосток, канализация	6	20	10	10	10	
21	Жилищно-бытовые здания	6	18	8	7	8	
22	Жилищно-бытовые здания и помещения	4	11	6	6	7	
	Вспомогательные здания						
23	Вспомогательные, вспомогательные объекты, объекты обслуживания, производственные и другие объекты (застроенные здания, строения, сооружения, строения, сооружения)						

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.



РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

- физическая осуществимость - рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.
- правомочность (законодательная разрешенность) - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.
- финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.
- максимальная эффективность - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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 объектов 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 федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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 со статьей 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

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

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»).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то,



какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

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 "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. затратный подход - Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО V). Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе 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 кап.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 "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V). Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с



оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель



(то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V). Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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 п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта 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)» 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 общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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



РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ**6.1. Выбор подходов и методов оценки**

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 43.

Таблица 43.**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)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественные значения которых определяются в основном экспертными методами (поправки на торг	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета	Сравнительный (рыночный) подход используется, в



Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
и другие методы)	и т.д.).	ряда поправок	рамках
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемым, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	
Доходный подход			
Метод дисконтирования денежных потоков	В Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод дисконтирования денежных потоков, то данный метод (метод прямой капитализации) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов, аналогичных оцениваемым объектам. На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет методом капитализации. Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках доходного подхода применяется метод капитализации дохода
Метод капитализации по расчетным моделям	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод дисконтирования денежных потоков, то данный метод (метод капитализации по расчетным моделям) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать 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.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.2.1. 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 «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.



6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом (объектами) 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. Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).
2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
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 их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

Выбор 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:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

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

$S_{з\text{у}}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

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

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. 44.

Таблица 44.

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	96	8 000 000	83 333
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	1	200	16 000 000	80 000
Объект-аналог 3	Объект анализа 6	цоколь	175,7	12 100 000	68 867
Объект-аналог 4	Объект анализа 7	цоколь	62,7	5 000 000	79 745



Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 5	Объект анализа 8	цоколь	183,9	11 000 000	59 815

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. 45.



Таблица 45.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты-аналоги	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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах области	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	112,078	112,078	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	113 222,3	113 222,3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь, кв. м	от 91,5 до 160,9	от 62,7 до 200,0	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты-аналоги	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики	представлены в табл. 12	нет данных	Отличия выявить невозможно	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 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 невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 48 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. 46.

Таблица 46.

https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/k...							
Скидки на торг, уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года							
Корректировка рыночной стоимости коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года							
Классификация: Скидка на торг при продаже и аренде коммерческой недвижимости (в зависимости от количества объектов, находящихся на торге одновременно)							
на основе опроса участников рынка (собственников, а также арендаторов объектов недвижимости), опубликованной на сайте statirelt.ru							
№	Объекты недвижимости	Величина скидки, %	Величина скидки, %	Средняя величина скидки, %	По регионам		
А. При продаже объектов							
					А-группа	Б-группа	В-группа
1	Торговые помещения и здания в торговых центрах	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
2	Офисные и другие общедоступные помещения и здания, в том числе для торгово-сервисных и деловых целей, земельные участки	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50

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-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-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 рассматривать средние скидки на торг. Таким образом, в расчётах применялась скидка на торг в размере 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:

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

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

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на этаж расположения объектов определена на основе данных об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости, представленных в табл. 47.

Таблица 47.

№	Сметки	Показ. продаж	Показ. покупки	Среднее значение
А. Присоединение объектов				
Б. Присоединение помещений				
1.1	Помещения помещений по отношению к помещению 1 этаж	0,99	0,99	0,99
1.2	Помещения помещений по отношению к помещению 1 этаж	0,99	0,99	0,99
1.3	Помещение 2 этаж по отношению к помещению 1 этаж	0,99	0,99	0,99
1.4	Помещение 3 этаж по отношению к помещению 1 этаж	0,99	0,99	0,99
В. Помещения в других объектах недвижимости				
2.1	Помещение помещений по отношению к помещению 1 этаж	0,99	0,99	0,99
2.2	Цокольный этаж по отношению к помещению 1 этаж	0,99	0,99	0,99
2.3	Помещение 2 этаж по отношению к помещению 1 этаж	0,99	0,99	0,99
2.4	Помещение 3 этаж по отношению к помещению 1 этаж	0,99	0,99	0,99
Г. Помещения в производственных помещениях				
3.1	Помещения помещений по отношению к помещению 1 этаж	0,99	0,99	0,99
3.2	Помещение 2 этаж по отношению к помещению 1 этаж	0,99	0,99	0,99
3.3	Помещение 3 этаж по отношению к помещению 1 этаж	0,99	0,99	0,99

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3780-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-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 35, 36). 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 35 Общий вид оцениваемых помещений.



Фото 36 Общий вид жилого дома, в котором находятся оцениваемые помещения

Поскольку оцениваемые помещения могут быть использованы и как торговые, и как офисные, к аналогам с цокольного этажа применялась корректировка, определённая по данным для указанных сегментов рынка:

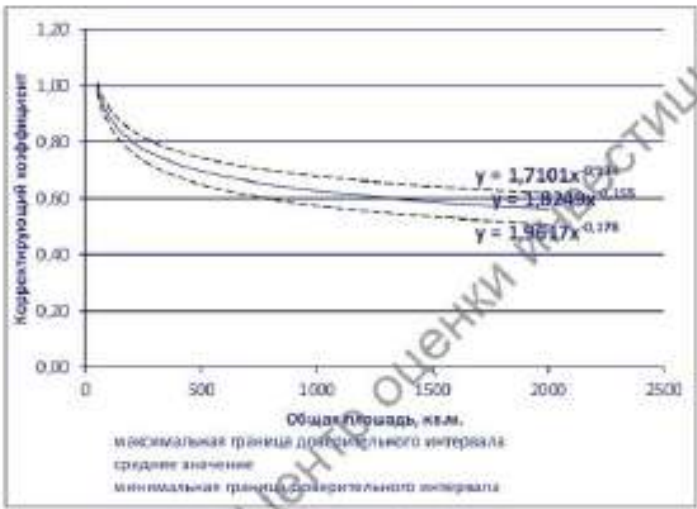
$$(1 / (0,9*0,96))^{1/2} - 1) * 100 = +7,58\%.$$

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта. Таким образом, в рамках настоящего Отчета, Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов. Ниже представлены функции отражающие данную зависимость:

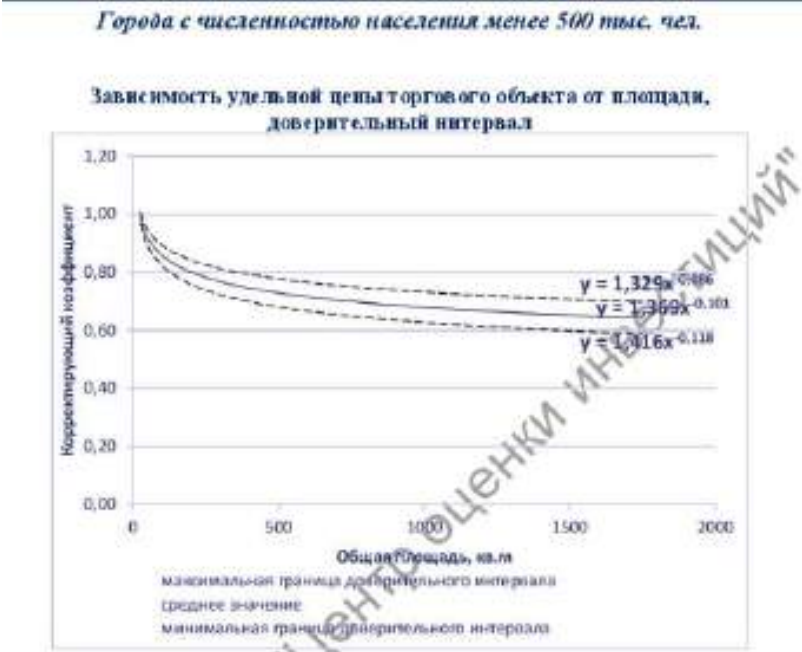
города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, доверительный интервал



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициент и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.333.





Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.321.

Изменении цен предложений и арендных ставок при увеличении общей площади отражается вышеприведенной 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;
что также равноценно формуле:

$$П = [(S_{об.оц.} / S_{ан.})^k - 1] * 100\%,$$

где S_{об.оц.} – значение функции для оцениваемого помещения;
S_{ан.} – значение функции для помещения-аналога;
k – коэффициент торможения, который равен -0,155 для объектов офисного назначения и -0,101 для объектов торгового назначения в соответствии с вышеприведенными функциями.
Учитывая тот факт, что оцениваемые помещения могут быть использованы и в качестве офисных, и в качестве торговых, Оценщик считает целесообразным использовать среднее геометрическое из вышеприведенных коэффициентов торможения для проведения корректировки на площадь, т.е. коэффициент торможения в размере -0,125.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Корректирующий коэффициент $K = (S_{об.оц.} / S_{ан.})^{-0,131}$	Поправка, %
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121				
Объект-аналог 1	91,5	96	1,006	0,6
Объект-аналог 2	91,5	200	1,103	10,3
Объект-аналог 3	91,5	175,7	1,085	8,5
Объект-аналог 4	91,5	62,7	0,954	-4,6
Объект-аналог 5	91,5	183,9	1,091	9,1
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85				
Объект-аналог 1	145,8	96	0,949	-5,1
Объект-аналог 2	145,8	200	1,04	4,0
Объект-аналог 3	145,8	175,7	1,024	2,4
Объект-аналог 4	145,8	62,7	0,900	-10,0
Объект-аналог 5	145,8	183,9	1,029	2,9

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Корректирующий коэффициент $K = (S_{об.оц.} / S_{анал.})^{-0,131}$	Поправка, %
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56				
Объект-аналог 1	129,7	96	0,963	-3,7
Объект-аналог 2	129,7	200	1,056	5,6
Объект-аналог 3	129,7	175,7	1,039	3,9
Объект-аналог 4	129,7	62,7	0,913	-8,7
Объект-аналог 5	129,7	183,9	1,045	4,5
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132				
Объект-аналог 1	148,4	96	0,947	-5,3
Объект-аналог 2	148,4	200	1,038	3,8
Объект-аналог 3	148,4	175,7	1,021	2,1
Объект-аналог 4	148,4	62,7	0,898	-10,2
Объект-аналог 5	148,4	183,9	1,027	2,7
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51				
Объект-аналог 1	130,7	96	0,962	-3,8
Объект-аналог 2	130,7	200	1,055	5,5
Объект-аналог 3	130,7	175,7	1,038	3,8
Объект-аналог 4	130,7	62,7	0,912	-8,8
Объект-аналог 5	130,7	183,9	1,044	4,4
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148				
Объект-аналог 1	160,9	96	0,937	-6,3
Объект-аналог 2	160,9	200	1,028	2,8
Объект-аналог 3	160,9	175,7	1,011	1,1
Объект-аналог 4	160,9	62,7	0,889	-11,1
Объект-аналог 5	160,9	183,9	1,017	1,7
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75				
Объект-аналог 1	133,8	96	0,959	-4,1
Объект-аналог 2	133,8	200	1,052	5,2
Объект-аналог 3	133,8	175,7	1,035	3,5
Объект-аналог 4	133,8	62,7	0,91	-9,0
Объект-аналог 5	133,8	183,9	1,041	4,1

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Объект-аналог	Площадь объекта аналога, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.	Скидка на торг, %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Поправка на этаж расположения, %	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	96	8 000 000	83 333	-5	79 166	0	79 166	0,6	79 641
Объект-аналог 2	200	16 000 000	80 000	-5	76 000	0	76 000	10,3	83 828
Объект-аналог 3	175,7	12 100 000	68 867	-5	65 424	7,58	70 383	8,5	76 366
Объект-аналог 4	62,7	5 000 000	79 745	-5	75 758	7,58	81 500	-4,6	77 751
Объект-аналог 5	183,9	11 000 000	59 815	-5	56 824	7,58	61 131	9,1	66 694
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.									
Объект-аналог 1	96	8 000 000	83 333	-5	79 166	0	79 166	-5,1	75 129
Объект-аналог 2	200	16 000 000	80 000	-5	76 000	0	76 000	4,0	79 040
Объект-аналог 3	175,7	12 100 000	68 867	-5	65 424	7,58	70 383	2,4	72 072
Объект-аналог 4	62,7	5 000 000	79 745	-5	75 758	7,58	81 500	-10,0	73 350
Объект-аналог 5	183,9	11 000 000	59 815	-5	56 824	7,58	61 131	2,9	62 904

страница 86



Объект-аналог	Площадь объекта аналога, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.	Скидка на торг, %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Поправка на этаж расположения, %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Поправка на общую площадь, %	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.									
Объект-аналог 1	96	8 000 000	83 333	-5	79 166	0	79 166	-3,7	76 237
Объект-аналог 2	200	16 000 000	80 000	-5	76 000	0	76 000	5,6	80 256
Объект-аналог 3	175,7	12 100 000	68 867	-5	65 424	7,58	70 383	3,9	73 128
Объект-аналог 4	62,7	5 000 000	79 745	-5	75 758	7,58	81 500	-8,7	74 410
Объект-аналог 5	183,9	11 000 000	59 815	-5	56 824	7,58	61 131	4,5	63 882
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.									
Объект-аналог 1	96	8 000 000	83 333	-5	79 166	0	79 166	-5,3	74 970
Объект-аналог 2	200	16 000 000	80 000	-5	76 000	0	76 000	3,8	78 888
Объект-аналог 3	175,7	12 100 000	68 867	-5	65 424	7,58	70 383	2,1	71 861
Объект-аналог 4	62,7	5 000 000	79 745	-5	75 758	7,58	81 500	-10,2	73 187
Объект-аналог 5	183,9	11 000 000	59 815	-5	56 824	7,58	61 131	2,7	62 782
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.									
Объект-аналог 1	96	8 000 000	83 333	-5	79 166	0	79 166	-3,8	76 158
Объект-аналог 2	200	16 000 000	80 000	-5	76 000	0	76 000	5,5	80 180
Объект-аналог 3	175,7	12 100 000	68 867	-5	65 424	7,58	70 383	3,8	73 058
Объект-аналог 4	62,7	5 000 000	79 745	-5	75 758	7,58	81 500	-8,8	74 328
Объект-аналог 5	183,9	11 000 000	59 815	-5	56 824	7,58	61 131	4,4	63 821
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.									
Объект-аналог 1	96	8 000 000	83 333	-5	79 166	0	79 166	-6,3	74 179
Объект-аналог 2	200	16 000 000	80 000	-5	76 000	0	76 000	2,8	78 128
Объект-аналог 3	175,7	12 100 000	68 867	-5	65 424	7,58	70 383	1,1	71 157
Объект-аналог 4	62,7	5 000 000	79 745	-5	75 758	7,58	81 500	-11,1	72 454
Объект-аналог 5	183,9	11 000 000	59 815	-5	56 824	7,58	61 131	1,7	62 170
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.									
Объект-аналог 1	96	8 000 000	83 333	-5	79 166	0	79 166	-4,1	75 920
Объект-аналог 2	200	16 000 000	80 000	-5	76 000	0	76 000	5,2	79 952
Объект-аналог 3	175,7	12 100 000	68 867	-5	65 424	7,58	70 383	3,5	72 846
Объект-аналог 4	62,7	5 000 000	79 745	-5	75 758	7,58	81 500	-9,0	74 165
Объект-аналог 5	183,9	11 000 000	59 815	-5	56 824	7,58	61 131	4,1	63 637

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. 50.

Таблица 50.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв.м.	Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м.	Суммарное отклонение, руб./кв. м	Вес, %	Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121, площадью 91,5 кв.м.						
Объект-аналог 1	83 333	79 641	3 692		21,14	
Объект-аналог 2	80 000	83 828	3 828		20,99	
Объект-аналог 3	68 867	76 366	7 499	23 892	17,15	77 200
Объект-аналог 4	79 745	77 751	1 994		22,91	
Объект-аналог 5	59 815	66 694	6 879		17,81	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	83 333	75 129	8 204		15,61	
Объект-аналог 2	80 000	79 040	960		23,90	
Объект-аналог 3	68 867	72 072	3 205	21 853	21,33	72 500
Объект-аналог 4	79 745	73 350	6 395		17,68	
Объект-аналог 5	59 815	62 904	3 089		21,47	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	83 333	76 237	7 096		16,56	
Объект-аналог 2	80 000	80 256	256		24,70	
Объект-аналог 3	68 867	73 128	4 261	21 015	19,93	73 800
Объект-аналог 4	79 745	74 410	5 335		18,65	
Объект-аналог 5	59 815	63 882	4 067		20,16	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.						
Объект-аналог 1	83 333	74 970	8 363		15,49	
Объект-аналог 2	80 000	78 888	1 112		23,74	
Объект-аналог 3	68 867	71 861	2 994	21 994	21,60	72 300
Объект-аналог 4	79 745	73 187	6 558		17,55	
Объект-аналог 5	59 815	62 782	2 967		21,63	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	83 333	76 158	7 175		16,45	
Объект-аналог 2	80 000	80 180	180		24,79	
Объект-аналог 3	68 867	73 058	4 191	20 969	20,00	73 700
Объект-аналог 4	79 745	74 328	5 417		18,54	
Объект-аналог 5	59 815	63 821	4 006		20,22	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.						
Объект-аналог 1	83 333	74 179	9 154		15,03	
Объект-аналог 2	80 000	78 128	1 872		22,96	
Объект-аналог 3	68 867	71 157	2 290	22 962	22,51	71 400
Объект-аналог 4	79 745	72 454	7 291		17,06	
Объект-аналог 5	59 815	62 170	2 355		22,44	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	83 333	75 920	7 413		16,11	
Объект-аналог 2	80 000	79 952	48		24,94	
Объект-аналог 3	68 867	72 846	3 979	20 842	20,23	73 500
Объект-аналог 4	79 745	74 165	5 580		18,31	
Объект-аналог 5	59 815	63 637	3 822		20,42	

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. 51.

Таблица 51.

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	77 200	7 063 800
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	72 500	10 570 500
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	73 800	9 571 900
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	72 300	10 729 300
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	73 700	9 632 600
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	71 400	11 488 300
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	73 500	9 834 300

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.3.1. Общие положения

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной



генерировать потоки доходов;

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

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

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

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

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

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

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

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

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

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

где:

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

CF_i - поток дохода i -ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

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

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий



вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где: CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

TV - постпрогнозная стоимость.

Введение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации дохода**. Традиционно модель метода капитализации дохода описывается зависимостью вида:

$$PV = \frac{I}{R}, \quad (3)$$

где: PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R -- коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (3) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Независимо от применяемой техники расчета, при применении доходного подхода к оценке, выполняется следующий алгоритм:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.3.2. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации доходов

Определение потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$ПВД = Аст \cdot S,$$

где

$Аст$ – средняя рыночная ставка арендной платы за объект,

S – арендопригодная площадь объекта недвижимости.

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

Расчет потенциального валового дохода.

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



В результате анализа на основании баз данных Internet (www.cian.ru, avito.ru/ и др.) были выбраны наиболее сопоставимые объекты, сдававшиеся на условиях прямой аренды. В соответствии с текущим использованием и функциональным назначением подлежащего оценке объекта недвижимости была рассчитана средняя ставка арендной платы по соответствующему сегменту рынка недвижимости. В процессе расчётов были применены следующие корректировки:

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

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты выбора объектов-аналогов							
Объект-аналог	Объект анализа	Характеристика объекта					
		Тип объекта	Местоположение (адрес)	Этаж расположения	Площадь помещения, кв. м	Аренда, руб./кв. м/мес.	Примечание
Объект-аналог 1	Объект 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 78	1	140	750	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 2	Объект 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 51	1	196,8	813	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 3	Объект 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 93А	1	100	800	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 4	Объект 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	г. Ханты-Мансийск, ул. Строителей, 28	1	124,9	881	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, КУ оплачивает Арендатор
Объект-аналог 5	Объект 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Уральская ул., 4	1	117,9	696	с НДС, Помещение с отделкой. ЭР не предусмотрены, 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. 53.



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: скидки 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, Красноярск; 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://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhivosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-ndvzhivosti-na-01-04-2025-goda>

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. 54.

Таблица 54.

← ↻ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kom...>

на Этаж расположения помещений - поправки - корректировки на 01.04.2025 года

Система: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий в зависимости от этажности (1:84,7075%)

— таблицы с данными для помещений коммерческой недвижимости, расположенной на разных этажах, зданиях и отдельных помещениях, расположенных на 1 этаже

Кратко: приняты цены объектов при приблизительном соответствии характеристикам: назначение, конструктивные элементы (планировка), этаж, качество, наличие коммуникаций, общий вид и др. объекты.

Источники данных: Статистика на основе информации о продажах за период 1 триместр 2025 г.

№	Поправка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Промышленные объекты				
1. Промышленные объекты				
1.1	Помещения помещений по отношению к помещению 1 этажа	0,95	0,70	0,75
1.2	Цокольный этаж по отношению к помещению 1 этажа	0,80	0,50	0,50
1.3	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,90	0,70	0,75
1.4	Помещение 3 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,85	0,60	0,60
2. Промышленные объекты				
2.1	Помещения помещений по отношению к помещению 1 этажа	0,70	0,50	0,50
2.2	Цокольный этаж по отношению к помещению 1 этажа	0,80	0,50	0,50
2.3	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,90	0,70	0,75
2.4	Помещение 3 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,80	0,60	0,60
Б. Торговые объекты				
3. Торговые объекты				
3.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,80	0,50	0,50
3.2	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,85	0,70	0,75
3.3	Помещение 3 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,80	0,60	0,60
В. Жилые объекты				
4. Жилые объекты				
4.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,70	0,50	0,50
4.2	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,80	0,70	0,75
4.3	Помещение 3 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,80	0,60	0,60
5. Промышленные объекты				
5.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,80	0,50	0,50
5.2	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,90	0,70	0,75
5.3	Помещение 3 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,80	0,60	0,60

Источники: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3780-na-etazh-raspologheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-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 37, 38). 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 37 Общий вид оцениваемых помещений.





Фото 38 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.
Все аналоги расположены на 1-м этаже. Корректировка не применялась.
Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения представлены в табл. 55.

Таблица 55.

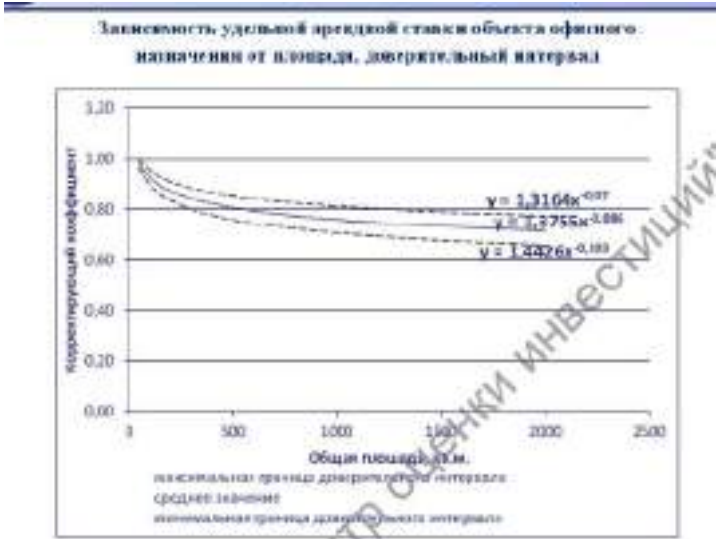
Результаты расчета значений поправок на физические характеристики в части этажа расположения

Объект-аналог	Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога	Поправка на этаж, %
для всех оцениваемых помещений			
Объект-аналог № 1	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	0,00
Объект-аналог № 2	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	0,00
Объект-аналог № 3	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	0,00
Объект-аналог № 4	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	0,00
Объект-аналог № 5	по документам цоколь, фактически - на уровне 1-го этажа	1	0,00

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

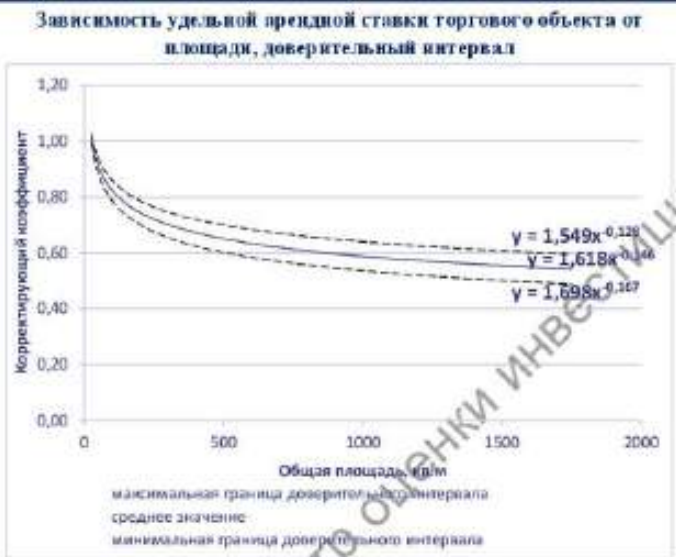
Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

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



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициент и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.235.





Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.323.

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

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

где
Y_{об.оц.} – значение функции для оцениваемого помещения;
Y_{ан.} – значение функции для помещения-аналога;
что также равноценно формуле:

$$\Pi = [(S_{об.оц.} / S_{ан.})^k - 1] * 100\%,$$

где
S_{об.оц.} – значение функции для оцениваемого помещения;
S_{ан.} – значение функции для помещения-аналога;
k – коэффициент торможения, который равен -0,086 для объектов офисного назначения и -0,146 для объектов торгового назначения в соответствии с вышеприведенными функциями.
В расчётах было использовано среднее геометрическое указанных коэффициентов, т.е. -0,112.
Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого помещения				
Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Корректирующий коэффициент K = (S _{об.оц.} / S _{ан.}) ^{-0,106}	Поправка, %
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:121				
Объект-аналог 1	91,5	140	1,049	4,9
Объект-аналог 2	91,5	196,8	1,09	9,0
Объект-аналог 3	91,5	100	1,01	1,0
Объект-аналог 4	91,5	124,9	1,035	3,5
Объект-аналог 5	91,5	117,9	1,029	2,9
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85				
Объект-аналог 1	145,8	140	0,995	-0,5
Объект-аналог 2	145,8	196,8	1,034	3,4
Объект-аналог 3	145,8	100	0,959	-4,1
Объект-аналог 4	145,8	124,9	0,983	-1,7
Объект-аналог 5	145,8	117,9	0,976	-2,4
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56				
Объект-аналог 1	129,7	140	1,009	0,9
Объект-аналог 2	129,7	196,8	1,048	4,8

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м	Корректирующий коэффициент $K = (Soб.оц. / San.)^{-0,106}$	Поправка, %
Объект-аналог 3	129,7	100	0,971	-2,9
Объект-аналог 4	129,7	124,9	0,996	-0,4
Объект-аналог 5	129,7	117,9	0,989	-1,1
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132				
Объект-аналог 1	148,4	140	0,993	-0,7
Объект-аналог 2	148,4	196,8	1,032	3,2
Объект-аналог 3	148,4	100	0,957	-4,3
Объект-аналог 4	148,4	124,9	0,981	-1,9
Объект-аналог 5	148,4	117,9	0,975	-2,5
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51				
Объект-аналог 1	130,7	140	1,008	0,8
Объект-аналог 2	130,7	196,8	1,047	4,7
Объект-аналог 3	130,7	100	0,97	-3,0
Объект-аналог 4	130,7	124,9	0,995	-0,5
Объект-аналог 5	130,7	117,9	0,989	-1,1
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148				
Объект-аналог 1	160,9	140	0,985	-1,5
Объект-аналог 2	160,9	196,8	1,023	2,3
Объект-аналог 3	160,9	100	0,948	-5,2
Объект-аналог 4	160,9	124,9	0,972	-2,8
Объект-аналог 5	160,9	117,9	0,966	-3,4
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75				
Объект-аналог 1	133,8	140	1,005	0,5
Объект-аналог 2	133,8	196,8	1,044	4,4
Объект-аналог 3	133,8	100	0,968	-3,2
Объект-аналог 4	133,8	124,9	0,992	-0,8
Объект-аналог 5	133,8	117,9	0,986	-1,4

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скорректированной арендной ставки объектов-аналогов представлены в табл. 57.

Таблица 57.

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	140	105 000	750	-2,5	0,0	0	4,9	767
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-2,5	0,0	0	9	864
Объект-аналог 3	100	80 000	800	-2,5	0,0	0	1	788
Объект-аналог 4	124,9	110 000	881	-2,5	0,0	0	3,5	889
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-2,5	0,0	0	2,9	698
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.								
Объект-аналог 1	140	105 000	750	-2,5	0,0	0	-0,5	728
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-2,5	0,0	0	3,4	820
Объект-аналог 3	100	80 000	800	-2,5	0,0	0	-4,1	748
Объект-аналог 4	124,9	110 000	881	-2,5	0,0	0	-1,7	844
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-2,5	0,0	0	-2,4	662



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 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.								
Объект-аналог 1	140	105 000	750	-2,5	0,0	0	0,9	738
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-2,5	0,0	0	4,8	831
Объект-аналог 3	100	80 000	800	-2,5	0,0	0	-2,9	757
Объект-аналог 4	124,9	110 000	881	-2,5	0,0	0	-0,4	856
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-2,5	0,0	0	-1,1	671
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.								
Объект-аналог 1	140	105 000	750	-2,5	0,0	0	-0,7	726
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-2,5	0,0	0	3,2	818
Объект-аналог 3	100	80 000	800	-2,5	0,0	0	-4,3	746
Объект-аналог 4	124,9	110 000	881	-2,5	0,0	0	-1,9	843
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-2,5	0,0	0	-2,5	662
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.								
Объект-аналог 1	140	105 000	750	-2,5	0,0	0	0,8	737
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-2,5	0,0	0	4,7	830
Объект-аналог 3	100	80 000	800	-2,5	0,0	0	-3	757
Объект-аналог 4	124,9	110 000	881	-2,5	0,0	0	-0,5	855
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-2,5	0,0	0	-1,1	671
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.								
Объект-аналог 1	140	105 000	750	-2,5	0,0	0	-1,5	720
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-2,5	0,0	0	2,3	811
Объект-аналог 3	100	80 000	800	-2,5	0,0	0	-5,2	739
Объект-аналог 4	124,9	110 000	881	-2,5	0,0	0	-2,8	835
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-2,5	0,0	0	-3,4	656
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.								
Объект-аналог 1	140	105 000	750	-2,5	0,0	0	0,5	735
Объект-аналог 2	196,8	160 000	813	-2,5	0,0	0	4,4	828
Объект-аналог 3	100	80 000	800	-2,5	0,0	0	-3	757
Объект-аналог 4	124,9	110 000	881	-2,5	0,0	0	-0,8	852
Объект-аналог 5	117,9	82 000	696	-2,5	0,0	0	-1,4	669

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. 58.

Таблица 58.

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	767	17		20,28	
Объект-аналог 2	813	864	51		10,83	
Объект-аналог 3	800	788	12	90	21,67	790
Объект-аналог 4	881	889	8		22,78	
Объект-аналог 5	696	698	2		24,44	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:85, площадью 145,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	750	728	22		21,38	
Объект-аналог 2	813	820	7		23,85	
Объект-аналог 3	800	748	52	152	16,45	760
Объект-аналог 4	881	844	37		18,91	
Объект-аналог 5	696	662	34		19,41	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	750	738	12		22,56	
Объект-аналог 2	813	831	18		21,34	
Объект-аналог 3	800	757	43	123	16,26	770
Объект-аналог 4	881	856	25		19,92	
Объект-аналог 5	696	671	25		19,92	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:132, площадью 148,4 кв.м.						
Объект-аналог 1	750	726	24		21,13	
Объект-аналог 2	813	818	5		24,19	
Объект-аналог 3	800	746	54	155	16,29	760
Объект-аналог 4	881	843	38		18,87	
Объект-аналог 5	696	662	34		19,52	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:51, площадью 130,7 кв.м.						
Объект-аналог 1	750	737	13		22,38	
Объект-аналог 2	813	830	17		21,57	
Объект-аналог 3	800	757	43	124	16,33	770
Объект-аналог 4	881	855	26		19,76	
Объект-аналог 5	696	671	25		19,96	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:148, площадью 160,9 кв.м.						
Объект-аналог 1	750	720	30		20,81	
Объект-аналог 2	813	811	2		24,72	
Объект-аналог 3	800	739	61	179	16,48	750
Объект-аналог 4	881	835	46		18,58	
Объект-аналог 5	696	656	40		19,41	
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:75, площадью 133,8 кв.м.						
Объект-аналог 1	750	735	15		22,09	
Объект-аналог 2	813	828	15		22,09	
Объект-аналог 3	800	757	43	129	16,67	770
Объект-аналог 4	881	852	29		19,38	
Объект-аналог 5	696	669	27		19,77	

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 statielt.ru недозагрузка составляет от 3 до 18% (в среднем 9%) для торговых помещений от 11 до 31% (в среднем 20%) от потенциального валового дохода для офисных и других общественных помещений:



Источник: 1 <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3784-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2025-goda>.

Поскольку оцениваемые помещения могут использоваться как в качестве офисных, так и в качестве торговых, в расчетах использовано среднее между сегментами значение недозагрузки на среднем уровне $(9\% + 20\%) / 2 = 14,5\%$.

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 statielt.ru, операционные расходы составляют в среднем 19% для



торговых помещений и 21% для офисных помещений от действительного валового дохода.

← ↻ <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/k...> 80% Пересказать

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2025 года

История: [Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.04.2025 г.\)](#)

— Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости — доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня незагруженности помещений), т.е. учитывающего фактически (текущую рыночную) нагрузку (полезную площадь).

Включает расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общее отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости — налог на имущество), страхования (страховые взносы объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrleit, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,28	0,19
2	Офисные и другие административные помещения и здания	0,19	0,38	0,24
3	Складские помещения и здания	0,08	0,17	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,03	0,10	0,15

Примечания:

* — Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственника. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельным прибором учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не входят в состав операционных расходов данной статьи. Собственники не учитывают их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

Источник: 1. <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3786-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2025-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: $(19\% + 21\%) / 2 = 20\%$.

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).

← ↻ <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/k...> 80% Пересказать

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2025 года

История: [Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.04.2025 г.\)](#)

— Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости — доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня незагруженности помещений), т.е. учитывающего фактически (текущую рыночную) нагрузку (полезную площадь).

Включает расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общее отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости — налог на имущество), страхования (страховые взносы объектов недвижимости).

Источник: 1. <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3786-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2025-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 statirelt.ru, коэффициент капитализации составляет в среднем 11% для торговых помещений и 13% для офисных помещений:

← ↻ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/k...> 80% Пересказать

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанным на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определяются на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, удержанных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Разноия и широкая вариация значений обусловлены различиями технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструктив и качество), различиями в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, лучшее местоположение, тем выше значения коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и менее качественное здание, неблагоприятное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанный с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statirelt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Среднее значение	Объекты недвижимости	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,11	0,14	
2	Офисные и другие административные помещения и здания	0,13	0,16	
3	Складские помещения и здания	0,15	0,18	
4	Производственные помещения и здания	0,17	0,21	

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон среднее значение коэффициента может быть согласованно применено в проекте.
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, крупных, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Исходник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-objektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

В расчётах Оценщик считает целесообразным использовать значение ставки капитализации на среднем уровне 12%.

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 = ЧОД / R₀

Сводный расчёт рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в табл. 59.

Таблица 59.

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 недо-загрузки, %	ДВД руб./год без учёта НДС
86:12:0101071:121	91,5	790	9 480	7 900	722 850	14,5	618 037
86:12:0101071:85	145,8	760	9 120	7 600	1 108 080	14,5	947 408
86:12:0101071:56	129,7	770	9 240	7 700	998 690	14,5	853 880
86:12:0101071:132	148,4	760	9 120	7 600	1 127 840	14,5	964 303
86:12:0101071:51	130,7	770	9 240	7 700	1 006 390	14,5	860 463
86:12:0101071:148	160,9	750	9 000	7 500	1 206 750	14,5	1 031 771
86:12:0101071:75	133,8	770	9 240	7 700	1 030 260	14,5	880 872

Таблица 59 (продолжение).

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

Кадастровый (условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Операционные расходы, % от ДВД	ЧОД, руб./год без учёта НДС	Козф. кап., %	Рыночная стоимость помещения без учёта НДС, руб. с учётом округлений	Рыночная стоимость помещения с учётом НДС, руб. с учётом округлений
86:12:0101071:121	91,5	20	494 430	12	4 120 000	4 944 000
86:12:0101071:85	145,8	20	757 926	12	6 316 000	7 579 200
86:12:0101071:56	129,7	20	683 104	12	5 693 000	6 831 600
86:12:0101071:132	148,4	20	771 442	12	6 429 000	7 714 800
86:12:0101071:51	130,7	20	688 370	12	5 736 000	6 883 200
86:12:0101071:148	160,9	20	825 417	12	6 878 000	8 253 600
86:12:0101071:75	133,8	20	704 698	12	5 872 000	7 046 400

Источник: 1. Расчет Оценщика.

6.4. Определение стоимости объектов оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход для определения стоимости улучшений не применялся (обоснован отказ).

Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке улучшений представлено в подразделе 6.1. настоящего Отчета.

6.5. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В результате применения различных подходов к оценке стоимости оцениваемых объектов, получены значения, представленные в табл. 60.

Таблица 60.

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	7 063 800	4 944 000
2	86:12:0101071:85	1003	не использовался	10 570 500	7 579 200
3	86:12:0101071:56	1004	не использовался	9 571 900	6 831 600
4	86:12:0101071:132	1005	не использовался	10 729 300	7 714 800
5	86:12:0101071:51	1006	не использовался	9 632 600	6 883 200
6	86:12:0101071:148	1007	не использовался	11 488 300	8 253 600
7	86:12:0101071:75	1008	не использовался	9 834 300	7 046 400

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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.61), поэтому можно говорить о несущественности расхождения между полученными результатами.



Таблица 61.

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	7 063 800	4 944 000	30,0
2	86:12:0101071:85	1003	10 570 500	7 579 200	28,3
3	86:12:0101071:56	1004	9 571 900	6 831 600	28,6
4	86:12:0101071:132	1005	10 729 300	7 714 800	28,1
5	86:12:0101071:51	1006	9 632 600	6 883 200	28,5
6	86:12:0101071:148	1007	11 488 300	8 253 600	28,2
7	86:12:0101071:75	1008	9 834 300	7 046 400	28,3

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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

где $C_{з.п.}$, $C_{с.п.}$, $C_{д.п.}$ – стоимость объекта оценки, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q_1 , Q_2 , Q_3 – 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.

При расчете весов для каждого из подходов использовался метод иерархий.

Метод анализа иерархий является математической процедурой для иерархического представления элементов. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений по парным сравнениям. В результате использования метода может быть получена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии в численном виде.

Используя метод анализа иерархий, проблему согласования результатов определения стоимости можно представить в виде иерархии:

- верхний уровень – рыночная стоимость;



- промежуточный уровень – критерии согласования:
 - a. возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца;
 - b. тип, качество, обширность данных, на основе которых производится определение стоимости;
 - c. способность подходов учитывать конъюнктурные колебания;
 - d. способность подходов учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость;

- нижний уровень – набор альтернатив – результаты, полученные различными подходами.

Критерии и альтернативы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 10, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность; 3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 – существенное превосходство одного над другим;

7 – значительное превосходство одного над другим;

9...10 – очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 – соответствующие промежуточные значения.

Для определения весов каждого подхода с использованием метода анализа иерархий применяется следующий алгоритм.

1. Составление матрицы сравнения и расчет значения приоритетов критериев.

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4} = 1$	$1/4=0,25$
Б	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4} = 1$	$1/4=0,25$
В	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4} = 1$	$1/4=0,25$
Г	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4} = 1$	$1/4=0,25$
Сумма					4	1

2. Сравнение результатов, полученных сравнительным и доходным подходами, по каждому критерию согласования.

2.1. Для критерия А.

Подход	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1	2	$(1*2)^{1/2} = 1,4142$	$1,41421/2,1213=0,6667$
Доходный	0,5	1	$(0,5*1)^{1/2} = 0,7071$	$0,7071/2,1213=0,3333$
Сумма			2,1213	1

2.2. Для критерия Б.

Подход	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1	2	$(1*2)^{1/2} = 1,4142$	$1,41421/2,1213=0,6667$
Доходный	0,5	1	$(0,5*1)^{1/2} = 0,7071$	$0,7071/2,1213=0,3333$
Сумма			2,1213	1

2.3. Для критерия В.

Подход	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1	2	$(1*2)^{1/2} = 1,4142$	$1,41421/2,1213=0,6667$
Доходный	0,5	1	$(0,5*1)^{1/2} = 0,7071$	$0,7071/2,1213=0,3333$
Сумма			2,1213	1

2.4. Для критерия Г.

Подход	Сравнительный	Доходный		Вес подхода к оценке
Сравнительный	1	2	$(1*2)^{1/2} = 1,4142$	$1,41421/2,1213=0,6667$
Доходный	0,5	1	$(0,5*1)^{1/2} = 0,7071$	$0,7071/2,1213=0,3333$
Сумма			2,1213	1

3. Определяем итоговое значение весов каждого критерия.

Подход	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода
	0,25	0,25	0,25	0,25	
Сравнительный	0,6667	0,6667	0,6667	0,6667	0,67
Доходный	0,3333	0,3333	0,3333	0,3333	0,33
Сумма					1

Таким образом, Оценщик присвоил сравнительному подходу вес 0,67, а доходному подходу - 0,33.



Результаты расчета согласованной стоимости объекта (объектов) оценки с учетом округлений, представлены в табл. 62.

Таблица 62.

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	7 063 800	0,67	4 944 000	0,33	6 364 000
2	86:12:0101071:85	1003	10 570 500	0,67	7 579 200	0,33	9 583 000
3	86:12:0101071:56	1004	9 571 900	0,67	6 831 600	0,33	8 668 000
4	86:12:0101071:132	1005	10 729 300	0,67	7 714 800	0,33	9 735 000
5	86:12:0101071:51	1006	9 632 600	0,67	6 883 200	0,33	8 725 000
6	86:12:0101071:148	1007	11 488 300	0,67	8 253 600	0,33	10 421 000
7	86:12:0101071:75	1008	9 834 300	0,67	7 046 400	0,33	8 914 000

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. 63.

Таблица 63.

Данные о ежемесячных арендных платежах по действующим Договорам аренды

№ п/п	Номер договора	Арендатор	Номер арендуемого помещения	Арендуемая площадь кв.м.	Арендная плата, руб. в мес. с учётом НДС	Состав арендной ставки	Срок действия договора до	Условия расторжения договора
1	190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019	ИП Мацкевич Е.А.	1002	91,5	77 775,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.01.2026	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
2	200218 от 18.02.2020 г. и ДС 6/н от 17.05.2024 г	ООО «РВБ»	1003	145,8	154 770,00	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., ДС №1 от 15.10.2019г, ДС №2 от 25.02.2025г	ООО «Бионика»	1004	129,7	55 880,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений включены, на оплату коммунальных услуг не включены	30.09.2025	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
4	230420/05-ХМ от 20.04.2023 г.	ИП Шуляк В.О.	1005	148,4	103 880,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	19.01.2026	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
5	240401/06-ХМ от 01.04.2024 г.	ООО "Хороший день"	1006	130,7	78 420,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.01.2026	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть
6	Договор № 2502/07-ХМ от 01.02.2025г	ИП Федотова Н.В.	1007	160,9	136 765,00	Арендная ставка с учетом НДС. Расходы на содержание помещений и оплату коммунальных услуг не включены	31.12.2025	По согласованию сторон. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

Источник: 2. 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 указанной в договоре ставки 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 недвижимости⁸.

Коэффициент капитализации определён в разделе 6.3 данного Отчёта на уровне 12%.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2024 «Офисная 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», 2024 г., ожидаемый темп роста стоимости / арендных ставок находится в следующих диапазонах (табл. 64).

Таблица 64.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок

Таблица 74. Значение «Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году»			
Усредненные данные по городам России и граница доверительных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.			
Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	2,7%	-0,5%	6,0%
2. Офисные объекты классов С и ниже	2,3%	-0,4%	4,1%
3. Объекты свободного назначения	2,9%	-1,0%	5,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,8%	-0,8%	6,2%
Удельная арендная ставка			
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	3,4%	0,7%	6,1%
2. Офисные объекты классов С и ниже	3,4%	0,7%	6,0%
3. Объекты свободного назначения	3,1%	0,2%	6,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,3%	0,1%	6,4%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр.110.

Оценщик считает целесообразным использовать в расчётах значение 3,1% для объектов свободного назначения. Таким образом, ставка дисконтирования составит 12% + 3,1% = 15,1%.

Ожидаемый рост арендных ставок в соответствии с вышеприведенным источником составляет в 3,1% ежегодно. Данное значение учтено в расчётах далее для рыночной ставки аренды.

Учитывая диапазон рыночных арендных ставок (от 696 до 1 100 руб./кв.м./мес. с НДС и диапазон скидок на торг для офисных и торговых помещений от 2 до 8% – см. табл. 25 и табл.53 данного Отчёта соответственно), Оценщик учитывал обременения для тех помещений, по которым фактическая арендная ставка не соответствует диапазону рыночных арендных ставок:

от $696 * 12 * (1 - 8\%) \approx 7\,684$ руб./кв.м./год с НДС

до $1\,100 * 12 * (1 - 2\%) \approx 12\,936$ руб./кв.м./год с НДС.

Арендные ставки по помещениям №1002 (10 200 руб./кв.м./год с НДС), №1003 (12 738 руб./кв.м./год с НДС), №1005 (8 400 руб./кв.м./год с НДС), №1006 (12 756 руб./кв.м./год с НДС по состоянию на дату оценки с учётом индексации), №1007 (10 200 руб./кв.м./год с НДС) соответствуют вышеопределённому диапазону арендных ставок.

Результаты расчёта рыночной стоимости обременения в виде договор аренды представлены в табл.

⁸ Ставка капитализации ≈ ставка дисконта - темп роста стоимости недвижимости

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



Таблица 65.

Результаты расчета стоимости обременения для оцениваемых объектов недвижимости

Наименование показателя	Периоды
для нежилого помещения с кадастровым (или условным) номером 86:12:0101071:56, площадью 129,7 кв.м.	
	Дата оценки - 30.09.2025
Длительность периода, лет	0,57
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	129,70
Ожидаемый рост величины арендной ставки, коэффициент	1,031
Величина рыночной удельной арендной ставки, руб./кв.м./год без учёта НДС	7 700
Ставка арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, руб./кв.м./год без учёта НДС	4 308
Превышение/уменьшение дохода по сравнению со среднерыночным, руб./кв.м./год	-3 392
Дополнительный доход / недополучение прибыли за счёт наличия арендатора, руб./год без учёта НДС	-250 767
Ставка дисконтирования, %	15,1
Длительность периода от даты оценки, лет	0,57
Коэффициент дисконтирования	0,9230
Текущая стоимость денежного потока, руб. без учёта НДС	-231 458
Рыночная стоимость обременения без учёта НДС, руб.	-231 000
Рыночная стоимость обременения с учётом НДС, руб.	-277 200

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты учёта наличия обременения в виде договор аренды представлены в табл. 66.

Таблица 66.

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	6 364 000	0	6 364 000	5 303 333
2	86:12:0101071:85	1003	9 583 000	0	9 583 000	7 985 833
3	86:12:0101071:56	1004	8 668 000	-277 200	8 390 800	6 992 333
4	86:12:0101071:132	1005	9 735 000	0	9 735 000	8 112 500
5	86:12:0101071:51	1006	8 725 000	0	8 725 000	7 270 833
6	86:12:0101071:148	1007	10 421 000	0	10 421 000	8 684 167
7	86:12:0101071:75	1008	8 914 000	0	8 914 000	7 428 333
Итого					62 132 800	51 777 332

Источник: 1. Расчеты Оценщика.



РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

62 132 800

(Шестьдесят два миллиона сто тридцать две тысячи восемьсот) 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	6 364 000
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	9 583 000
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	8 390 800
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	9 735 000
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	8 725 000
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	10 421 000
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	8 914 000

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:

51 777 332

(Пятьдесят один миллион семьсот семьдесят семь тысяч триста тридцать два) 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	5 303 333
2	86:12:0101071:85	1003	цокольный	145,8	7 985 833
3	86:12:0101071:56	1004	цокольный	129,7	6 992 333
4	86:12:0101071:132	1005	цокольный	148,4	8 112 500
5	86:12:0101071:51	1006	цокольный	130,7	7 270 833
6	86:12:0101071:148	1007	цокольный	160,9	8 684 167
7	86:12:0101071:75	1008	цокольный	133,8	7 428 333

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

А.В. Маслова

Генеральный директор

Р.С. Луценко

страница 109



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

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
6. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
7. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
8. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
9. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
10. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №33, 2023 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.
4. Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
5. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
6. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
7. 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



The screenshot shows a real estate listing on the hmapo.cian.ru website. The main title is "Продается торговая площадь, 96 м²" (Commercial area for sale, 96 m²). The location is "Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Девкина-Борисова, д. 10а, холл" (Khanty-Mansi Autonomous Okrug, Khanty-Mansiysk, ul. Devkina-Borisova, d. 10a, hall). The price is listed as 8,000,000 RUB. The listing includes a large photo of the interior of the commercial space, which appears to be a store or warehouse with shelves and a counter. There are also smaller thumbnail images below the main photo. On the right side, there is a contact form with fields for name, phone number, and email, and a button to "Написать" (Write). Below the contact form, there is a section for the real estate agency "ЭТАЖИ Ханты-Мансийск" and the agent's name "Светлана Александровна Абдулмедетова". At the bottom, there is a section titled "Напишите автору" (Write to the author) with a button to "Написать" (Write) and a phone number "+7 982 880-76-28".

Продается торговая площадь, 96 м²

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Девкина-Борисова, д. 10а, холл

8 000 000 ₽

Написать

Светлана Александровна Абдулмедетова

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Написать автору

Написать

+7 982 880-76-28



Продается помещение свободного назначения, 73 м²

Хиты: Мансийский АС, Хиты: Мансийск, Лудовик ул, 8. На карте

Панорама



24 фото

8 500 000 Р

Создать подборку объявлений

Подобрать свое авто

Например, 8 245 000

Цена за метр: 116 439 Р

Наличие: ИД/срок: 5 416 666 Р

+7 982 540-35-59

Написать

ИД 125058560

Панорама

73 м²

1 м х 1

Свободно

Продается нежилое помещение (свободного назначения). Ранее в помещении размещались магазин различных напитков. Помещение находится по адресу: г. Хиты-Мансийск, ул. Лудовик, д. 8, цокольный этаж с удобным подъездом и собственным входом. Район оживленный, развитая инфраструктура, круглосуточно работает. Большая проходимость, большой пешеходный и автомобильный трафик, район имеет множество магазинов, включая сетевые магазины (Магнит, Красное Белое и т.д.), парковка рекламного типа, в 5 минутах Арена Югра и Капалары. Помещение оборудовано канализацией для хранения жидкостей (можно демонтировать). Помещение можно использовать как торговую точку, кафе, салон красоты или офис. Рассмотрите вариант обмена на квартиру равноценную по стоимости или с доплатой. Собственник! Подробности по телефону! Реальную цену не беспокоить, в посредничестве не нуждаюсь!

Скрыть

Возможное назначение

Свободное назначение



Скриншоты веб-страницы с сайта hmap.cian.ru, посвященной продаже помещения свободного назначения, 200 м².

Верхний скриншот: Отображает заголовок объявления "Продается помещение свободного назначения, 200 м²", адрес "Холы Московский АО, Боткинский проезд, д. 10/10", а также основные характеристики: площадь 200 м², этаж 1 из 6, тип помещения "Свободно". В центре размещено фото здания. Справа видна панель с ценой 16 000 000 ₽, контактным номером +7 982 880-65-03 и кнопкой "Написать".

Нижний скриншот: Отображает подробное описание помещения: "Продается помещение свободной планировки, коммерческого назначения. Можно использовать как офис, салон красоты, парикмахерская, магазин, ресторан, кафе, склад и т.д. Сделана шумозащита. 2 входа на разные стороны дома, один из них под разгрузку/загрузку. Удачное расположение на одной из центральных улиц города. Парковка рядом, всегда есть места." Ниже приведены возможные назначения: Торговая площадь, Офис, Промышленность, Склад. В конце перечислены другие варианты использования: кафе/ресторан, фитнес-клуб, клуб, кондитерская, бытовые услуги, выставка, бизнес-центр, фотостудия, учебный центр, татуажный салон, магазин, интернет-магазин.



Продается помещение свободного назначения, 82,7 м²

Хоты-Манский АСЛ, Боты-Манский, Лермонтов, 9 | На карте

8 200 000 ₽

Создать объявление о продаже

Цена за м²: 97 104 ₽

Наличие: НДС включено в 306 666 ₽

+7 982 577-29-32

Написать письмо для владельцев недвижимости

Если хотите оставить заявку, пожалуйста, напишите

Агентство недвижимости ЭТАЖИ Хоты-Манский

Агент: Ирина Рыбикова



Площадь: 82,7 м²

Этаж: 1 из 11

Помещение: Свободно

Уважаемые клиенты! В каждой части города продается коммерческое помещение свободной планировки. Помещение свободно, арендаторов нет. Помещение на первом этаже, площадью 82,7 кв. м, индивидуальная входная группа. Помещение теплая, просторная, светлая. В помещении проведена пожарная сигнализация, выполнен косметический ремонт, водоснабжение, теплообеспечение и электроснабжение центральные. Находится в жилом микрорайоне, в шаговой доступности остановка общественного транспорта. Для взрослых собственников, без долгов и обременений. Быстрая сделка! Дрп, залог: современный ремонт, также имеется интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, прибор учета воды, тепла, Номер в базе 30563315. Код пользователя 33140.

Скрыть

Возможное назначение

Свободное назначение



Продается офис, 101,9 м²

Хоты-Масайский АСЛ, Боты-Масайск, ул. Мира 66. [Видео](#)

10 000 000 ₽

Средняя стоимость за м²

Цена за м²: 98 135.4

Налоги: НДС включено 1 666 666.4

+7 912 080-89-36

Нужно только для звонков, сообщения не будут

Если заветно оставить заявку, вы получите код

Агентство недвижимости
ЭТАЖИ Хоты-Масайск
Директор по продажам

Автор
Юлия Викторовна Ходарина

11 фото

Представлена шикарная вакансия помещения свободного назначения в самом центре города, общей площадью 101,9 кв. метров. Помещение находится в цокольном этаже пятиэтажного кирпичного жилого дома напротив ТЦ Небо. В помещении оборудованы: кабинет (10 м²) и большой зал площадью 50 кв. м. Имеется вентиляция, кондиционер, установлены камеры видеонаблюдения, охранно-пожарная сигнализация. Дом в котором находится помещение расположен на оживленной улице с высоким пешеходным трафиком, что позволит организовать бизнес с высокой рентабельностью. Заверьте, ответив на данную статью и вопросы и организуйте просмотр!

Дом, оснащенный современным ремонтом, также имеются интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, приборы учета воды, тепла.

Начисл. в банк: 11542117, Код подразделения: 34805.

Свяжитесь с автором

Вам ответил на все вопросы

+7 912 080-89-36

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию



12 100 000 ₽

175,7 м²

Хиты: Московская обл., г. Химки, ул. Колпаков, 26. 10 кв.м.

24 фото

12 100 000 ₽

Цена за м²: 68 300 ₽

Наличие: ИЖС, разрешение: 2 016, 004-4

+7 919 530-82-24

Наличие только для звонков, сообщения не требуются

Если хотите оставить заявку, пожалуйста, напишите нам

Агентство недвижимости ЭТАЖИ Хиты-Матрикс

Авторы: Наталья Олеговна Зайцев

Ищете идеальное коммерческое помещение для успешного бизнеса или аренды?

У нас есть для вас уникальное предложение!

Представим вашему вниманию великолепное помещение, расположенное в самом сердце престижного и динамичного района города. Это место станет настоящей находкой для любого предпринимателя, стремящегося привлечь больше клиентов благодаря удобному расположению и отличной транспортной доступности. Помещение ранее использовалось под космополитический залок, здесь предусмотрены отдельные кабинеты, в каждом из которых выполнен ремонт. В вашем распоряжении центральное кондиционирование, мощность электричества составляет 40 кВт, а также центральное отопление, что обеспечит тепло и уют в зимний период. Это идеальные условия для ведения бизнеса в любое время года! Не упустите шанс стать владельцем этого замечательного помещения по выгодной цене!

Вложите свои средства в успешное будущее и откройте дверь к новым возможностям!

Звоните прямо сейчас, и мы поможем вам сделать первый шаг к вашему успешному бизнесу!

Дополнение: современный ремонт, также имеются интернет, кондиционер, прибор учета воды, тепло.

Наличие в базе: 11683322. Код пользователя: 5924

Скрыть



ЭТАЖИ Каталог квартир Новостройки Дома и участки Аренда Коммерческая Ипотека Покупка в любой точке мира Форум Вакансии

Галерея: 0 изображений Характеристики Уточнить Показать подробное

Посмотреть 5 фото

Офис, 62.7м²

г.н Самарас, ул. Клеина

На карте

5 000 000 Р

29 745 Р/м²

Рассчитать ипотеку

Специалист по недвижимости

+7 (3467) 36-00-88

Позвоните мне

Поделиться Сохранить В избранном

Описание

Комната: 27.04.25 - 75 просмотров

Продается коммерческое помещение. Находится рядом с Речпортом и магазином Речник, в центре жилого дома. Центральное отопление, канализация, отдельная туалетная комната, есть интернет. Потолок 3 метра. Недавно сделан ремонт. Вход со двора дома.

Большой трафик автомобилей и пешеходов обеспечивает очень высокую проходимость.

Оборудована парковка, есть возможность выезда.

Не упустите возможность приобрести это уникальное помещение и выгодно инвестировать!

Свяжитесь с нами прямо сейчас для получения дополнительной информации и организации просмотра.

Скачать

Преимущества работы с компанией «Этажи»

Проконсультируем по инвестиционной привлекательности недвижимости и поможем с юридическими вопросами.

Подробнее



ЭТАЖИ +7 (3467) 36-00-88

Каталог квартир · Новостройка · Дома и участки · Аренда · Коммерческая · Ипотека · Покупка в любой точке мира · Форманко · Редизер

Галерея · Состояние объекта · Характеристики · Ипотека · В районе · Похожие предложения

Посмотреть 11 фото

Офис, 183.9м²
ул. Центральный, ул. Мира
На карте

11 000 000 Р
59 811 Р/м²
[Рассчитать ипотеку](#)

Описание

Коммерческое помещение в центре города (соседний вход от ТЦ Сия Сия, рядом Фикс Прайс). Большой пешеходный и автомобильный трафик.
Два выхода: на ул. Красноармейская и в дворик. Чистовая отделка.
Отопление, электричество, канализация, водоснабжение - центральные. Туалетная комната с приемным выкатом канализации. Имеются вентиляционные каналы с выходом на улицу и оборудование для подогрева воздуха (теплас отключены).
Приведен высокоскоростной интернет (100 мб/с).
Помещение № 1,2,4,5 сейчас сданы.

Возможен обмен.
По запросу отправлю отчет об оценке потенциала помещения. Продажа в связи с приобретением другой недвижимости.

[Вернуться](#)

Преимущества работы с компанией «Этажи»
Проконсультируем по инвестиционной привлекательности недвижимости и поможем с юридическими вопросами.

[Подробнее](#)

Специалист по недвижимости
+7 (3467) 36-00-88
[Позвоните мне](#)

Поделись · Сохрани · В избранном



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

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



1. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/300415214/>

https://hmap.cian.ru/rent/commercial/300415214/

Сдается офис, 229 м²

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Коммунальный ул., 33. 14 км от центра

250 000 Р/мес.

Связаться с собственником объекта

Цена за метр: 12 103 Р/кв.м

Площадь: 1850 кв.м

Ванная: 1 шт.

Вентиляция: центральная

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 912 510-99-38

Номер только для звонков, сообщения не отправят

Если хотите оставить заявку, пожалуйста, напишите нам

Агентство недвижимости ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Анна Николаевна Кузнецова

Описание объекта

Площадь: 229 м²

Этаж: 1 из 5

Помещение: Свободное

Сдается в аренду коммерческое помещение на первой линии, в самом центре города. Удобное расположение, подъездные пути, хорошая парковка рядом. Помещение полностью с новыми ремонтами, на данный момент в аренду, сроком на 11 месяцев. Продажа с существующими арендаторами. Комфортный плановый подходит для организации бизнеса любого формата. Основная пожарная сигнализация в помещении заведена высокоскоростной интернет, кабельное телевидение, идеальный вариант для бизнеса.

Доп. описание: отличное состояние, также имеются: телефон, интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация.

Номер в базе: 369565. Подполье/подвал: 33276.

Связаться

Позвоните автору

Вызвонит на все звонки

+7 912 510-99-38

Агентство недвижимости ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Анна Николаевна Кузнецова





Сдается офис, 140 м²

Хиты-Манойск/АО Хиты-Манойск, ул. Садков, 76. 14 м²

105 000 Р/мес.

Создать объявление о сдаче

Подберите свои цены

Начиная с 105 000

Цена за м²: 7 500 Р/кв.м

Пол: 100% женщин 17 500 Р

Кухня: 30%

Возможность оплаты: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 982 577-89-53

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить заявку, нажмите на

Написать

3ТАЖИ Хиты-Манойск

Деловые операции

Сдам в аренду торговое помещение площадью 140 м.кв. Находится в полу-цокольном этаже 10-этажного жилого дома, в хорошем проходном месте в центральной части города. Это площадь с удобным входом в сетевой продуктовый Магнит, что обеспечит вашему бизнесу постоянный трафик. Рядом расположено много коммерческих площадей с постоянными арендаторами, с разными направлениями: салоны красоты, тапские массажный spa-салон, детский магазин и др. Вблизи дома - приток автомобилей. Вокруг много жилых домов. Помещение требует ремонта, собственник готов предоставить арендные каникулы. Все подробную информацию - при просмотре. Звоните, расскажу подробно. Номер в базе: 111899335. Код пользователя: 81638.

Напишите автору

Узнайте больше

Ваш комментарий

Можно ли фото?

напишите пожалуйста телефон

+7 982 577-89-53



4. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/305469855/>

Сдается торговая площадь, 167,3 м²

Ханты-Мансийский АСХ, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 11А, 1-й этаж

167 300 Р/мес.

Создать заёмное объявление

Подтвердите свои данные

Например, 167 300

Цена за метр: 12 000 Р/кв.м

Налие: НДС включен 27 000 Р

Комиссия: 300%

Возможность оплаты: не включены

Возможность оплаты: не включены

+7 982 577-89-53

Помогите только для аренды, сообщите не дождит

Если хотите оставить заявку, нажмите на кнопку

Написать

История просмотров

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Данные о компании

Сним в аренду коммерческое помещение свободной планировки площадью 167,3 м.кв. Для отдельных видов.

Как вариант, возможен разделение на два отдельных помещения по 83 м.кв., у каждого из которых будет свой отдельный вход.

Подойдет под магазин, аптеку, офис, салон красоты, фото-студию и под другие виды бизнеса.

Помещение требует ремонта под себя, условия обговариваются индивидуально.

Сам дом расположен по центру жилого квартала, пешеходный и авто-трафик высокий.

Земельный и коммунальный расходы, так как это помещение.

Даль. отдаленное, обременено ипотекой.

Номер в Базе: 11311433. Код пользователя: 81438.

Ссылка: A

Напишите автору

Свяжитесь по почте | Хочу посмотреть | Хотите еще фото?

или узнать подробности по телефону

+7 982 577-89-53

Описание фото



https://hmap.cian.ru/rent/commercial/300415281/

Сдается офис, 196,8 м²

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 90. Ханты-Мансийск

160 000 Р/мес.

Связаться с владельцем объекта

Цена аренды: 9 757 4 в год

Площадь: 196,8 кв.м

Вид объекта: Офис

Возможности: не указаны

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 912 093-48-29

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, пожалуйста, напишите нам

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Людмила Владимировна Сурдилькина

Оформить заявку

https://hmap.cian.ru/rent/commercial/300415281/

Площадь: 196,8 м²

Этаж: 1 из 5

Помещение: Свободно

Представлен Вашему вниманию просторное помещение для ведения Вашего бизнеса в центре города. 1-й этаж, что придает ценности для открытия собственного бизнеса или офиса в этом районе. Удобное расположение парковки. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Помещение возможно использовать под офис, пункты выдачи, магазин, салон красоты, аптеку, уместно для входа с ул. Менделеева и со двора. По всем вопросам, пожалуйста, обращайтесь. Торги обсуждены. Организован показ, в любое и удобное для Вас время! Для описания, современного ремонта, также имеются: охранная сигнализация. Номер в базе: 9142852. Код пользователя: 71291.

Свяжитесь с автором

Ваш контакт и все вопросы

+7 912 093-48-29

Оставьте вопрос по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимо

Оформить заявку



6. <https://hmap.cian.ru/rent/commercial/308573878/>

Сдается торговая площадь, 100 м²

Ханты-Мансийск АС, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 13А, 1-й этаж

80 000 Р/мес.

Создать закомментированную запись

Подпишитесь на эту запись

Например, 77 000

Цена за метр: 9 000 Р/кв.м

Площадь: 100 кв.м

Качество: 100%

Возможности аренды: не указаны

Возможности аренды: не указаны

+7 982 577-89-53

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, нажмите на кнопку

Написать

Агентство недвижимости ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Должность: специалист

Описание:

Сдам в аренду коммерческую площадь на первом этаже жилого дома. Стоимость аренды очень привлекательная, всего по 800 руб./м.кв., это Супер-Парковка в связи со сложностью. Место проходное, это центр жилого микрорайона. В помещении сделан качественный ремонт, сейчас там действующий бизнес ПВС-ОТДН и SIMA-LAND. Предлагается сдать помещение в аренду при условии продолжения данного бизнеса. Имеется свой вход, складская помещения, примерочная, санузлы. Удобный подъезд, большая парковка у входа. Возможно покупка этого помещения. Звоните, все расскажу, покажу! Номер в базе: 11361194. Код пользователя: 85438.

Ссылка: —

Напишите автору

Создать закомментированную запись

Хотите посмотреть? Нажмите свой вопрос?

или узнайте подробности по телефону

+7 982 577-89-53

Агентство недвижимости ЭТАЖИ Ханты-Мансийск

Должность: специалист



Сдается помещение свободного назначения, 124,9 м²

Хиты Манайск АО, Хиты Манайск, ул. Свободы, 26. На карте

110 000 Р/мес.

Создать объявление о сдаче

Подберите свои цены

Например, 100 000

Цена за метр: 10 509 Р в год

Налог: НДС включен: 10 300 Р

Качество: 100%

Возможности оплаты: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 919 530-82-44

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, нажмите на

Написать

ЭТАЖИ

на карте недвижимости

ЭТАЖИ Хиты Манайск

Домашнее хозяйство

Описание

124,9 м²

2 из 2

Свободно

Просторное помещение свободной планировки под кафе, столовую, офис. Можно снять часть помещения, чтобы рассмотреть предложение, чтобы стать партнером для своего бизнеса.

Есть возможность обеспечить изолированный вход, удобные подъездные пути и есть территория для парковки транспорта.

В здании автозаправка, пункт выдачи Wildberries и СТО.

Два этажа: современный ремонт, также имеются: санузлы, кухня, комната с кондиционером, приборы учета воды, тепла.

Номер в базе: 30450318. Код пользователя: 116765.

Скрыть

Возможное назначение

Свободное назначение

Описание

110 000 Р/мес.

Создать объявление о сдаче

Подберите свои цены

Например, 100 000

Цена за метр: 10 509 Р в год

Налог: НДС включен: 10 300 Р

Качество: 100%

Возможности оплаты: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 919 530-82-44

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, нажмите на

Написать

ЭТАЖИ

на карте недвижимости

ЭТАЖИ Хиты Манайск

Домашнее хозяйство

Андрей

Артём Петрович Ососов



Сдается офис, 117,9 м²

Ханты-Мансийский АСХ Ханты-Мансийск, Усть-Балыкский р. 4. На карте

82 000 Р/мес.

Создать объявление о сдаче

Цена за метр: 6947 руб/кв.м
 Пол: МДС, покрытие: ЛДСП 4
 Вентиляция: 100%
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 982 577-29-32

Номер телефона для звонков, сообщений и заявок
 Если заголовок объявления некорректен, нажмите сюда

Агентство недвижимости
ЭТАЖИ Ханты-Мансийск
 Директор по продажам

Агент
Ирина Рыбикова



Описание объявления

Сдам в долгосрочную аренду коммерческое помещение в полуэксплуатационном этаже жилого дома. Площадь помещения 117,9 квадратных метров. Помещение расположено в тихом районе города, район развивается. В данный момент помещение свободное, сделан свежий косметический ремонт, помещение просторное, очень светлое. Помещение кабинетной планировки. В помещении есть санузел, паровое отопление. Не рассматриваю, что это полуэксплуатационный этаж в помещении есть зона и большой плюс данного помещения это собственная входная группа. Рассматриваю вариант обмена на квартиру!

Для осмотра: современный ремонт, также имеются грибки у потолка, воды, тепла. Номер в базе: 9061183. Код публикации: 33140.

Ссылка

Позвоните автору

Вам удобно на его сайте

+7 982 577-29-32

Оставьте вопросы по объявлению?

Владельцу объявления и участнику необходимо



Сдается помещение свободного назначения, 172 м²

Ханты-Мансийский АО Ханты-Мансийск, ул. Свободы, 70. На карте

189 200 Р/мес.

Создать объявление о сдаче

Подключите специализацию

Площадь: 172 м²

Цена за метр: 13 200 Р в год

Новое

Вид: УЧН

Владелец: ип

Возможность парковки: не указана

Заст. юридический расчет: не предусмотрено

+7 912 530-29-06

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, свяжитесь с нами

Написать

Посетитель ID 71535366

Основное фото

Помещение 172 кв м

Площадь: 172 м²

Этаж: 1 из 9

Помещение: Свободно

Сдается на длительный срок нежилое помещение свободного назначения, центральная часть города, первый этаж в новом здании. Рядом развитая инфраструктура, множество парковочных мест, отличное транспортное сообщение, плотная жилая застройка, с ремонтом, общая площадь помещения 172 м². Помещение можно использовать под любой формат бизнеса. Центральная часть города. Помещение очень хорошо видно. Общедоступный Первый этаж, в здании расположены: СПА-Центр, Салон, Столовая, Лечебный центр, Поликлиник, Школа танцев, Бассейн, Матан. Первая линия. Отличная видимость, доступность вывески и витрины. Удобные подъездные пути, большая парковка. Совмещенный пешеходный и транспортный трафик. Для нахождения вблизи основных объектов общественного транспорта. Отделочная входная группа. Высота потолка 3 м.

Создать объявление

Основное фото



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



Учредитель: Федеральное государственное учреждение «Научно-исследовательский институт культуры»

164578
116-5

Выявлено, что Единого государственного реестра недвижимости об оказании государственных и муниципальных услуг на общедоступной основе

Средняя по основным параметрам, включая механические

II Класифікаційно-реєстраційний розподіл податковості за видами діяльності та місцезнаходження

Page 1 of 1

[illegible][illegible]

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многofункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМФЦ(МФЦ))	
18.11.2024 16.40 (дата и время составления Электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт 1 категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
 (срок действия)

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
 (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Лист 2 Лист 2

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

Показатели			
из объекта недвижимости			
Лист № 1 из листа 2	Всего листов листов 2-4	Листа раздела 1	Всего листов листов 1-4
18.11.2024			
Кадастровый номер: 85:02:0040101.021			

1	Примечательность (форма собственности)	4.1	Высвечены сведениями о выданных документах на право собственности на объект недвижимости - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СтройФонд» долевая в котором реализованном на основании данных сведений о выданных документах на право собственности и реестре кадастровых объектов недвижимости
	Сведения о недвижимости предоставляются лицам, имеющим право собственности на объект недвижимости	1.1.1	данные отсутствуют
2	Наличие, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Объект является собственностью № 72-0101071-021-000003410.3 03.09.2019 12:22:08
4	Сведения о правах собственности на объект недвижимости		
4.1	данные отсутствуют		данные отсутствуют
	дата государственной регистрации		25.03.2024 13:19:20
	номер государственной регистрации		85:02:0040101.021-000003410.3
	сроки, на которые предоставлено ограничение права собственности, объекта недвижимости		Срок действия с 23.08.2012 по 06.08.2025
	лица, в пользу которых установлено ограничение права собственности на объект недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью «Управление компании «ОРИС», ИНН: 7704790193, ОГРН: 1107246237147
	сведения о недвижимости, предоставленной третьим лицам в соответствии с данными государственной регистрации		данные отсутствуют
	основания государственной регистрации		Принята договорная уступка Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СтройФонд», № 2416, выдан 23.08.2012
			Получены и введены в границы документарного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СтройФонд», № 2416-1, выдан 18.09.2012
			Получены и введены в границы документарного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СтройФонд», № 2416-2, выдан 22.11.2012

Филиал автономного учреждения	Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)	ИНН 66-01/0010001
-------------------------------	--	-------------------

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг
Югры» в Сургутском районе
(полное наименование МФЦ (МФЦ))

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)

18.11.2024 16:40
(дата и время составления документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории Шадрина Л.В.
(должность) (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)



Содержание			
Итого страниц: 1			
Всего страниц: 2	Всего страниц: 3	Всего страниц: 4	Всего страниц: 5
18.11.2024			
Распространение информации			
18.11.2024			
Итого страниц: 1			
Итого страниц: 2			
Итого страниц: 3			
Итого страниц: 4			
Итого страниц: 5			
Итого страниц: 6			
Итого страниц: 7			
Итого страниц: 8			
Итого страниц: 9			
Итого страниц: 10			
Итого страниц: 11			
Итого страниц: 12			
Итого страниц: 13			
Итого страниц: 14			
Итого страниц: 15			
Итого страниц: 16			
Итого страниц: 17			
Итого страниц: 18			
Итого страниц: 19			
Итого страниц: 20			
Итого страниц: 21			
Итого страниц: 22			
Итого страниц: 23			
Итого страниц: 24			
Итого страниц: 25			
Итого страниц: 26			
Итого страниц: 27			
Итого страниц: 28			
Итого страниц: 29			
Итого страниц: 30			
Итого страниц: 31			
Итого страниц: 32			
Итого страниц: 33			
Итого страниц: 34			
Итого страниц: 35			
Итого страниц: 36			
Итого страниц: 37			
Итого страниц: 38			
Итого страниц: 39			
Итого страниц: 40			
Итого страниц: 41			
Итого страниц: 42			
Итого страниц: 43			
Итого страниц: 44			
Итого страниц: 45			
Итого страниц: 46			
Итого страниц: 47			
Итого страниц: 48			
Итого страниц: 49			
Итого страниц: 50			
Итого страниц: 51			
Итого страниц: 52			
Итого страниц: 53			
Итого страниц: 54			
Итого страниц: 55			
Итого страниц: 56			
Итого страниц: 57			
Итого страниц: 58			
Итого страниц: 59			
Итого страниц: 60			
Итого страниц: 61			
Итого страниц: 62			
Итого страниц: 63			
Итого страниц: 64			
Итого страниц: 65			
Итого страниц: 66			
Итого страниц: 67			
Итого страниц: 68			
Итого страниц: 69			
Итого страниц: 70			
Итого страниц: 71			
Итого страниц: 72			
Итого страниц: 73			
Итого страниц: 74			
Итого страниц: 75			
Итого страниц: 76			
Итого страниц: 77			
Итого страниц: 78			
Итого страниц: 79			
Итого страниц: 80			
Итого страниц: 81			
Итого страниц: 82			
Итого страниц: 83			
Итого страниц: 84			
Итого страниц: 85			
Итого страниц: 86			
Итого страниц: 87			
Итого страниц: 88			
Итого страниц: 89			
Итого страниц: 90			
Итого страниц: 91			
Итого страниц: 92			
Итого страниц: 93			
Итого страниц: 94			
Итого страниц: 95			
Итого страниц: 96			
Итого страниц: 97			
Итого страниц: 98			
Итого страниц: 99			
Итого страниц: 100			

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)	
(дата и время составления документа электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт I категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП	
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



Пояснение			
книжки обременения недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Лист № 2 раздела 2-6	Лист № 3 раздела 3	Лист № 4 раздела 4
18.11.2024г.			
Клиентский номер:		4012-0101071-121	
		Источником и документом в правах собственности являются Завершения сделок государственными органами государственности "СтройРесурс", № 2416-14, выдан 01.07.2012	
		Источником и документом в правах собственности являются Завершения сделок государственными органами государственности "СтройРесурс", № 2416-12, выдан 05.09.2012	
		Источником и документом в правах собственности являются Завершения сделок государственными органами государственности "СтройРесурс", № 2416-16, выдан 07.03.2018	
		Источником и документом в правах собственности являются Завершения сделок государственными органами государственности "СтройРесурс", № 2416-17, выдан 04.05.2015	
		Источником и документом в правах собственности являются Завершения сделок государственными органами государственности "СтройРесурс", № 2416-17, выдан 04.05.2015	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права собственности в силу закона или иного правового акта, охраняемого законом:		данные отсутствуют	
сведения об утрате или уничтожении и о восстановлении, если таковой документ является обязательным условием:		данные отсутствуют	
сведения о документах, которые содержатся в архиве государственной регистрации:			
сведения о наличии ограничений или ограничений в регистрации:			
сведения о наличии ограничений или ограничений в регистрации:			

Итого: 18.11.2024г.		18.11.2024г.
---------------------	--	--------------

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг
Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))

18.11.2024 16:40
(дата и время составления электронного документа на бумажном носителе)

Эксперт 1 категории
(должность)

Шадрина Л.В.
(ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)



[illegible][illegible]

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многofункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ/МФЦ)	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМФЦ/МФЦ)	
18.11.2024 16:40	
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт 1 категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



Лист 3 Лист 8

Наименование Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объекты недвижимости

План размещения помещений, включая их часть (эскиз плана)

План размещения помещений			
или, объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Лист № 2 раздела 1	Лист № 3 раздела 1	Лист № 4 раздела 1

18.11.2024

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра

План размещения помещений

Масштаб 1

План размещения помещений

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе	
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)	
(длина и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт 1 категории	Шадрина Л.В.
(должность)	(ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:	
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)	
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
(срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,	
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



101-582
116-8

Учреждение Государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу Югра
Федеральное государственное учреждение

Выдана по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости включены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Комментарий			
код объекта недвижимости			
Лист № 1 из листа 1	Лист № 2 из листа 1	Лист № 3 из листа 1	Лист № 4 из листа 1
18.11.2024			
Кадастровый номер:			
Кадастровый номер:			
Дата окончания кадастрового номера:			
Район, присвоенный государственной учетной сетью:			
Местонахождение:			
Площадь, кв.м:			
Площадь, кв.м:			
Площадь, кв.м:			
Площадь, кв.м, на которой расположен объект недвижимости, включая земельный участок:			
Площадь, кв.м, на которой расположен объект недвижимости, включая земельный участок:			
Кадастровый номер, кв.м:			
Кадастровый номер, кв.м, на котором расположен объект недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости:			
Площадь, кв.м, на которой расположен объект недвижимости:			
Сведения об отнесении объекта недвижимости к определенному виду объектов недвижимости в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости, с учетом назначения объекта недвижимости:			
Статус объекта недвижимости:			
Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:			
Подписать, подпись:			

Подпись, подпись, подпись	Подпись, подпись, подпись	Подпись, подпись, подпись
---------------------------	---------------------------	---------------------------

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг
Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
Тюменская область, Рос. с/д. 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт I категории Шадрина Л.В.
(должность) (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)



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

Полное наименование для общества с ограниченной ответственностью		Полное наименование	
Лист № 1 раздела 2	Результаты раздела 2, 4	Результаты раздела 3	Результаты раздела 4
18.12.2014г.			
Капитулярный кодекс		38.12.010007108	
1	Приложение 1 (приложение)	1.1	Полное наименование и адрес - Закрытый акционерный инвестиционный фонд недвижимости «СтройИнвест» с ограниченной ответственностью, в котором не являются акционерами, собственниками долей и участниками управления инвестиционными активами в составе долей владельцев инвестиционных активов
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	1.1.1	данные отсутствуют
2	Имя, номер, дата и место государственной регистрации документа	2.1	Юридический адрес: 38.12.010007108-05-00001/2019.1 08.08.2010 13.21.06
3	Сведения о праве в отношении объекта недвижимости		
4	Имя, дата государственной регистрации документа государственной регистрации документа, на который установленно ограничение права в отношении объекта недвижимости: имя, в пользу которого зарегистрировано ограничение права в отношении объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основания государственной регистрации	4.1	Полное наименование документа: 25.10.2004 13.25.29 4012-010007108-05-00001/2019.1 Срок действия: с 28.08.2012 по 01.09.2025 Место и в отношении ответственности: «Общество с ограниченной ответственностью «СтройИнвест», ОГРН 1107298231472 данные отсутствуют Заявлено в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого акционерного инвестиционного фонда недвижимости «СтройИнвест», № 2416-2, запись 23.05.2012 Обязательно в документе в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого акционерного инвестиционного фонда недвижимости «СтройИнвест», № 2416-2, запись 18.09.2012 Исполнено в документе в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого акционерного инвестиционного фонда недвижимости «СтройИнвест», № 2416-2, запись 22.11.2012
Фактически зарегистрированное наименование		Фактически зарегистрированное наименование	
Фактически зарегистрированное наименование		Фактически зарегистрированное наименование	

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМФЦ(МФЦ))	
18.11.2024 16:40 (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт I категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП	
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



Сведения об объекте недвижимости				Лист 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 4	Всего разделов - 3	Последний номер: 8	
8.11.2014г.				
Единицы в млрд		8612810103185		
		Наличие в документах в архиве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройфонд", № 2416-3, выдан 11.02.2012 Наличие в документах в архиве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройфонд", № 2416-4, выдан 28.02.2012 Наличие в документах в архиве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройфонд", № 2416-5, выдан 06.03.2012 Наличие в документах в архиве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройфонд", № 2416-6, выдан 02.04.2013 Наличие в документах в архиве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройфонд", № 2416-7, выдан 16.04.2013 Наличие в документах в архиве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройфонд", № 2416-8, выдан 21.05.2013 Наличие в документах в архиве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройфонд", № 2416-9, выдан 14.05.2014 Наличие в документах в архиве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройфонд", № 2416-10, выдан 04.06.2014 Наличие в документах в архиве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройфонд", № 2416-11, выдан 23.07.2014 Наличие в документах в архиве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройфонд", № 2416-12, выдан 14.04.2015 Наличие в документах в архиве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройфонд", № 2416-13, выдан 15.05.2015		
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное агентство технического регулирования и метрологии Уполномоченный орган исполнительной власти в сфере обеспечения единства измерений		ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС ПРОЖИТОКОВ, АДРЕС: г. МОСКВА, ул. ШОКОВАЯ, д. 10		

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос. с/я: 628408, тел. 122 (доб. 4)	
(дата и время составления документа электронной подписи на бумажном носителе) 18.11.2024 16:40	
Эксперт I категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



Подписание			
по объекту недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Лист № 2 раздела 3 и 4	Лист № 3 раздела 3	Лист № 4 раздела 3
18.11.2024г.			
Кадастровый номер:			
50:17:0110701:05			
		Исключение и доведение в печать, заверенное вног. управлением Закрытым акционерным обществом в виде фиделитимности "Сиройфронет", № 2416-14, выдан 11.07.2012	
		Исключение и доведение в печать, заверенное вног. управлением Закрытым акционерным обществом в виде фиделитимности "Сиройфронет", № 2416-13, выдан 05.10.2012	
		Исключение и доведение в печать, заверенное вног. управлением Закрытым акционерным обществом в виде фиделитимности "Сиройфронет", № 2416-14, выдан 07.08.2018	
		Исключение и доведение в печать, заверенное вног. управлением Закрытым акционерным обществом в виде фиделитимности "Сиройфронет", № 2416-13, выдан 14.03.2014	
		Исключение и доведение в печать, заверенное вног. управлением, выдан 20.09.2004	
основной государственный кадастровый регистрационный лист, право, ограничение права без ипотеки и в силу закона участка третьего лица, округа:		листья отсутствуют	
исключение об устранении недостатков и доведении в печать, заверенное вног. управлением, если таковой договор заключен для управления участком:		листья отсутствуют	
исключение о доведении, который осуществляет проверку электронной подписи:			
исключение о внесении изменений в документацию:			
исключение о внесении изменений в документацию:			

Исключение и доведение в печать, заверенное вног. управлением	Исключение и доведение в печать, заверенное вног. управлением	Исключение и доведение в печать, заверенное вног. управлением
---	---	---

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг
Югры» в Сургутском районе
(полное наименование МФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
Тюменская область, Рос. с.з. 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес МФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории Шадрина Л.В.
(должность) (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)



Лист 5

Полное наименование наименование регистрируемого			
Лист № 4 раздела 2	Лист № 5 раздела 2.4	Лист № 6 раздела 3	Лист № 7 раздела 4
18.11.2024			
Кадестровый номер:		98.17.0101073.85	
1	Законодательство в сфере государственного регулирования	данные отсутствуют	
6	Сведения о государственной регистрации права	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьими лицами информации о данных физических лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии сведений об оплате объекта недвижимости для государственной регистрации	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
10	Применяемые в процессе оказания государственных, муниципальных услуг нормативных актов (законодательных, исполнительных, правовых актов), нормативных актов или иных документов, регулирующих деятельность, связанную с предоставлением услуг	данные отсутствуют	

Инициалы и фамилия заявителя (полностью)		Инициалы, фамилия
--	--	-------------------

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМЦ МФЦ) Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМЦ МФЦ) 18.11.2024 16:40 (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт 1 категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП	
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основании, обеспечивающем и виде зарегистрированных прав на объект недвижимости

План реконструкции помещений, включая места их стоянки (при наличии)

Получено

на основании информации

Лист № 1, раздел 5

Всего листов раздела 5: 1

Всего разделов: 1

Всего листов выписки: 6

18.11.2024г.

Кадастровый номер: 58:12/010021.03

Помещение (помещения) Цокольный этаж



детализация:
1. Помещение
2. Стоянка
3. Выход в подвал
4. Выход на улицу

Масштаб: 1

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

ИНФОРМАЦИЯ, ФОРМИРОВАННАЯ

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Сведения: 18.11.2024 16:40:00

Адрес: Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)

18.11.2024 16:40

Срок действия: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг
Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ МФЦ)
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ МФЦ)
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории Шадрина Л.В.
(должность) (подпись) (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)



Ученые считают, что непростой историей, связанной с историей Китая, является история Китая. История Китая, история Китая.

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

Снижение объёма продаж характеризует некое изменение спроса

В Единый государственный реестр недвижимости внесены изменения, согласно которым:

Protonic Conductivity 1

[illegible]

FORMA DE PRESENTAÇÃO DA OBRA	 DOCUMENTO DE CREDENCIAMENTO DO(A) ALUNO(A) CANDIDATO(A)	Nº DE CREDENCIAMENTO: _____ Nº DE INSCRIÇÃO: _____
Nome do(a) Candidato(a): _____ Número do(a) Documento de Credenciamento: _____ Nome do(a) Candidato(a) em Inglês: _____ Assinatura do(a) Candidato(a): _____ Assinatura do(a) Candidato(a) em Inglês: _____	Nome do(a) Candidato(a): _____ Número do(a) Documento de Credenciamento: _____ Nome do(a) Candidato(a) em Inglês: _____ Assinatura do(a) Candidato(a): _____ Assinatura do(a) Candidato(a) em Inglês: _____	Nome do(a) Candidato(a): _____ Número do(a) Documento de Credenciamento: _____ Nome do(a) Candidato(a) em Inglês: _____ Assinatura do(a) Candidato(a): _____ Assinatura do(a) Candidato(a) em Inglês: _____

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийский автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)	
(адрес УМФЦ(МФЦ))	
18.11.2024 16:40	
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт 1 категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
(подпись)	
МП	
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия: 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМФЦ(МФЦ))	
18.11.2024 16:40 (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт 1 категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП	
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



Итого:			
Итого: 100,00%			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Листов раздела 3:	Всего листов раздела 4:
18.10.2024-			
Клиентский номер: 006-17-0104071-06			
		Исполнитель и доверитель в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройресит", № 2416-3, выдан 11.12.2012	
		Исполнитель и доверитель в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройресит", № 2416-4, выдан 28.12.2012	
		Исполнитель и доверитель в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройресит", № 2416-5, выдан 09.03.2013	
		Исполнитель и доверитель в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройресит", № 2416-6, выдан 02.04.2013	
		Исполнитель и доверитель в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройресит", № 2416-7, выдан 16.04.2013	
		Исполнитель и доверитель в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройресит", № 2416-8, выдан 21.05.2013	
		Исполнитель и доверитель в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройресит", № 2416-9, выдан 14.05.2014	
		Исполнитель и доверитель в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройресит", № 2416-10, выдан 04.04.2014	
		Исполнитель и доверитель в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройресит", № 2416-11, выдан 25.07.2014	
		Исполнитель и доверитель в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройресит", № 2416-12, выдан 04.06.2015	
		Исполнитель и доверитель в праве доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройресит", № 2416-13, выдан 15.05.2015	
Итого: 100,00% ПОСМОТРЕТЬ ПОДПИСЬ ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ Сертификат: 0009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Ключ: 0009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Идентификатор: 0009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Срок действия: 02.08.2024 по 26.10.2025 Итого: 100,00%			

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос. с/я. 628408, тел. 122 (доб. 4)	
(адрес УМФЦ(МФЦ))	
18.11.2024 16:40	
(дата и время составления заявления электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт 1 категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



Документ				Лист 4
или в виде подписи				
Лист № 3 раздела 3		Полное наименование		Дата подписания
Лист № 3 раздела 3		Полное наименование		Дата подписания
Лист № 3 раздела 3		Полное наименование		Дата подписания
18.11.2024		Юг-12.0118.007.1.24		
Кодированный номер:		Юг-12.0118.007.1.24		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпорт", № 3416-14, издача 01.07.2018		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпорт", № 3416-15, издача 08.03.2019		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпорт", № 3416-16, издача 07.05.2018		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпорт", № 3416-17, издача 14.09.2019		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, издача 30.09.2024		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона обложить налогом, сроки		данные отсутствуют		
сведения об осуществлении сделки в в договоре управления, включая, если таковой имеется, документы для управления сделкой		данные отсутствуют		
сведения о документах, которые используются при осуществлении государственной регистрации сделки				
сведения о способах уведомления и в действующем и ранее существовавших законах, актах				

полное наименование должности		подпись, фамилия
полное наименование должности		подпись, фамилия

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории Шадрина Л.В.
(должность) (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)



[illegible]

1. Имя и Фамилия заявителя: 2. Адрес: 3. Контактный телефон: 4. Электронная почта:	5. Суть обращения: 6. Дата обращения: 7. Подпись заявителя: 8. Подпись ответственного лица: 9. Подпись руководителя:	10. Дата принятия решения: 11. Подпись ответственного лица: 12. Подпись руководителя:
---	---	--

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМФЦ(МФЦ))	
18.11.2024 16:40 (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт I категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
	
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



Рисунки 5 - План 6

Выполнен в Едином государственном реестре недвижимости по следующим характеристикам и зарегистрированным правам на объект недвижимости:
(План: реконструкция помещений, изменение места их размещения (отделочные работы))

Целевое назначение объекта недвижимости			
План № 1 раздела 1			
Постройка (этажа) № 1	Постройка (этажа) № 1	Постройка (этажа) № 1	Постройка (этажа) № 1
18.11.2024г.			
Кадастровый номер: 50:02/001/071/05		Площадь (кв.м): 100,00 кв.м	

Москва

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Федеральный, региональный

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос. сиз, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМФЦ(МФЦ))	
18.11.2024 16.40 (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт I категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



Университет Формозозей, факультет гуманитарных дисциплин, кафедры и дисциплины по Уставу. Математический анализ, геометрия, физика, химия, биология, информатика, иностранные языки.

Штукера из Гамбурга та сусредняного раєстру індивідуальності об'єктування: хронологічний та в з'ясуванні формальних, даних на об'єкт кожен в окремі

Складові об'єктивних характеристик об'єктів невідомості

В Цивильном государственном роустр административности вкормы сисловно-судебно-

Figure 1. Study 1.

[illegible][illegible]

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многфункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)	
18.11.2024 16:40 (дата и время составления документа на бумажном носителе)	
Эксперт I категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)	
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



Полное наименование организации, осуществляющей деятельность в форме хозяйственного товарищества с ограниченной ответственностью, на момент окончания отчетного периода

(continued from page 10)

Полное наименование организации			
Исх. № _____			
Лист № 1 из листа 2	Всего листов раздела 2.4	Всего разделов: 5	Всего листов раздела: 6
16.11.2014г.		86:12.0.01031.150	

1	Принадлежность (универсальности)	1.1	Идентификация инвестиционного фонда – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройфинанс» для целей возврата установленным на основании договора (договоров) займам займам инвестиционным фондом в результате оказания инвестиционных услуг в системе долевого участия в инвестиционном фонде
2	Содержание информации представлении третьим лицам информации для целей финансового учета	1.1.1	данные инвесторам
3	Имя, номер, дата и время государственной регистрации фонда	2.1	Общая доля участия в собственности: 28.12.2010 10:12:46.000/1019.3 09.06.2012 12:22.06
4	Ограничение права в обращении объекта недвижимости:		
4.1	имеет: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: кроме, на который установлены ограничения права в обращении объекта недвижимости: имеет, в пользу которого установлены ограничения права в обращении объекта недвижимости: ссылка на информацию представлении третьим лицам персональных данных физического лица основана на государственной регистрации		Дирекция по управлению 23.10.2024 12:15:29 00-12-0100-021-112-060432004-10 Срок действия с 23.08.2012 по 01.09.2025 Общество с ограниченной ответственностью «Ирландия» с/о/о/о, ИНН: 7704750103, ОГРН: 1107746257047 данные инвесторам Проект дирекции по управлению Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройфинанс", № 2416, выдан 23.05.2012 Имярек и доверенный в проекте дирекции по управлению Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройфинанс", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Имярек и доверенный в проекте дирекции по управлению Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройфинанс", № 2416-2, выдан 22.11.2012

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМФЦ(МФЦ))	
18.11.2024 16:40 (дата и время создания экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт 1 категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
	
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (сроки действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



Помещение			
ОГРН/ОГРНИП			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2-4	Всего разделов 3	Всего листов раздела 3
18.11.2024			
Базисный номер:		00:120101971.032	
Помещение и документ в рамках доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 3416-3, выдан 11.12.2013 Помещение и документ в рамках доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 3416-4, выдан 20.12.2013 Помещение и документ в рамках доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 3416-5, выдан 06.03.2014 Помещение и документ в рамках доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 3416-6, выдан 02.04.2014 Помещение и документ в рамках доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 3416-7, выдан 16.04.2014 Помещение и документ в рамках доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 3416-8, выдан 21.05.2014 Помещение и документ в рамках доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 3416-9, выдан 14.03.2014 Помещение и документ в рамках доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 3416-10, выдан 04.04.2014 Помещение и документ в рамках доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 3416-11, выдан 25.05.2014 Помещение и документ в рамках доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 3416-12, выдан 14.04.2015 Помещение и документ в рамках доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 3416-13, выдан 13.05.2015			
ФИЛИАЛ АВТОНОМНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ		подпись, фамилия	
доверительное управление ОГРН/ОГРНИП Помещение и документ в рамках доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «СтройФонд», № 3416-13, выдан 13.05.2015			

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ/МФЦ) Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМФЦ/МФЦ) 18.11.2024 16:40 (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт 1 категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



Полное наименование			
Итого баллов выставляется			
Эксперт № 1 (выставка 2)	Итого баллов выставляется 2-4	Эксперт № 3	Итого баллов выставляется 6
18.11.2024г.			
Категория оценки		№012-010171-073	
		Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сургут-Роснефть", № 3416-54, паевая 01.07.2025	
		Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сургут-Роснефть", № 3416-15, паевая 08.19.2025	
		Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сургут-Роснефть", № 3416-16, паевая 07.08.2025	
		Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сургут-Роснефть", № 3416-17, паевая 14.07.2025	
		Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления, паевая 30.07.2025	
Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления, паевая 30.07.2025		Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления, паевая 30.07.2025	
Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления, паевая 30.07.2025		Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления, паевая 30.07.2025	
Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления, паевая 30.07.2025		Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления, паевая 30.07.2025	
Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления, паевая 30.07.2025		Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления, паевая 30.07.2025	

Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления, паевая 30.07.2025		Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления, паевая 30.07.2025	
Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления, паевая 30.07.2025		Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления, паевая 30.07.2025	
Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления, паевая 30.07.2025		Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления, паевая 30.07.2025	
Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления, паевая 30.07.2025		Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления, паевая 30.07.2025	
Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления, паевая 30.07.2025		Оценочная и доверительная в процессе доверительного управления, паевая 30.07.2025	

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг
Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ/МФЦ)
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ/МФЦ)
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт I категории
(должность) Шадрин Л.В.
(ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)



Полномочия на объект недвижимости			
Лист № 4 раздела 2			
План листа раздела 2: 4		Листа раздела: 3	Листа листа раздела: 0
18.11.2024:			
Кадастровый номер:		50:12/010/071.132	
5	Возможны ли сделки с объектом недвижимости:	данные отсутствуют	
6	Сделки с недвижимостью:	данные отсутствуют	
7	Сделки с недвижимостью:	данные отсутствуют	
8	Сделки с недвижимостью:	данные отсутствуют	
9	Сделки с недвижимостью:	данные отсутствуют	
10	Сделки с недвижимостью:	данные отсутствуют	

Полномочия на объект недвижимости	Документ подписан Сторона электронной подписи Сертификат ключа проверки электронной подписи Имя: ИВАНОВ ИВАН СЕРГЕЕВИЧ Пол: МУЖСКОЙ Дата рождения: 1980-01-01 Подпись: 18.11.2024 16:40	Подпись: ШАДРИНА Л.В.
-----------------------------------	---	-----------------------

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг
Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт I категории
(должность)
Шадрина Л.В.
(ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)



Лист 5 Лист 6

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

План (проектный документ, поэтажный план из плана (плана этажа))

Подпись или иного удостоверяющего			
Лист № 1 из листа 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела 3:

18.11.2024

Кадастровый номер: 86:12:0100871:140

Элементы (этажи): Земельный участок



Легенда:
— здания;
— сооружения;
— объекты незавершенного строительства;
— объекты незавершенного строительства;

Масштаб: 1

ИЗДАТЕЛЬСТВО ДОКУМЕНТОВ

ЦЕНТРОМЕТРИЧЕСКОЕ
Средство измерения: измерительная лента
Масштаб: 1:1000
Масштаб: 1:1000
Масштаб: 1:1000

ИЗДАТЕЛЬСТВО ДОКУМЕНТОВ

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМФЦ(МФЦ))	
18.11.2024 16.40	
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт I категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МН	
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



Учреждение Федеральной службы исполнения наказаний «Центры и колонии для женщин» Лепинского территориального управления юстиции Республики Татарстан

Школа № 12 является государственным бюджетным общеобразовательным учреждением, осуществляющим образовательную деятельность на территории муниципального района «Самарский район» Самарской области.

Средства на расходы на управление в области безопасности

†† Классический подход предполагает наличие информации о структуре системы.

Francis L. Newell

[illegible][illegible]

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ)) Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес МФЦ(МФЦ))	
Эксперт I категории (должность)	18.11.2024 16:40 (дата и время составления экспертного заключения на бумажном носителе) Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



Список и о характеристиках, кроме

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ)) Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМФЦ(МФЦ))	
18.11.2024 16:40 (дата и время составления электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт 1 категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
	
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМФЦ(МФЦ))	
18.11.2024 16:40 (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт I категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
	
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)	
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



Лист 5

Действие:	
код объекта недвижимости	
Лист 1: 2104	Лист 2: 2105
Лист 3: 2106	Лист 4: 2107
Кадастровый номер	50-12/001001-01
5. Наличие в объекте недвижимости:	данные отсутствуют
6. Наличие в объекте недвижимости:	данные отсутствуют
7. Наличие в объекте недвижимости:	данные отсутствуют
8. Наличие в объекте недвижимости:	данные отсутствуют
9. Наличие в объекте недвижимости:	данные отсутствуют
10. Наличие в объекте недвижимости:	данные отсутствуют

ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ	СЕРТИФИКАТ	ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ
-----------------	------------	---------------------

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)	
(адрес УМФЦ(МФЦ))	
18.11.2024 16:40	
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт 1 категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



Решение 3 Лист 6

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

План размещения объектов недвижимости на земельном участке (поэтажный)

Помещение			
влад. объект недвижимости			
Лист № 1 плана № 1	Всего листов документа 1	Всего разделов 1	Всего листов/экземпляров 6
08.11.2024			
Кадастровый номер: 88:12:0091071:23		Помещение (помещения): Подвальный этаж	

Начертание 1

ПОДПИСЬ КОМПЕТЕНТНОГО ЛИЦА	ДОЛЖНОСТЬ КОМПЕТЕНТНОГО ЛИЦА ИЛИ ИНОЙ ДОЛЖНОСТИ подпись, соответствующая подписи в Едином государственном реестре недвижимости подпись, соответствующая подписи в Едином государственном реестре недвижимости Подпись, соответствующая подписи в Едином государственном реестре недвижимости	Инициалы, фамилия
----------------------------	--	-------------------

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМФЦ(МФЦ))	
18.11.2024 16:40 (дата и время составления экземпляра записи документа на бумажном носителе)	
Эксперт 1 категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



Учредитель: Федеральное агентство по промышленности, на основе и в соответствии со Законом Российской Федерации от 21.07.97 № 117-ФЗ «О государственном архивном фонде России»

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

Саллофа обыкновенная встречается также вблизи водоемов.

Вспомогательный результат исследования: сформированы методики исследования

Project 3: Aesthetics

[illegible]

TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	ECONOMY TOURS	12/15/2018
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	
	TUBER KIMBERLEY 12/15/2018	

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многфункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ) Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМФЦ(МФЦ) 18.11.2024 16:40 (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе) Эксперт I категории (должность) Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)  Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия) ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	
---	--



Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование МФЦ(МФЦ)) Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес МФЦ(МФЦ))	
18.11.2024 16:40 (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт I категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП	
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	

Заголовок			
№ 12.03.1073 (кадастровый номер)			
Экст. № 2 (раздел 2)	Номер листов раздела 1: 5	Получатель № 1	Получатель сведений: 7
18.11.2024			
Кадастровый номер:		№ 12.03.1073/148	
Извлечения и дописки в проект декларативного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стройресурс", № 2416-3, выдан 11.12.2012 Извлечения и дописки в проект декларативного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стройресурс", № 2416-4, выдан 28.12.2012 Извлечения и дописки в проект декларативного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стройресурс", № 2416-5, выдан 06.02.2013 Извлечения и дописки в проект декларативного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стройресурс", № 2416-6, выдан 02.04.2013 Извлечения и дописки в проект декларативного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стройресурс", № 2416-7, выдан 13.04.2013 Извлечения и дописки в проект декларативного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стройресурс", № 2416-8, выдан 21.05.2013 Извлечения и дописки в проект декларативного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стройресурс", № 2416-9, выдан 14.03.2014 Извлечения и дописки в проект декларативного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стройресурс", № 2416-10, выдан 04.06.2014 Извлечения и дописки в проект декларативного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стройресурс", № 2416-11, выдан 15.07.2014 Извлечения и дописки в проект декларативного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стройресурс", № 2416-12, выдан 14.04.2015 Извлечения и дописки в проект декларативного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Стройресурс", № 2416-13, выдан 11.05.2015			
наименование должности		подпись, фамилия	
полное наименование должности		полное наименование должности	
полное наименование должности		полное наименование должности	

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе	
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рое-сл., 628408, тел. 122 (доб. 4)	
(адрес УМФЦ(МФЦ))	
18.11.2024 16:40	
(дата и время составления электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт 1 категории	Шадрина Л.В.
(должность)	(ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МН	
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:	
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)	
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
(срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,	
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



[illegible][illegible]

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг
Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления электронного документа и документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории (подпись) Шадрина Л.В.
(ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BD5C181A023B64597F1E2579BEFB50
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)



[illegible][illegible]

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многofункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ)) Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМФЦ(МФЦ))	
18.11.2024 16:40 (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт 1 категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
	
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и заданном режиме, прямо не являясь кадастровым План расположения земельного участка, изъятая часть из него (план участка)			
Основание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 из листа 5	Восточная граница № 1	Западная граница № 4	Восточная граница № 7
14.11.2024 Кадастровый номер: 50:12:0101001:148			
Номер листа (листа): Четвертый лист			
Масштаб 1			
Выход на кадастровый документ		Выход на кадастровый документ	

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ)) Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Росс. 628408, тел. 122 (доб. 4)	
(дата и время составления электронного документа на бумажном носителе) 18.11.2024 16:40	
Эксперт 1 категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
	
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



1645/513
H6-50

Project 1: Home 1

[illegible]

страница 168

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и зарегистрированных на праве собственности

Сведения о зарегистрированном праве

Право			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 4	Сторона раздела 3	Всего листов раздела 4
18.11.2024			
Кадастровый номер:		50:12-0010101-78	

1	Примечания (примечания)	1.1	Полностью инвестиционных вложений - изданный единый инвестиционный фонд недвижимости «Стройинвест» с объектом, установленным на основании данных кадастрового учета, кадастровый номер 50:12-0010101-78, в реестр инвестиционных объектов недвижимости и сведений об объектах недвижимости.
	Сведения о недвижимости предоставляются третьим лицам	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Учредительное свидетельство № 12-016/0078 (5-06/04-0015-2) от 08.08.2019 № 21-00
4	Ограничения права и обременения объекта недвижимости		
4.1	вид	Ограничение права	
	вид государственной регистрации	25.10.2024 13:15:29	
	вид государственной регистрации	№ 12-016/0078 (5-06/04-0015-2)	
	срок, на который установлен срок действия права	срок действия с 23.08.2012 до 01.09.2025	
	обременение объекта недвижимости:		
	вид, в пользу которого установлен срок действия права в государственном реестре недвижимости	Обременение с ограничением отчуждения «Обременение ипотекой» (ОПОС), ИНН: 7704750185, ОГРН: 1187746237147	
	сведения о недвижимости предоставляются третьим лицам	данные отсутствуют	
	сведения о государственной регистрации	Пункт государственного учреждения Зарегистрирован на основании Единого государственного реестра недвижимости «Стройинвест», № 2016, дата: 23.08.2012	
		Исполнитель в документе и правила государственного учреждения Зарегистрирован на основании Единого государственного реестра недвижимости «Стройинвест», № 2016-1, дата: 18.08.2012	
		Исполнитель в документе и правила государственного учреждения Зарегистрирован на основании Единого государственного реестра недвижимости «Стройинвест», № 2016-1, дата: 22.11.2012	

ПОДПИСЬ

ПОДПИСЬ

ПОДПИСЬ

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ/МФЦ)

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия; 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ/МФЦ)

18.11.2024 16:40

(дата и время составления документа на бумажном носителе)

Эксперт I категории

(должность)

Шадрина Л.В.

(ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:

009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)



Документ			
ВАЗ ОБЩЕГО ПОДПИСАТЕЛЯ			
Лист № 2 раздела 2	Заголовок раздела 2: 4	Номер раздела: 3	Номер листа раздела: 6
18.11.2024			
ВАЗ ОБЩЕГО ПОДПИСАТЕЛЯ		№ 11.6031073-75	
Изменения и дополнения в график доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом облигационности "СтройФонд", № 2416-4, выдан 11.02.2012 Изменения и дополнения в график доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом облигационности "СтройФонд", № 2416-4, выдан 29.02.2012 Изменения и дополнения в график доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом облигационности "СтройФонд", № 2416-5, выдан 06.03.2012 Изменения и дополнения в график доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом облигационности "СтройФонд", № 2416-6, выдан 02.04.2013 Изменения и дополнения в график доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом облигационности "СтройФонд", № 2416-7, выдан 16.04.2013 Изменения и дополнения в график доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом облигационности "СтройФонд", № 2416-8, выдан 21.05.2013 Изменения и дополнения в график доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом облигационности "СтройФонд", № 2416-9, выдан 24.05.2014 Изменения и дополнения в график доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом облигационности "СтройФонд", № 2416-10, выдан 04.06.2014 Изменения и дополнения в график доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом облигационности "СтройФонд", № 2416-11, выдан 25.07.2014 Изменения и дополнения в график доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом облигационности "СтройФонд", № 2416-12, выдан 14.04.2015 Изменения и дополнения в график доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом облигационности "СтройФонд", № 2416-13, выдан 12.05.2015			
ПОДПИСАТЕЛЬ ДОКУМЕНТА		ПОДПИСАТЕЛЬ ДОКУМЕНТА	

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ(МФЦ))	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)	
(адрес УМФЦ(МФЦ))	
18.11.2024 16:40	
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт 1 категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
	
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)	
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



		Лист 2	
Восстановление ФНД Общества с ограниченной ответственностью			
Лист № 1 (из листа 2)	Листы между листами 2-4	Листы разделов: 1	Листы листов раздела: 6
18.11.2024			
Идентификационный номер:		80.02.0-001074-75	
		Изменения и дополнения в правила дочернего банка управления Закрытым акционерным обществом «Стройфинанс», № 3416-14, датой 11.07.2015 Изменения и дополнения в правила дочернего банка управления Закрытым акционерным обществом «Стройфинанс», № 3416-15, датой 08.10.2015 Изменения и дополнения в правила дочернего банка управления Закрытым акционерным обществом «Стройфинанс», № 3416-16, датой 07.08.2016 Изменения и дополнения в правила дочернего банка управления Закрытым акционерным обществом «Стройфинанс», № 3416-17, датой 14.01.2016 Изменения и дополнения в правила дочернего банка управления, датой 30.09.2023	
сведения об осуществлении государственного регулирования цен, тарифов, процентов (графиков) по обязательствам в силу закона или иных правовых актов;	линия отсутствует		
сведения об осуществлении сделок и о договорах управления банком, если такой договор заключен или предусмотрено заключение;	линия отсутствует		
сведения о депозитном, который осуществляет управление (обслуживание) депозитарием (акционером или иной заинтересованной стороной);			
сведения о наличии и отсутствии или депозитария и депозитарной записки об этом;			

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе (полное наименование УМФЦ МФЦ) Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4) (адрес УМФЦ МФЦ) 18.11.2024 16:40 (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт 1 категории (должность)	Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП	
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 (срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



[illegible]

1. Identify the problem	Identify the problem 1. Identify the problem 2. Identify the problem 3. Identify the problem 4. Identify the problem 5. Identify the problem 6. Identify the problem 7. Identify the problem 8. Identify the problem 9. Identify the problem 10. Identify the problem	Identify the problem 1. Identify the problem 2. Identify the problem 3. Identify the problem 4. Identify the problem 5. Identify the problem 6. Identify the problem 7. Identify the problem 8. Identify the problem 9. Identify the problem 10. Identify the problem
---------------------------------------	---	---

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг
Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
Тюменская область, Рос сия: 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 16:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории Шадрина Л.В.
(должность) (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)



Лист 1 Лист 6

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

(для использования для анализа, а также в целях не извлечения)

Плановый вид объекта недвижимости			
Лист № 1 (размер 5)	Номер листа плана 5 - 1	Полное наименование 1	Вид объекта недвижимости 6
18.11.2024			
Единственный номер: 58-17/010/2024-15			
Плановый вид (виды) 1. Планировочный план			



Плановый вид (виды) 1. Планировочный план

Масштаб: 1:100

Подпись: [подпись]	ДОКЛАД ПОДПИСАН ПОДПИСАТЕЛЬ: [подпись] Адрес: [адрес] Время: [время] Подпись: [подпись] Должность: [должность]	Подпись: [подпись]
--------------------	--	--------------------

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе	
(полное наименование МФЦ(МФЦ))	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)	
(адрес МФЦ(МФЦ))	
18.11.2024 16.40	
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт I категории	Шадрин Л.В.
(должность)	(ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП	
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:	
009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)	
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
(срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	



1. Архитектурно-планировочные и эксплутационные показатели

[illegible]

Распределение площади помещений здания (строения) по числу комнат

№ п/п	Самостоятельно	Количество	Средняя оценка	Полученный балл	Максимально возможный балл
1	3-4-5-6-7-8-9-10	56	3,466	3,466	3,466
2	3-4-5-6-7-8-9-10	47	3,979	3,979	3,979
3	3-4-5-6-7-8-9-10	1,4	1,116	1,116	0,99
4	3-4-5-6-7-8-9-10	0	0	0	0
5	3-4-5-6-7-8-9-10	0	0	0	0
6	3-4-5-6-7-8-9-10	1,1	0,667	0,667	0,341

Распределение площади помещений здания (строения) с учетом архитектурно-планировочных особенностей

№ п/п	Жилищно-коммунальные услуги	Итого за месяц		Платежи за месяц		Платежи за год
		Жилищные услуги	Коммунальные услуги	Жилищные услуги	Коммунальные услуги	
1	1	1	1	0	0	0
2	Нормативная оплата за коммунальные услуги	117	192	6662,3	3421,5	0
3	Нормативная оплата за жилищные услуги	0	0	0	0	0
4	Нормативная оплата за коммунальные услуги	0	0	0	0	0

Их можно считать релаксационными

[illegible]

Headline movement

[illegible][illegible]

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

[illegible]

Многоквартирный жилой дом по ул. Шершенко в г. Ханты-Мансийске

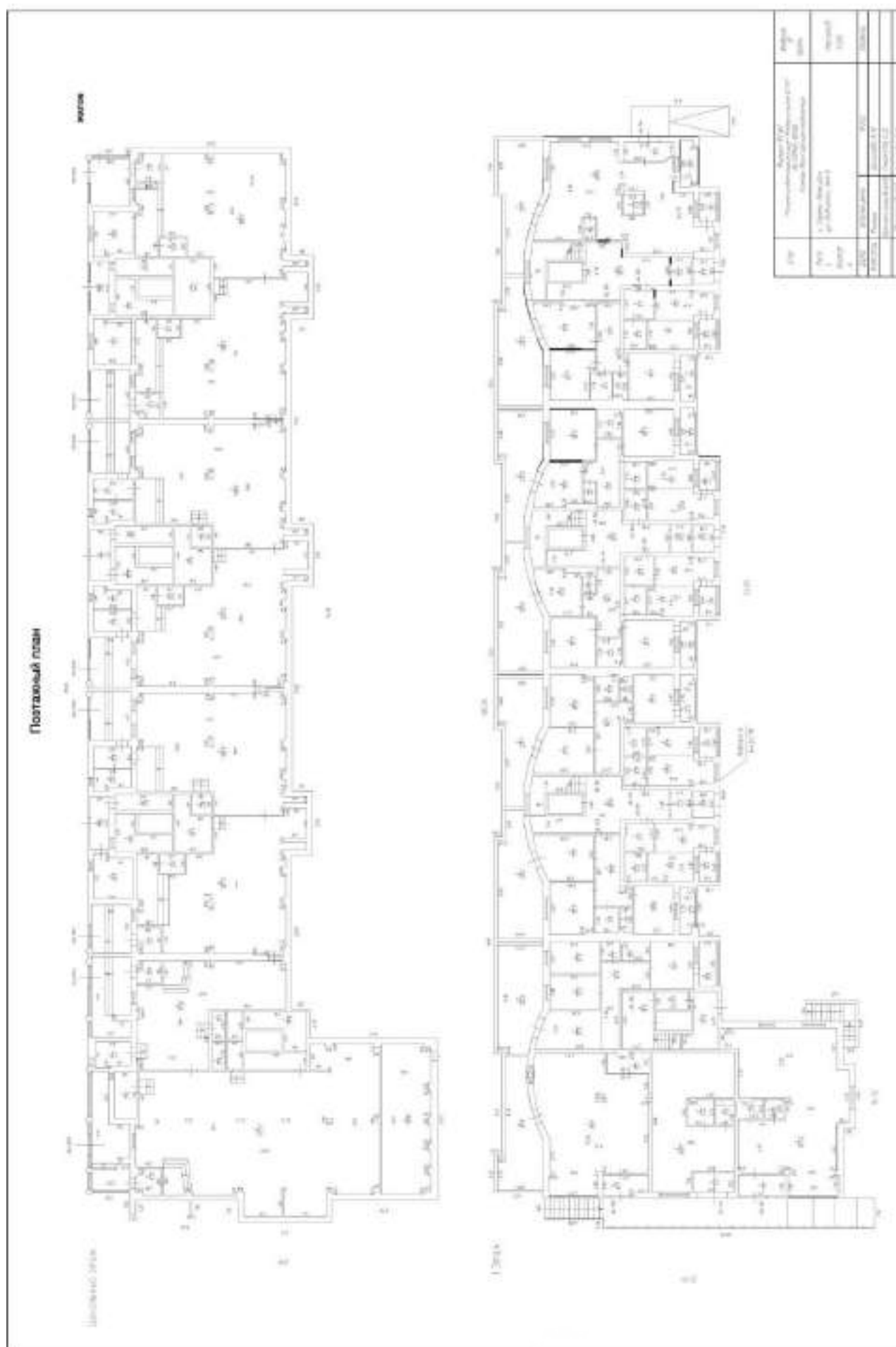
[illegible]

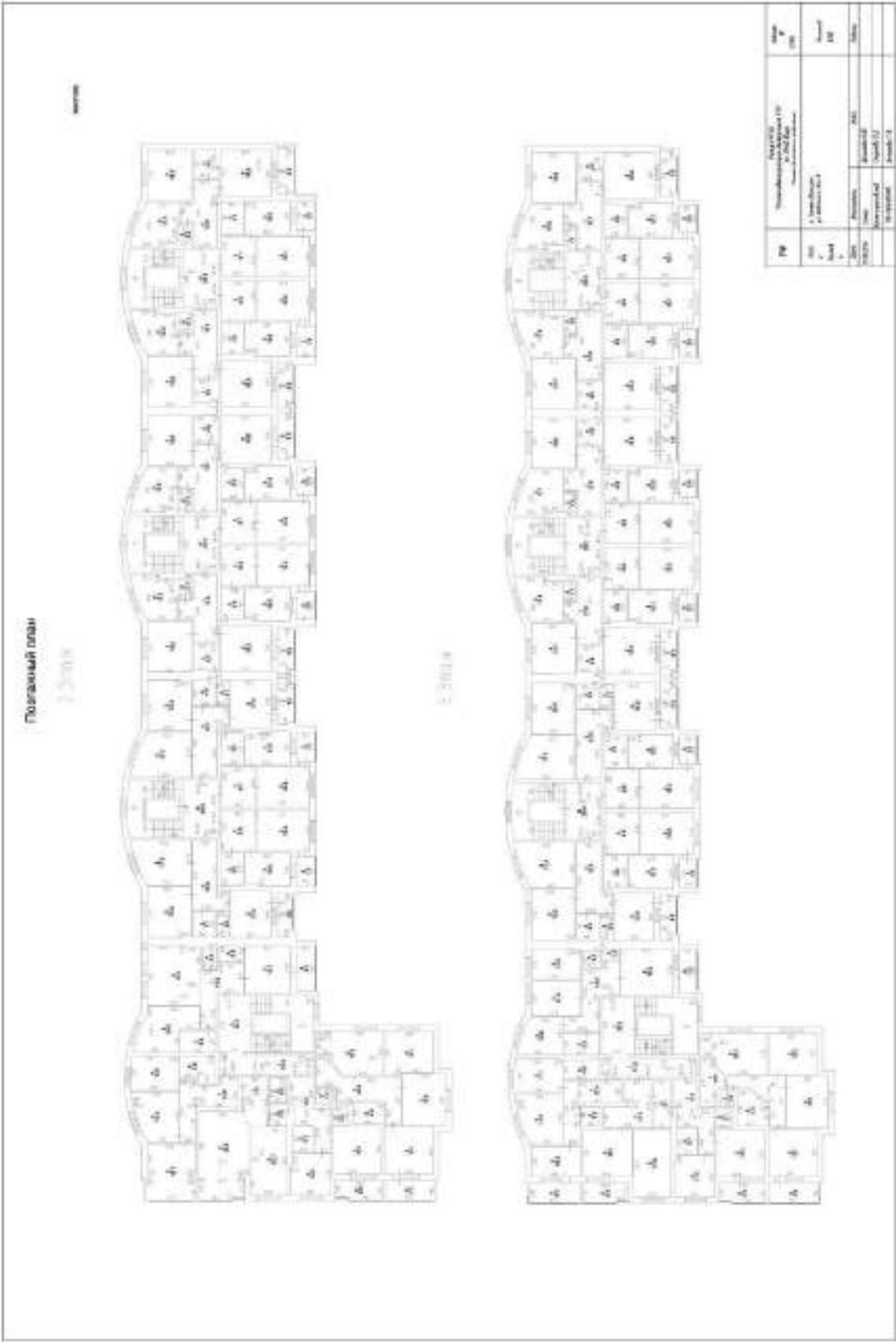
Счетчик (указывается наименование и номинальная мощность прибора) _____ 71-131-002-980115910	
Наименование прибора	_____
Базовый номер	_____
Наименование и типовой метраж _____ Наименование прибора _____ Базовый номер _____ Дата введения в эксплуатацию _____	

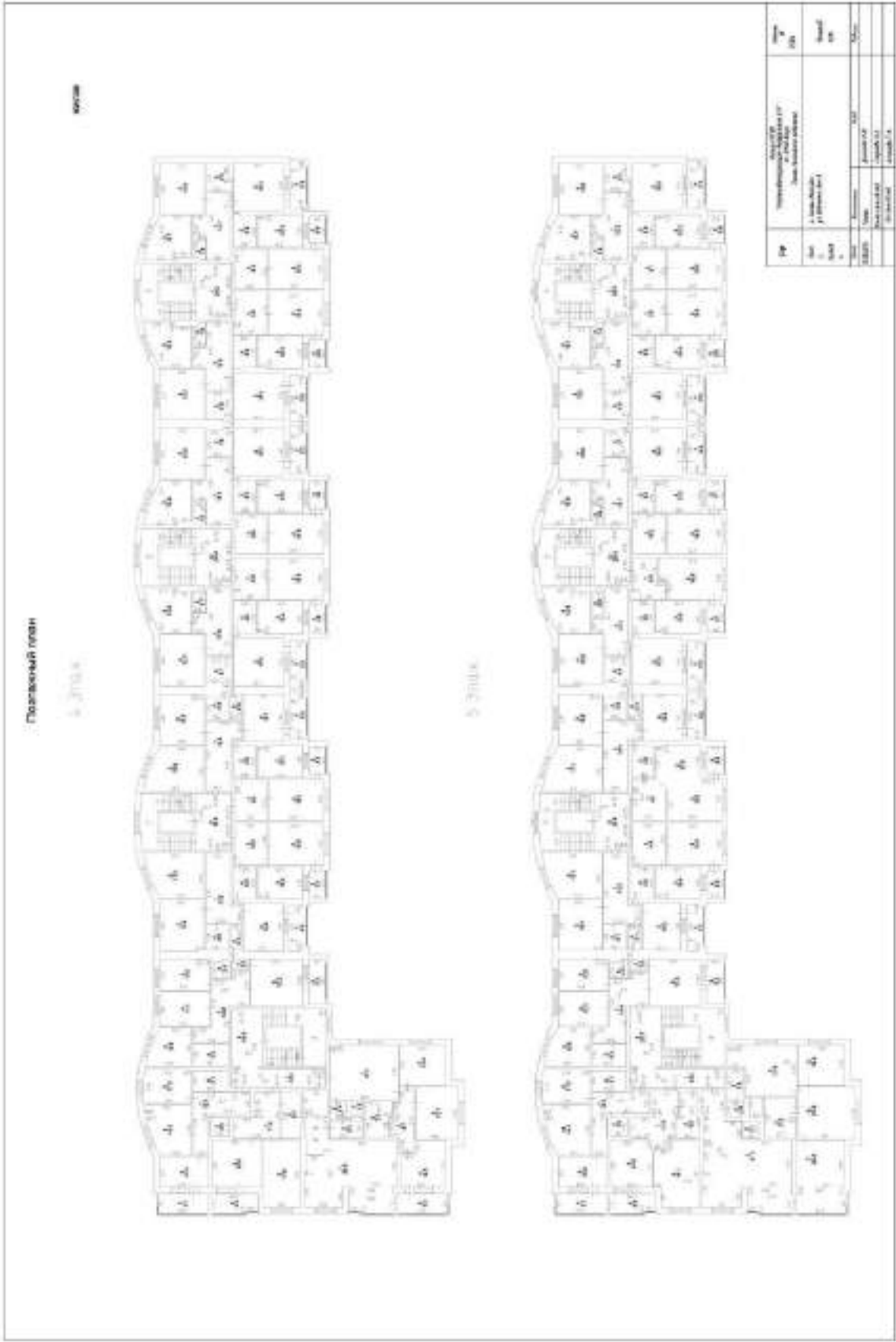
Паспорт составлен по состоянию на 14 июня 2014 г.

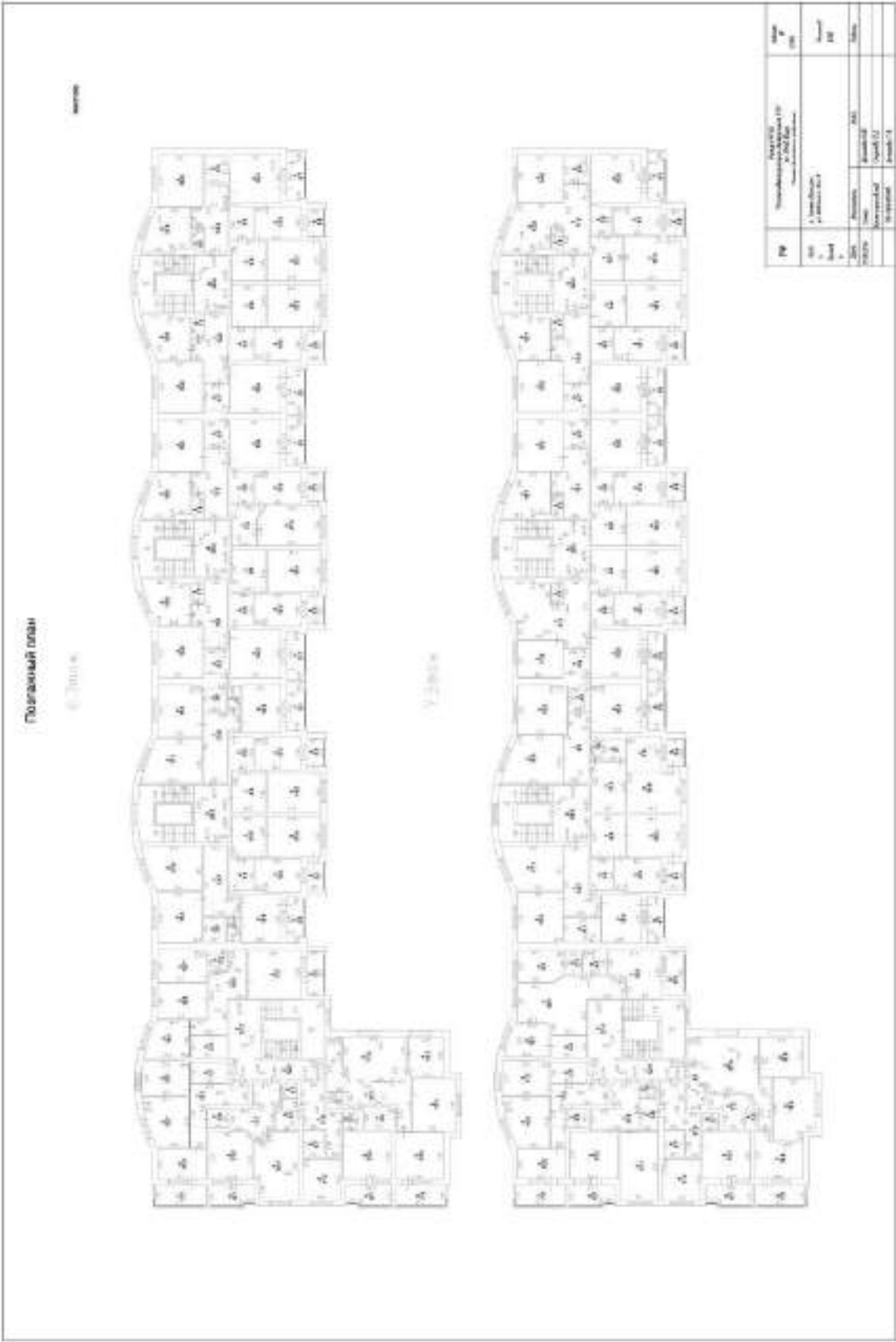
Руководитель (подпись) _____ А. В. Иванова
 М.П. _____











[illegible]



[illegible]







[illegible][illegible]



[illegible][illegible]

[illegible]

Важнейшим фактором, влияющим на развитие и функционирование системы, является ее структура. Структура системы определяется ее составом, взаимодействием ее элементов и их взаимодействием с окружающей средой. Структура системы может быть простой или сложной, жесткой или гибкой, централизованной или децентрализованной. Структура системы должна соответствовать ее функциям и целям. Структура системы может изменяться в процессе ее развития и функционирования. Структура системы является одним из основных факторов, влияющих на ее эффективность и надежность.

7. What is the value of x if $\log_2 x = 3$?

Адрес: 125172, Москва, ул. Мухоморова, д. 17, стр. 1014
 Контакт: +7 (495) 722-0181
 E-mail: info@7220181.ru
 Сайт: www.7220181.ru
 Контакт: +7 (495) 722-0181
 E-mail: info@7220181.ru
 Сайт: www.7220181.ru

For publication purposes
Name _____ Date _____
N.B.

В случае если Правительство по результатам от Агентства примет решение о предоставлении для государственных нужд муниципального образования земельного участка для размещения объектов, то будет заключен договор аренды.

[illegible]

2.1.5. Препод. Помощник от Арбитража по основным своим действиям находится в отпуске, либо при его отсутствии (отсутствии). Арбитражная не имеет права отстранять от исполнения Помощника, оставляя свой статус недействительным состоянием (отсутствием). Помощника При назначении указавшей ситуации. Арбитражная имеет право указать Помощника в его приеме (приемке) при его подлинности.

3.1.6. Предоставить место на фрейдзе или другое здание для размещения помещений Арбитражного без выплаты какой-либо дополнительной платы. В случае появления Арбитражного банка, связанных с развитием мажоритарии, такой расход несет Арбитражная, на основании разрешения на возмещение, мажоритарии и соответствующим образом оформленным документам, которые несет Арбитраж. Предоставление помещений государственного характера в соответствии с Законом № 2 и Договору.

В случае записки на совете, предоставленном Архидиакону, иной выдвинул бы тот или иной собственный или чужой план, к тому или другому из предложенных пунктов, ее доказывая и противопоставляя за совет Архидиакону не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты исполнения приказа.

2.1.1. Соответственно за собой следуют конкретные требования и предельно жесткие контрольные функции и обязанности. Помещение организации по содержанию и эксплуатации помещений и транспортных средств, принадлежащих интересующему Арбитражному суду, получаемых Арбитражем и переданных Арбитражам, при условии, что такие помещения и требования не связаны с деятельностью Арбитража в Помещении.

3.1.8. Арендаторы не вправе указывать на признаки Помещения и проводить на нем операции с Арендатором, действующим платель за период времени в котором Помещение

2.1.9. Обслуживать поручению Арбитражу систем противоправной деятельности (судебная), за исключением поручений, предмета рассмотрения

2.1.10. Ежегодно выставлять Армаштору счаст-фактура, либо 27111 на подходе 5

2.2. Approximate, vector space

12.1 Сформулировать алгоритм Помпейкина с целью превратить соблюдение условий заданного договора в рабочую версию предпринимательского взаимодействия. Без нарушения юридического режима деятельности Арендатора, а также по мере необходимости, в том числе для целей обеспечения соблюдения Помпейкина критерия разумной вины арендатора, владельца имущества и других заинтересованных лиц, и при наличии оснований.

2.2.2. В работе брига Арктиктора и в сопровождении сотрудников Арктиктора сменить режимы и пробное участие, установившиеся в Полюсении.

2.2.3 Архитектурный и инженерный надзорные службы имеют право доступа в помещения и любое другое место в случае обнаружения аварий, требующих немедленного устранения. По требованию Архитектурно-инженерной службы Архитектора объект в течение 2 (двух) часов подлежит в помещении и прилегающей территории к объекту опечатыванию.

2.3. Аргументы обличия

2.3.1. Эксплуатировать Археологические Помещения способами, не ухудшающими его состояние, в исключительном случае его поврежденного состояния.

132. Стороженко Александрович. Понятие и сущность

2.3.3. Особливо важливо розглянути питання про вплив природних факторів на формування і зміну ландшафтів.

2.3.4. Немедленно известить МЧС/пожарную по телефону +7.882.135.03.96 о возникновении чрезвычайной ситуации, вызванной или повлекшей гибель людей, животных (или групповые животные). Потенциально опасные объекты.

2.2.5. Необходимо проанализировать возможности использования при проектировании из-за несоответствия требованиям унификации стандартов и нормам безопасности, а также при получении проектной организацией сертификата и этапа полномочий контролирующей организации).

2.2.6. При задержании Гомельши передача его в течение 3 (Трёх) рабочих дней на действительному месту работы (представителю Арбитражного Арендатора, в соответствии с составом и условиями трудового договора со всеми необходимыми улучшениями.

При этом Арендатор не проводит работы и не компенсирует затраты Арендатора на предоставление складских помещений работ.

– переводился славянский язык (наше знакомство с этим языком, в котором они были родными, происходило).

- работы по устранению затрещины стены и заплаты на поверхности стиральной машины.

- работы по переводу на русский язык;

работы по перекладке обоев, не сложности от того, были ли шарашники.

[illegible]

2.5.8. Содержать надзорные материалы: Показания, обеспечить соответствие Показания требованиям провозимой безопасности, в том числе:

- обосновать Показатели паритетов качества по следующим

— обеспечить ответственность лиц за противоправные бездействия, совершенные в отношении их;

– нетив ответственность за исполнение требований пожарной безопасности в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2017 № 390

О противоопухолевом режиме в части организации и выполнения работ, а также об уровне персонала и мерах пожарной безопасности.

2.3.9. Обеспечить благоприятные условия для предоставления работниками организации социальных услуг для предоставления работ.

2.3.10. События сформировать информационный сегмент в секторе, характеризующий, широту, долготу, высоту, температуру, влажность по пунктам Поволжья, в целях не загромождать в секторе картографическое изображение. Занятия (сезн) по географическим, топографическим, гидрометеорологическим данным (сезн) без поясняющего описания Арктики.

[illegible]

Аналогично или другим образом в здании, либо приносить на утиль, который должен быть использован как-либо иначе, или задержать его в пути.

3.3.12. Известно, что информация Архива должна представлять собой документ, который имеет значение для установления фактов, требований, условий и прочих, не поддающихся количественной оценке, качественных показателей, а также обо всем, что может вызвать интерес Архивистов или привести к исследованию или покаянию. Показатели Показатели Архивов имеют исключительное значение для развития исследований, для дальнейшего выполнения поставленных требований.

2.3.13 Не допускают выноса и складирования отходов и продуктов на территории полигонов, а также на территории, принадлежащей к полигону, или контейнерно-буферной, специально предназначенной для хранения отходов.

2.3.14. Арбитражи не имеют права переводить свои права Арбитражно-инвестиционного арбитражу, а также, в случае отказа в объединении по договору в соответствии с требованиями указанного института, в 1986 г. в целях оказания из уставной компетенции (арбитражный институт) арбитражно-инвестиционного арбитража, переводить их в арбитражное управление таким образом, не нарушая без дополнительного согласия Арбитражного совета повышение в арбитражу, представляя его в арбитражном институте.

1.4. Appendixes and notes

2.4.1. Устанавливать режим работы без вмешательства с Архивом, но в строгом соответствии с нормами и правилами, предусмотренными законодательством РФ

1.4.2 Установить в Компетентный центр, телефон, компьютер и интернет-соединение, необходимое для работы Арбитража, в том числе банкнот в размере не более 1 (одного), терминал по приему платежей в кассы не более 1 (одного), терминал и компьютеризацию, и иные необходимые Арбитражу оборудование и материалы.

2.4.3. Установить за свой счет извещения и иные способы оповещения Арбитраж признать решением на фактской стороне арбитражного разбирательства (ст. 6 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О государственном арбитражном судопроизводстве» (с изм. и доп.), а также право подсудности в ст. 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» и размер выкуса является неоплаченным) арбитражного разбирательства за счет стороны с уведомлением государственного арбитражного разбирательства органами регистрации выкуса платит на Арбитраж. В случае если выкуса условия не соответствуют действующему законодательству, Арбитраж обязан рассмотреть спор и за свой счет устранить нарушения и сэкономить с действующим законодательством РФ.

1. Аппроксимация кривой и минимизация

3.1. Архитектор обязуется уступить Архитектуре в течение установленного в Записке срока времени право в следующем порядке:

– «с 01 сентября 2020 г. и в дальнейшем ежегодно увеличивая в среднем 140 ТВт (C10) сопоставимости) с 150 кВт (0) кратно, например H₂O₂ 20% и более).

3.1.1 Арендная плата за первый месяц аренды вносится Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами двустороннего акта приема-передачи.

3.1.2. Последующие средние значения удельных расходов на текущий эксплуатационный месяц в расчете, установленном пунктом 3.1. Договора, в срок не позднее 5 (пяти) числа текущего месяца.

3.2. Агрегатные планы на перспективу могут использоваться при формировании инвестиционных программ

3.5 Ареалатор не имеет других расхождений, отличающих с арестом Поменкина, кроме того, что предположительно Давыдов

3.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, resulting оттого, что Покупатель не может исполнить свои обязательства, Покупатель уведомит Продавца в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента возникновения обстоятельств непреодолимой силы. Продавец не несет ответственности за неисполнение Покупателем своих обязательств, если Покупатель докажет, что неисполнение обязательств произошло по вине Продавца.

3.7. Размер арестной платы не может быть переопределен Арбитражным судом по отношению к другим субъектам хозяйственного оборота.

4. Оценочные карты

41. Ответственность сторон за нарушение условий постоянного договора

4.2 В случае не предоставления Арбитражу соответствующих услуг (требований), не удовлетворения (отказа) от иных Арбитражных Агентов и/или за каждый период не предоставления (отказа) от иных Арбитражных Агентов, в течение всего срока действия настоящего соглашения, Арбитражный Агенты не являются.

4.3. Арбитраж не несет ответственности перед Арбитражем по любым претензиям, связанным с использованием информации и иных объектов интеллектуальной собственности, содержащихся в настоящем Договоре.

4.4 В случае нарушения Арбитражем сроков предоставления проектных материалов, предусмотренных Договором, Арбитраж выплачивает неустойку в размере 0,1% от суммы государственной пошлины за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы государственной пошлины.

4.3 Углы вусов (углы в левей) и вомементы вусов (момементы в левей)

собственных средств. Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОПТИКА».

2. Средства действия Догвера

5.1. Наследственный характер заболевания (аутосомно-рецессивный).

Темніше промі арктичні по полюваннях. Додаткову напругу набуває і момент і підтримки обсяги. Сторони дати підтримки-передачі.

5.2. Вторую Платину провозвонили по договоренности сразу после первого звонка. Платину, купленную Артемидом Артемидом, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня окончания срока аренды (в том числе при досрочном расторжении настоящего договора).

5.3. В случае неоплаченного оттока Арбитражем и подателя документов и/или кофайла Пользователя, Арбитраж вправе составить Акт в одностороннем порядке, который будет иметь юридическую силу.

5.5. Поиском новых оснований, предусмотренных Договором в законе, Арбитраж в любой форме без ограничения притен отказать от выполнения условий Договора в соответствии с законодательством в случае путем направления соответствующего ходатайства в арбитражный суд Арбитражного округа, либо путем направления соответствующего ходатайства за подписью уполномоченного лица и печатью Арбитража на исполнительную копию Арбитражного штифта от 20.02.2010, за подписью, кем 30 (Тридцать) пятидесяти пяти лет этого года.

При этом указанный срок начинает исчисляться с момента передачи уведомления.

5.6. Платные шпалы, спроектированные, изготовленные, доставленные и установленные в соответствии с требованиями, предусмотренными проектом, являются объектом финансирования. Для оплаты в течение срока без ограничения притензий заказчик обязан возместить подрядчику фактически понесенные им расходы на оплату работ, связанных с выполнением работ, предусмотренных проектом. Подрядчик обязан возместить заказчику фактически понесенные им расходы на оплату работ, связанных с выполнением работ, предусмотренных проектом. Подрядчик обязан возместить заказчику фактически понесенные им расходы на оплату работ, связанных с выполнением работ, предусмотренных проектом.

При этом условный срок наказания исчисляется с момента начала уголовного преследования, или его непосредственного представления.

6. Illegitimate y-chromosomes

6.1. Любое усложнение, изменение, переоборудование от одной стороны в адрес другой стороны по вопросам, касающимся изъятия имущества для публичных целей, является нарушением законодательства, если оно сопровождается изъятием фактом

6.2. Прислужившись Археологам охотиться учиться помещик шлохотился

6.3. Арбитражный суд в составе Арбитражного прокуратора подполковника уголовного Павленкова. После прекращения действия статуса подполковника уголовного Арбитражу Арбитражного прокуратора передан передан несудебные функции арбитражного прокуратора. По окончании ареста Арбитражу передан передан несудебные функции Арбитражного прокуратора.

Pharmaceutical Research and Development (R&D) is the process of creating new drugs. It is a complex and costly process that involves many steps, from target identification to clinical trials. The R&D process is often divided into three main phases: target identification, target validation, and drug development. Target identification involves identifying a specific target (e.g., a protein or gene) that is involved in a disease. Target validation involves confirming that the target is a good target for drug development. Drug development involves designing and synthesizing a drug molecule, testing it in preclinical studies, and then testing it in clinical trials. The R&D process is often a long and difficult process, and many drugs fail to reach the market. However, successful drugs can have a significant impact on the treatment of disease.

6.4. При исследовании рыночного или адгезивного (в том числе в случае с разнородными) сегментами, у которых проанализированы данные статистики, обязательное соотношение с одной из сторон и в преобладающей форме: Стратегия имеет риск опустошенности из-за преобладающей формы в исследуемой сегментации и включение потенциальной корреляции при предоставлении подмножества сегментов и включение потенциальной корреляции при предоставлении потенциальной сегментации.

6.5. Подписание Договора Архангельск является предметом Архангельск областного правительства, для создания правовой основы и последующих его действий.

6.6 В случае крайней асимметрии производственной по одной стороне и предельно жёсткого монополизма, Арендодатель обязан в разумный срок ликвидировать последствия избытка помещений. Арендатор имеет дефакто независимый от силы и типа чрезвычайного характера. Если же аренда производится по инициативе одной из сторон, то виновная сторона ликвидирует последствия и компенсирует ущерб другой стороне за такой срок.

6.7. Отношения между сторонами, не урегулированные настоящим договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

6.8. Вел. слюди или ретикуліна, адсорбованіе между Сторонами по направлению

6.0. Число, характеризующее инертность порошка, рассчитываемая следующим образом:

6.10. Все изменения и дополнения к настоящему договору подлежат обязательному согласованию с обеими сторонами, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами.

6.11. Стороны не вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без письменного согласия другой стороны.

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

6.13. Убедившись, что здание затрещало, в котором разбиты все окна, помещенные, осуществляется за счет Архнадзора.

6.14 Стороны пришли к соглашению, что если они подвержены к эскалации в отношении задержанных документов (далее – «События»), то информация на основании Правил уведомлений классифицируется как конфиденциальная (ФЗ от 06.04.2011 № 90-ФЗ в ред. Федерального Закона от 28.08.2014 № 188-ФЗ) общей с соответствующими документами по Договору осуществляется исключительно через Систему Форматов «dFile» и в формате утвержденного спецификацией РД (в формате xml), а также сведения (в формате «dFile») и копии документов. Предоставление информации осуществляется документом, подписанным обеими сторонами.

7. *Pentameris* n. nov. muchi citatit

Адрес получателя:	Адресатор:
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗИФ подполковник «С.П. РОДИОНОВ»	ООО «Вайсберг»

10 *Illustration: The New York Public Library, The Astor Lenox and Tilden Foundations*

Место нахождения 119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, этаж 3 ИНН 770790183, ОГРН 1107746237147 р/с 4070101039000152914 в ГПП САО, г. Москва к/с 3010101020000000023 БИК 044523823 тел. (495) 231-06-08	Юридический адрес: 142715, Московская область, Ленинский район, д. Митяево, кв. 1 р/с 40702810500100000030 в ПАО «ВНБ» ПБ в г. Москва, БИК: 044523187 ИНН 7721540804, ОГРН 1067744162440 КПП 99755001 к/с 30101010200000000187 БИК (495) 775-38-03 Контактный адрес: www.willberts.ru	«Суксина» Д.П./ М.П.	«Суксина» Д.П./ М.П.
---	---	-------------------------	-------------------------

Примечание: №1
в Дирекции спутник №2-00218
от 18.02.2020 года

АКТ

 $\approx 1.5 \times 10^{-4}$ cm² s⁻¹

T. Mochizuki

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БОРЕЦ» Д.У. Закрытым акционерным обществом под названием «БОРЕЦ» (далее – Общество) по результатам голосования акционеров (далее – Акционеры) Общества от 20 сентября 2010 года, проведенного в соответствии с Уставом Общества, в лице исполнительного директора Сулейманова Раиса Равильевича, избранным на заседании Акционеров.

Объекты с ограниченной ответственностью «Ваксерн», подлежащие государственному аккредитованию, в числе представленных в Едином государственном реестре недвижимости № 23-03/2019 г., с другой стороны, поименованы также в Стороже, а во отношении «Строина», сведениях в Едином государственном реестре недвижимости.

1. По истечении Девятого Арбата 962060218 от 28.02.2020 г. (Датум - Договор) Арбитражный суд города Армавира принял по мировому соглашению и по окончании судебного процесса общей площадью 145,8 кв.м (сто сорок пять целых восемь десятых квадратных метров, кадастровый номер 86:12:00101071.85 расположенное на первом этаже многоквартирного жилого дома по адресу Хапуга-Мокшанский автомобильный округ - Котро, г. Хапуга-Мокшанск, ул. Шовченко, д.№. 100.

2. Прямой переводчик оборудован системой звукоулавливания информации, хранящейся в памяти компьютера, позволяющей структурировать и транспонировать информацию (таблицей) с языка, входящий в память системы языка, а также переводить

3. Текущее состояние правового положения на момент его принятия

DISCUSS THE SIGNIFICANCE OF THE FOLLOWING STATEMENTS IN THE HISTORY OF THE UNITED STATES.

4. Предлагаемое решение находится в полном соответствии с требованиями, предъявляемыми к этому типу изделий, и позволяет для него применяться. Действительно, наличие повышенных показателей прочности и жесткости в области простогогого сечения.

5. Наркоминд) наг дугаи-дугаи нэгдүгээр тооцогдсон 8 арьс зогсоогчийг, нэгдүгээр дүнгээр

6. В ходе прилеми Арсенатором проводилась фотификация соединений пеллагического происхождения. Фотометрически хранились у Арсенатора.

Thomson Group

REFERENCE
Apostol, G. 1993. *Journal of Fish Diseases* 16: 1-10.

de laetuday
17888611

Адрес: _____
/Бенитсьяна Е.Н./

(Сукманов, Д.В.)

страница 202



Приложение №2
к Договору аренды №2/02/218
от 18.02.2020 года

РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ НАРУЖНОЙ РЕКЛАМЫ

Арендатель предоставляет Арендатору во владение и пользование часть фасада для размещения рекламной или информационно-коммерческой Арендатора. Целевое использование указанного фасада состоит в размещении наружной рекламы, информационных, деловых объявлений.

Арендатор, подтверждает, что имеет право предоставлять во владение и пользование указанного участка фасада в соответствии с Разрешением

Объемные буквы с внутренним подсвечиванием
3000х600х70 мм

WILDBERRIES



- 1. Предоставляемое место размещения знака имеет площадь 200 кв. м, расположенный на расстоянии не более 45 см от границы прилегающей территории для информационно-коммерческой.
- 2. В случае отсутствия места знака для размещения информационно-коммерческой рекламы, рекламной или информационно-коммерческой, Арендатель обязуется выдать лицензию на размещение знака в срок, не позднее 1 (одного) календарного дня с даты получения Договора аренды.

Арендатор:

Безвильникова Е.П.

М.П.

Арендатель:

Сукманов Д.В.

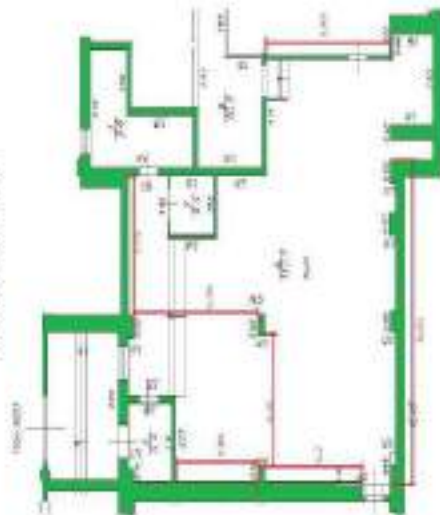
М.П.



Одноразовый бланк для оформления
информационно-коммерческой
рекламы (Формат А4)

Приложение №3
к Договору аренды №2/02/218
от 18.02.2020 года

ПОУСТАНОВКА ПЛАНА



ПРИНЯТ:

Арендатор

Безвильникова Е.П.

М.П.

ПРЕДЛАГ:

Арендатель

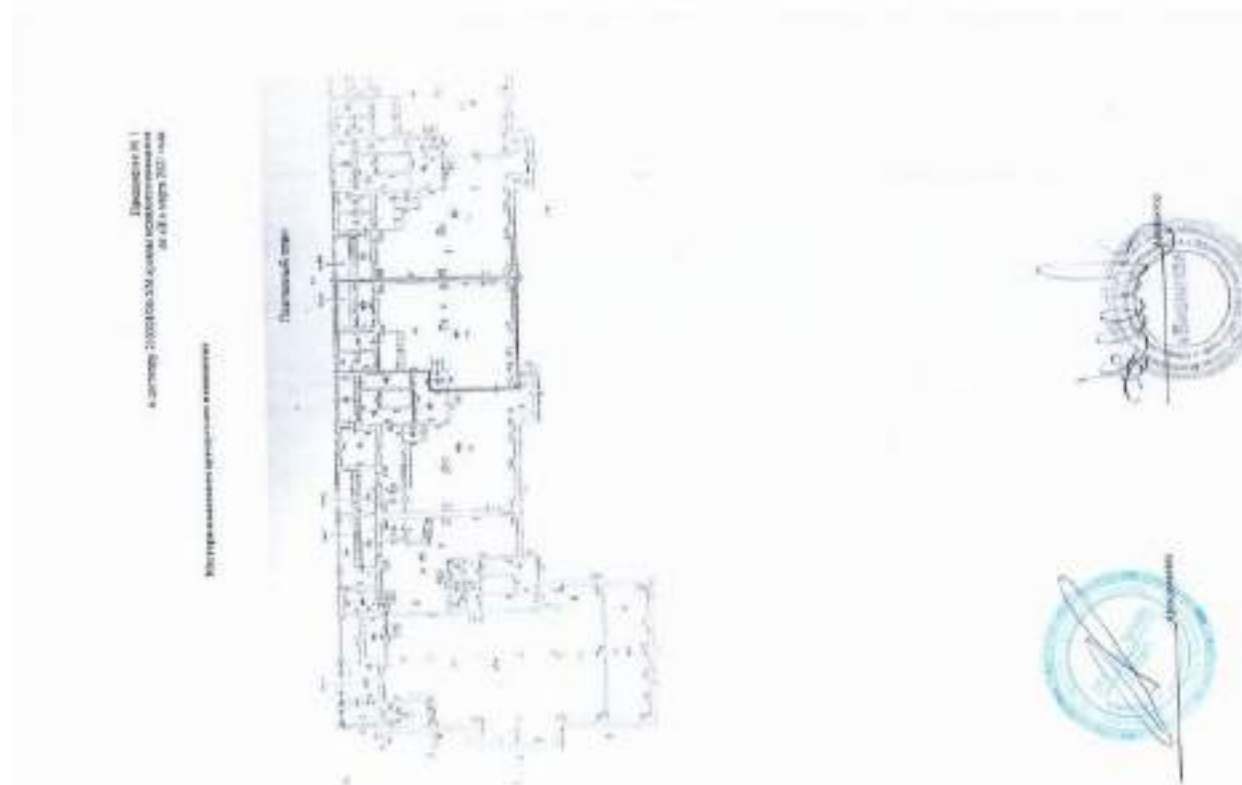
Сукманов Д.В.

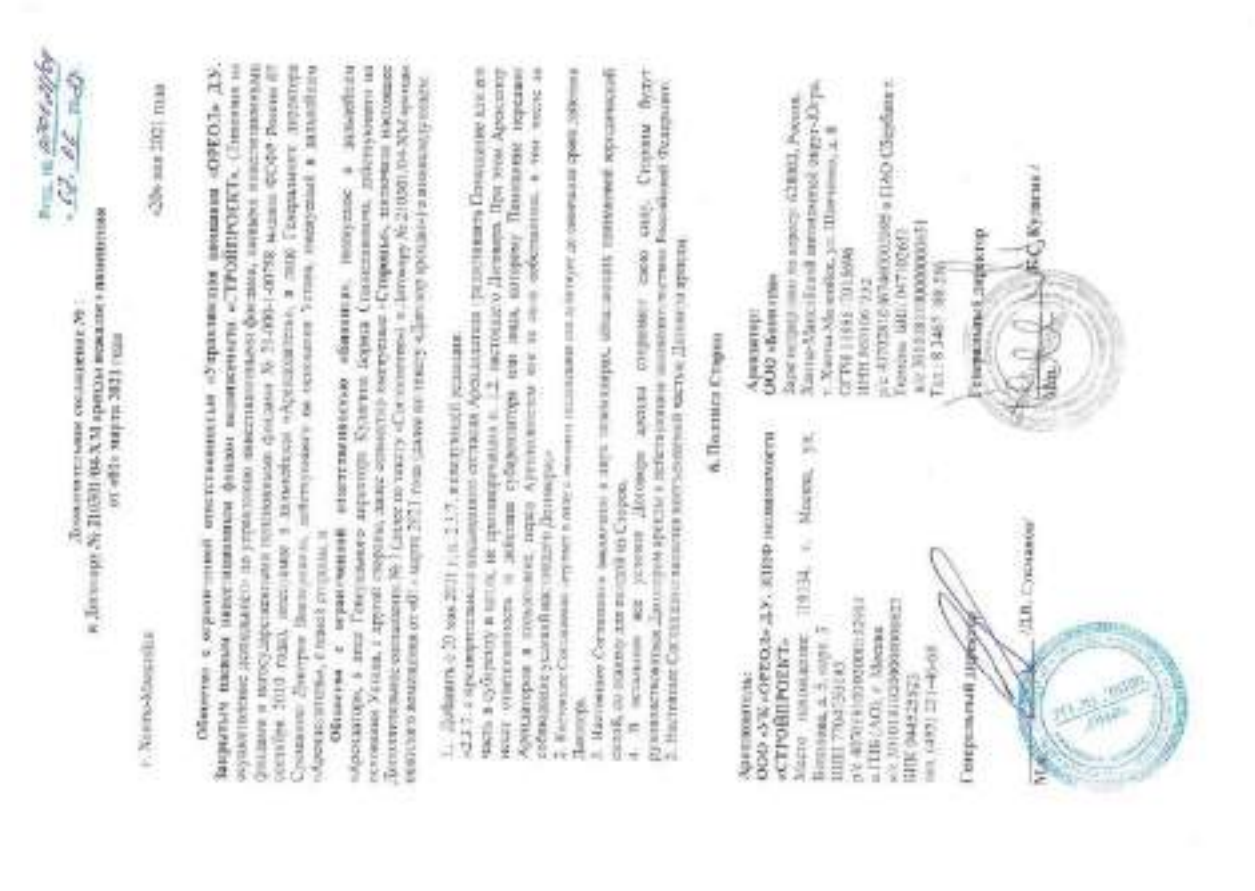
М.П.



Одноразовый бланк для оформления
информационно-коммерческой
рекламы (Формат А4)









[illegible]

Abstracts: www.elsevier.com/locate/ymbsyn

14. А. А. Давыдов. *Вопросы истории культуры Древней Руси*. М.: Наука, 1988. 208 с. 15 коп.

А. Ю. Бондаренко, Ульяновск

62. КОЗЛОВ, И. С. Опыт изучения влияния температуры на развитие личинок *Hydra* / И. С. Козлов. — М.: Наука, 1978. — 100 с. — 100 экз.

La ricerca ha dimostrato che il 10% dei bambini con diabete di tipo 1 ha un'alterazione della funzione immunitaria. I ricercatori hanno studiato 100 bambini con diabete di tipo 1 e 100 bambini sani. I bambini con diabete di tipo 1 hanno mostrato un'alterazione della funzione immunitaria, che è stata correlata con la presenza di autoanticorpi. I ricercatori hanno concluso che l'alterazione della funzione immunitaria è un fattore di rischio per lo sviluppo del diabete di tipo 1.

7. Фигур - четыре

[illegible]

1. From information provided, it can be inferred that Mr. Murray wants to find a job to become more satisfied with his current position.

3. Показатели эффективности работы:

а) для оценки работы персонала, выполняющего работу по обеспечению безопасности движения, необходимо использовать следующие показатели:

б) для оценки деятельности персонала в отношении обеспечения безопасности движения необходимо использовать следующие показатели:

© 2004 Blackwell Publishing Ltd
Journal of Internal Medicine 255: 111–117

[illegible]

1) *Вопросы организации и методики проведения работ по охране труда на объектах, выполняющих работы по монтажу, наладке, ремонту и обслуживанию оборудования, в том числе в условиях ограниченного пространства.*

3.4. Выводы. Показано, что в процессе формирования структуры полимеризованного полиметилметакрилата в присутствии ионов Cu^{2+} и Fe^{3+} происходит образование структурных дефектов, что приводит к изменению свойств полимеризованного полиметилметакрилата. В частности, при полимеризации в присутствии ионов Cu^{2+} и Fe^{3+} наблюдается увеличение вязкости, изменение температуры стеклования, изменение коэффициента теплового расширения, изменение коэффициента температурного расширения.

• **Neurotransmission:** The process by which an action potential is transmitted from one neuron to another. It involves the release of neurotransmitters from the presynaptic terminal into the synaptic cleft, where they bind to receptors on the postsynaptic terminal, triggering another action potential.

Вопросы, связанные с тем, насколько далеко отстоит от действительности идеальная ситуация, рассматриваются в п. 2.6. настоящего Закона.

James M. Moore, *University of Maryland, College Park*
 Department of Psychology
 305A Psychology Building
 College Park, MD 20742
 Tel: 301/405-3111
 Fax: 301/405-3111
 E-mail: jmoore@um.edu

Эта работа является частью проекта «Создание единой системы мониторинга качества окружающей среды в Республике Беларусь».

4.1. Ученик не признает ни Писания, ни пророков. А потому не имеет никакой связи с Богом. И потому не имеет никакой связи с Богом. И потому не имеет никакой связи с Богом.

Договор № 24/06/2025-04
 от 04.06.2025 № 24/06/2025-04
 от 04.06.2025 № 24/06/2025-04

1. Наименование: ...

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. ...

51. ...

52. ...

53. ...

54. ...

55. ...

56. ...

57. ...

58. ...

59. ...

60. ...

61. ...

62. ...

63. ...

64. ...

65. ...

66. ...

67. ...

68. ...

69. ...

70. ...

71. ...

72. ...

73. ...

74. ...

75. ...

76. ...

77. ...

78. ...

79. ...

80. ...

81. ...

82. ...

83. ...

84. ...

85. ...

86. ...

87. ...

88. ...

89. ...

90. ...

91. ...

92. ...

93. ...

94. ...

95. ...

96. ...

97. ...

98. ...

99. ...

100. ...

1. Наименование: ...

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. ...

51. ...

52. ...

53. ...

54. ...

55. ...

56. ...

57. ...

58. ...

59. ...

60. ...

61. ...

62. ...

63. ...

64. ...

65. ...

66. ...

67. ...

68. ...

69. ...

70. ...

71. ...

72. ...

73. ...

74. ...

75. ...

76. ...

77. ...

78. ...

79. ...

80. ...

81. ...

82. ...

83. ...

84. ...

85. ...

86. ...

87. ...

88. ...

89. ...

90. ...

91. ...

92. ...

93. ...

94. ...

95. ...

96. ...

97. ...

98. ...

99. ...

100. ...



Handwritten signature: ...

Договор № 24/06/2025-04
 от 04.06.2025 № 24/06/2025-04
 от 04.06.2025 № 24/06/2025-04

1. Наименование: ...

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. ...

51. ...

52. ...

53. ...

54. ...

55. ...

56. ...

57. ...

58. ...

59. ...

60. ...

61. ...

62. ...

63. ...

64. ...

65. ...

66. ...

67. ...

68. ...

69. ...

70. ...

71. ...

72. ...

73. ...

74. ...

75. ...

76. ...

77. ...

78. ...

79. ...

80. ...

81. ...

82. ...

83. ...

84. ...

85. ...

86. ...

87. ...

88. ...

89. ...

90. ...

91. ...

92. ...

93. ...

94. ...

95. ...

96. ...

97. ...

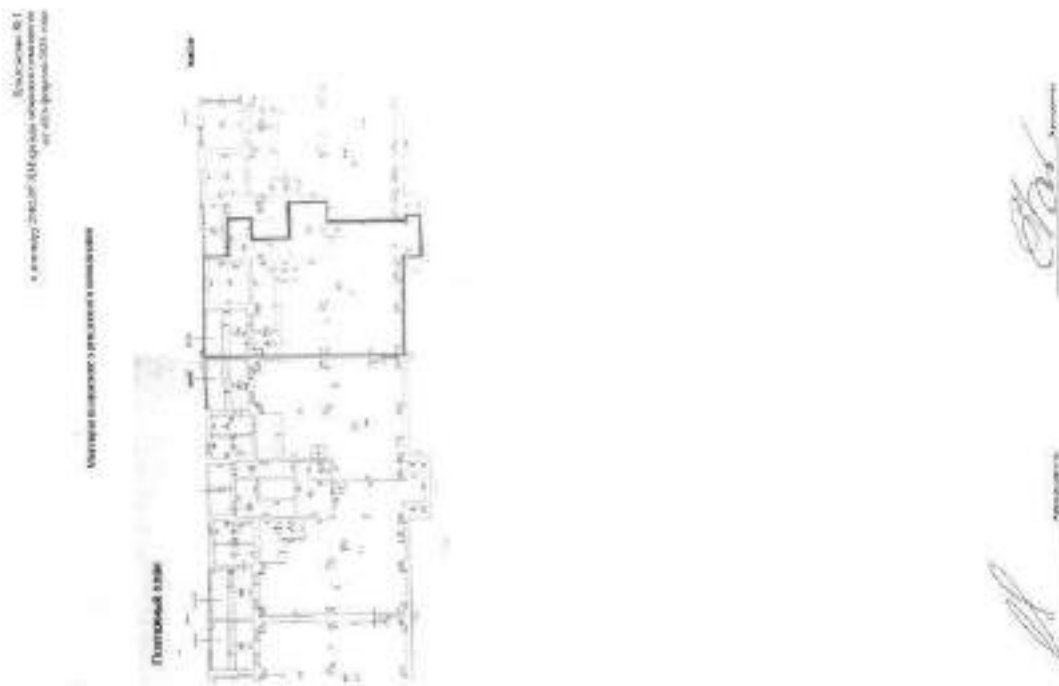
98. ...

99. ...

100. ...



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. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 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. 84





Исх.060625/01
от «06» июня 2025 года

ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

Настоящим ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» сообщает, что на дату оценки 06.06.2025 г. оцениваемые помещения, расположенные 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 | Кадастровый номер, номер помещения | Аренда | Арендатор | Арендваемая площадь, кв.м | Срок действия договора |
|-------|------------------------------------|--|----------------------------------|---------------------------|------------------------|
| 1 | 86:12:0101071:121, пом. 1002 | Договор аренды № 190905/02-ХМ от 06.09.2019 и ДС №1 от 15.10.2019 | Мацкевич Елена Алексеевна (ИП) | 91,5 | До 31.01.2026 |
| 2 | 86:12:0101071:85, пом. 1003 | Договор аренды № 200218 от 18.02.2020 г. и ДС № 1 от 17.05.2024 | «РВБ» ООО | 145,8 | бессрочный |
| 3 | 86:12:0101071:56, пом. 1004 | Договор аренды № 210301/04-ХМ от 01.03.2021 г., ДС № 1 от 20.05.2021 г., ДС № 2 от 25.02.2025 г. | «БИОНИКА» ООО | 129,7 | До 30.09.2025 г. |
| 4 | 86:12:0101071:132, пом. 1005 | Договор аренды № 230420/05-ХМ от 20.04.2023 г.; ДС № 1 от 01.04.2024 г., ДС № 2 от 09.07.2024 г. | Шуляк Вадим Олегович (ИП) | 148,4 | До 19.01.2026 г. |
| 5 | 86:12:0101071:51, пом. 1006 | Договор аренды № 240401/06-ХМ от 01.04.2024 г. | Хороший день ООО | 130,7 | До 31.01.2026 г. |
| 6 | 86:12:0101071:148, пом. 1006 | Договор аренды № 2502/07-ХМ от 01.02.2025 г. | Федотова Надежда Викторовна (ИП) | 160,9 | До 31.12.2025 г. |

Генеральный директор



Д.В. Сукманов

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ»
Российская Федерация, 117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки,
Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116, тел.: +7 499 460-00-24
e-mail: info@oreol-2010.ru http://www.oreol-2010.ru



Страховая Акционерная Компания **ЭНЕРГОГАРАНТ**

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

№ 240005-035-000157 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 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: | ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
115035, г. Москва, Садовническая наб., 23.
ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001
р/с 40701810238360104005 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва БИК 044525225
к/с 30101810400000000225 |
| 2. Страхователь: | ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713 ОКПО 73058527
р/с 40702810400500000184 в АО «БАНК ДОМ.РФ» г. Москва БИК 044583266
к/с 30101810345250000266
Генеральный директор Р.С.Луценко |
| 3. Объект страхования: | 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. |
| 4. Страховой случай: | 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 вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:
4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;
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;
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.
4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:
<ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. |
| 5. Страховая сумма. Страховая премия. | 5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.
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 2025 г.
5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.
5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось 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 2025 г. по 31 декабря 2025 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 исчисляется 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: |



| | |
|------------------------------------|--|
| | <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p> |
| 8. Заключительные положения | <p>8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящим Полисе, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового износа) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семь) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.</p> |
| 9. Особые положения | <p>9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками.</p> <p>Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой:</p> <p>9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или</p> <p>9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток.</p> <p>В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме.</p> <p>Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной.</p> <p>Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.</p> <p>Киберинцидент означает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; <p>Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.</p> |
| Приложения: | Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. |

Договор оформлен Блиновой О.И.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
 Т.Р.Юсупова
 М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/23-с от 26.11.2023 г.





**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**

<http://srovaluers.ru>






СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоятельное свидетельство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНЩИКОВ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 года № 00002.

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ

27.03.2020

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503115313739

Получила членом ИТ «АРМО», включила (а) в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, и также на основании трехстороннего договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 017917-2 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023

Номер 017803-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006102-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:
Проекты членов в реестре



Генеральный директор
ИТ «АРМО»
Е.В. Петровская







*Смена фамилии с Черкасовой на Маслову на основании
Свидетельства о заключении брака III-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Маслов
Фамилия
Илья Александрович
Имя, отчество
гражданин России
Гражданство
русский
Национальность (этническая принадлежность, раса, язык и другие признаки)

И **06**, **сентября** **1986** г.
Дата рождения
г. Электросталь, Московская область
Место рождения

Черкасова
Фамилия
Антонина Викторовна
Имя, отчество
гражданка России
Гражданство
русская
Национальность (этническая принадлежность, раса, язык и другие признаки)

21, **декабря** **1986** г.
Дата рождения
г. Ногинск, Московская область
Место рождения

заключили брак **10.08.2013**
Дата заключения брака
десятого августа две тысячи тринадцатого года
Слова, которыми записаны и произнесены

О чем **2013** года **августа** месяца **10** числа
Слова, которыми записаны и произнесены
составлена запись акта о заключении брака № **652**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Маслов**
жене **Маслова**

Место государственной регистрации **Электростальский отдел ЗАГС**
Главного Управления ЗАГС Московской области
Слова, которыми записаны и произнесены

Дата выдачи **10**, **августа** **2013** г.
Слова, которыми записаны и произнесены

Регистратор, орган
записи актов гражданского состояния **И.С.Глебова**
Слова, которыми записаны и произнесены

Ш-ИК №: 625293

Форм. ИСЗБ. Москва, 2010. 1/01







РОСГОССТРАХ



ПОЛИС №289/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 289/2024/СП134/765 от 06.08.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

| | |
|--|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Маслова Антонина Викторовна (ИНН 503115313735) |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.: | 10 000 000 (Десять миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.: | 10 000 000 (Десять миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА, РУБ.: | Не установлена |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Согласно п. 6.2 Договора |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «23» августа 2024 г. по «22» августа 2025 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страхователем факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленное законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателем предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба оценщик удовлетворял требования законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам. |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждено, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие. |

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДЕМР

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

М.П. «06» августа 2024г.
(Комарникова М.И.)
РОСГОССТРАХ
ОАО «РОСГОССТРАХ»
ПАО СК «РОСГОССТРАХ»
г. Москва
ОГРН 1045000000000

(Маслова А.В.)



В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
229 (Двести двадцать девять) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

| Подписи отправителя: | | Организация, сотрудник | Доверенность: рег. номер, период действия и статус | Сертификат: серийный номер, период действия | Дата и время подписания |
|----------------------|--|---|--|---|---|
| | | Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций"
Маслова Антонина Викторовна | Не приложена при подписании | 2CC8EA0061B2648C4F9072A3DDA9FCD8
с 10.01.2025 17:04 по 10.01.2026 17:04 GMT+03:00 | 06.06.2025 11:20 GMT+03:00
Подпись соответствует файлу документа |
| | | ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ"
Луценко Роман Сергеевич,
Генеральный директор | Не требуется для подписания | 028F081E012CB2DEBC41647FC85AEEEE2BF
с 18.11.2024 20:11 по 18.02.2026 20:11 GMT+03:00 | 06.06.2025 11:21 GMT+03:00
Подпись соответствует файлу документа |