



ИО-1020-77

# Отчет об оценке

помещения, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер 86:14:0101012:5707, расположенного по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1

Дата оценки 03 ноября 2020 г.

Дата составления отчета 03 ноября 2020 г.

Заказчик ООО «УК «ОРЕОЛ»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»

Исполнитель ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Оценщик Овчинников Виктор Сергеевич

196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская,  
д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68  
Тел.: (812) 454-02-00  
[www.labrium.ru](http://www.labrium.ru)





Генеральному директору  
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»  
Сукманову Д. В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Заданием на оценку № 2 от 03 ноября 2020 г. к Договору № 24-О/130/2020 от 20 января 2020 г. с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка помещения, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер 86:14:0101012:5707, расположенного по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1 (далее – Объект оценки) по состоянию на 03 ноября 2020 г. (дата оценки).

**Таблица № 1. Состав Объекта оценки**

| № | Наименование                                                                                                                          | Кадастровый номер  | Площадь, кв. м |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| 1 | Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1 | 86:14:0101012:5707 | 397,9          |

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» и принятия управленческих решений.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и ограничений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

**Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер 86:14:0101012:5707, расположенного по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1 , по состоянию на 03 ноября 2020 г. составляет:**  
**7 918 000 (Семь миллионов девятьсот восемнадцать тысяч) рублей без учёта НДС.**

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

Генеральный директор  
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»  
**Найчук С. О.**

Оценщик I категории  
**Овчинников В.С.**



## ОГЛАВЛЕНИЕ

|                                                                                                                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b>                                                                                                                                   | <b>5</b>   |
| 1.1. Основные факты и выводы                                                                                                                                   | 5          |
| 1.2. Задание на оценку                                                                                                                                         | 5          |
| 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике                                                                                                                 | 6          |
| 1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения                                                                                     | 7          |
| <b>РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b>                                                                                                                  | <b>9</b>   |
| 2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки                                                                                                 | 9          |
| 2.2. Используемая терминология                                                                                                                                 | 10         |
| 2.3. Последовательность определения стоимости                                                                                                                  | 11         |
| <b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>                                                                                                                       | <b>12</b>  |
| 3.1. Состав Объекта оценки                                                                                                                                     | 12         |
| 3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных                                                                                       | 12         |
| 3.3. Юридическое описание Объекта оценки                                                                                                                       | 13         |
| 3.4. Описание местоположения Объекта оценки                                                                                                                    | 14         |
| 3.5. Описание Объекта оценки                                                                                                                                   | 18         |
| 3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки                                                                                                         | 23         |
| 3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки                                                                    | 23         |
| <b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА</b>                                                                                                                                  | <b>24</b>  |
| 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого Объекта                                   | 24         |
| 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект                                                                                     | 28         |
| 4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с Объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект | 28         |
| 4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены торгово-сервисной недвижимости                                                            | 38         |
| 4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта                                                               | 47         |
| <b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>                                                                                                    | <b>49</b>  |
| <b>РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>                                                                                        | <b>50</b>  |
| 6.1. Рыночный (сравнительный) подход                                                                                                                           | 53         |
| 6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом                                          | 53         |
| 6.1.2. Выявление сопоставимых объектов                                                                                                                         | 54         |
| 6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках                                                                                                             | 57         |
| 6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения                                                                                                      | 57         |
| 6.1.5. Внесение корректировок                                                                                                                                  | 57         |
| 6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта                                 | 65         |
| 6.2. Затратный подход (отказ от использования)                                                                                                                 | 68         |
| 6.3. Доходный подход                                                                                                                                           | 68         |
| 6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом                                                          | 68         |
| 6.3.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)                                                                                                        | 69         |
| 6.3.3. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы                                                               | 84         |
| 6.3.4. Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)                                                                           | 84         |
| 6.3.5. Расчет чистого операционного дохода                                                                                                                     | 84         |
| 6.3.6. Расчет коэффициента капитализации                                                                                                                       | 85         |
| <b>РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ</b>                                                                 | <b>86</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>                                                                                                                                              | <b>89</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>                                                                                                                         | <b>90</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА</b>                                                                                                                        | <b>92</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>                                                                                                                       | <b>100</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>                                                                                                     | <b>108</b> |

## Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 2. Основные факты и выводы

| Показатель                                                                              | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки                                | Задание на оценку № 2 от 03 ноября 2020 г. к Договору № 24-О/130/2020 от 20 января 2020 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Дата составления и порядковый номер отчета                                              | ИО-1020-77 от 03 ноября 2020 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Общая информация, идентифицирующая Объект оценки                                        | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707, расположенное по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке                | Затратный: Не применялся.<br>Рыночный (сравнительный): 8 002 566 руб. без НДС<br>Доходный: 7 833 238 руб. без НДС                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Итоговая величина справедливой стоимости                                                | <b>Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер 86:14:0101012:5707, расположенного по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1, по состоянию на 03 ноября 2020 г. составляет:</b><br><b>7 918 000 (Семь миллионов девятьсот восемнадцать тысяч) рублей без учёта НДС.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата) | Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» и принятия управленческих решений.<br>Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)). |

### 1.2. Задание на оценку

Таблица № 3. Задание на оценку

| Наименование                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)/Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707, расположенное по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1                                                                                                                 |
| Имущественные права на Объект оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления                                                                                                                     |
| Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (оцениваемые права), ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки                                                                                                                         | При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога и ипотеки           |
| Цель оценки имущества                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» и принятия управленческих решений                                                                                                                                   |
| Предполагаемое использование результатов оценки                                                                                                                                                                                                                                                                          | Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. |
| Вид стоимости (вид определяемой стоимости)                                                                                                                                                                                                                                                                               | Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.                                                                                                      |
| Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)                                                                                                                                                                                                                                                         | 03 ноября 2020 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> </ul>                                                                                                                                                                                             |

| Наименование | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.</li> <li>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</li> <li>Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.</li> <li>Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действия только на дату определения стоимости Объекта оценки.</li> <li>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 24-О/130/2020 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «20» января 2020 г.</li> <li>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.</li> <li>Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.</li> <li>Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) оцениваемых объектов, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</li> <li>Оценка проводится на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, без личного осмотра оценщиком.</li> <li>Иные ограничения и допущения указаны далее в Отчете об оценке (см. п. 1.4 Отчета).</li> </ul> |

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 4. Сведения о Заказчике

| Показатель                             | Характеристика                                                                                                                                   |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Организационно-правовая форма          | Общество с ограниченной ответственностью                                                                                                         |
| Полное наименование                    | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра» |
| Сокращенное наименование (при наличии) | ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»                                                                                         |
| ОГРН и дата его присвоения             | 1107746237147 от 03 марта 2010 г.                                                                                                                |
| Юридический адрес                      | 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3                                                                                           |

Таблица № 5. Сведения об оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

| Показатель                                                                                                            | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ф.И.О.                                                                                                                | Овчинников Виктор Сергеевич                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Номер контактного телефона                                                                                            | Тел. 8 (812) 454-02-00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)                                                                            | 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-т, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Адрес электронной почты оценщика                                                                                      | viktor.ovchinnikov@labrium.ru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков                                                 | «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.                                                                                                                                                                                                             |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности     | 14 008385, 30 июня 2014 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика                                                           | Страховой полис № 433-191-098501/19 от 04 декабря 2019 г., страховщик – СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса страхования: с 20 декабря 2019 года по 19 декабря 2020 года. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) руб.                                                                                                                                                                           |
| Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация                                                                    | 7 лет (с 2013 года)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности                                                            | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003958-1 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003959-2 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005291-3 от 16 марта 2018 года по направлению «Оценка бизнеса». |

| Показатель                                                                                                                                                                                                | Характеристика                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор                                                                                                                                             | ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»                                                                                                                                                                                |
| <b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                         |
| Организационно-правовая форма                                                                                                                                                                             | Общество с ограниченной ответственностью                                                                                                                                                                |
| Полное наименование                                                                                                                                                                                       | ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»                                                                                                                                                                                |
| ОГРН и дата его присвоения                                                                                                                                                                                | 1027804899968 от 11 декабря 2002 г.                                                                                                                                                                     |
| Место нахождения                                                                                                                                                                                          | Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68.<br>Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-т, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО» |
| <b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b> |                                                                                                                                                                                                         |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки        | Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались                                                                                                                                      |

**Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**

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

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Оценщик подтверждает отсутствие вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, негативно повлиявшего на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

#### **1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения**

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем Отчете целей.

2. 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. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.

4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии



документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Владелец актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

5. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 23 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «06» мая 2020 г.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

8. Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) Объекта оценки, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

9. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

10. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

11. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

12. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

#### ***Специальные допущения и ограничения***

13. Итоговая величина стоимости объекта оценки является статистической величиной и может быть определена только в границах некоторого доверительного интервала с заданной доверительной вероятностью. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость Объекта оценки.

14. Заключение о справедливой стоимости, содержащееся в Отчете, относится к нежилому помещению в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью конкретного объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете, так как при оценке части объекта (доли в объекте) удельный показатель стоимости единицы измерения может существенно отличаться от удельного показателя стоимости единицы измерения целого объекта.

15. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующих на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и



его последствия.

16. Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. Степень влияния пандемии COVID-19 на рынок недвижимости на данный момент слабо измеряема и сложно прогнозируема. По мнению Оценщика, на дату оценки на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

17. Документы, предоставленные Заказчиком составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении Объекта оценки. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

Кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

## **Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

### **2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки**

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);

- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

Стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков применяются, так как Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между российскими Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

## 2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (ч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. I).

**Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО N 2).

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ):

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Отчет об оценке объекта оценки** - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

**Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО N 1).

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (п. 5 ФСО N 1).

**Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 IFRS 13). Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 IFRS 13).

**Итоговая величина стоимости** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО N 1).

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод проведения оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО N 1).

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО N 1).

**Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО N 1).

**Объект-аналог** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО N 1).

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО N 1).

**Рыночный подход** - метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес (Приложение А IFRS 13).

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО N 1).

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО N 1).

**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 (п. 13 ФСО N 7).

## 2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

## Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки в соответствии с Заданием на оценку № 2 от 03 ноября 2020 г. к Договору № 24-О/130/2020 от 20 января 2020 г. является объект недвижимости, входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра»:

**Таблица № 6. Состав Объекта оценки**

| № | Наименование                                                                                                                          | Кадастровый номер  | Площадь, кв. м |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| 1 | Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1 | 86:14:0101012:5707 | 397,9          |

### 3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

*Перечень документов Заказчика, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки*

Копии Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18 июля 2017 г.

Кадастровый паспорт помещения №86/201/15-346430 от 03 декабря 2015 г.

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком (представлены в п. 3. 5 Отчета).

*Перечень нормативных актов и методической литературы*

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действ. ред.).

Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции).

Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции).

Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции).

Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции).

Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции).

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции).

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.).

Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Справочник оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.

Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.

Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.

Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010.

Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического ун-та, 2006.

Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007.

### **Иные источники**

Иные источники, ссылки на которые представлены по тексту Отчета об оценке. Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

## **3.3. Юридическое описание Объекта оценки**

**Таблица № 7. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки**

| Показатель                                                                                                                               | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование объекта                                                                                                                     | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707, расположенное по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1                                                                                                                                     |
| Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части                                                                       | Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.<br>Земельный участок, относящийся к оцениваемому нежилому помещению, на дату оценки не выделен, какие-либо права на него не оформлены. |
| Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости                                                                                 | В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3.                                                           |
| Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц <sup>1</sup>                                                                   | Доверительное управление. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога и ипотеки     |
| Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу | Балансовая стоимость Объекта оценки не предоставлена Заказчиком                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Согласно ст. 1 и ст. 10 Федерального закона от 29.11.2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Таким образом, Объект оценки принадлежит правообладателю на праве общей долевой собственности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение

<sup>1</sup> При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости



(обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

**Указание на принадлежность Объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта, и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта**

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

### 3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1.

*Ханты-Мансийский автономный округ-Югра<sup>2</sup>*

Ханты-Мансийский автономный округ — Югра (ХМАО — Югра) — субъект Российской Федерации, территориально включён в состав Тюменской области. Округ является экономически самодостаточным регионом-донором. Основной нефтегазоносный район России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира. Численность населения 1 674 676 чел. (2020).

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра расположен в центре Западносибирской низменности. Его территория раскинулась с запада на восток почти на 1 400 км, с севера на юг — на 900 км. Протяженность границ составляет 4 733 км. Округ занимает площадь 534,8 тыс. кв. км.

На территории Ханты-Мансийского автономного округа — Югры создано 105 муниципальных образований (9 районов, 13 городских округов, 26 городских и 57 сельских поселений) и расположено 194 населенных пункта:

- 16 городов (из них 14 наделены статусом «город окружного значения»);
- 24 поселка городского типа;
- 58 поселков;
- 45 сел;
- 51 деревня.

Административный центр Ханты-Мансийского автономного округа — Югры — г. Ханты-Мансийск, крупнейший город — Сургут.

Ханты-Мансийский автономный округ — Югра является основным нефтегазоносным районом России и одним из крупнейших нефтедобывающих регионов мира, относится к регионам-донорам России и лидирует по ряду основных экономических показателей:

- I — по добыче нефти;
- I — по производству электроэнергии;
- II — по объёму промышленного производства;
- II — по добыче газа;
- II — по поступлению налогов в бюджетную систему.
- III — по объёму инвестиций в основной капитал;

За последние три десятилетия в регионе создан мощнейший в стране электроэнергетический комплекс. Основную долю выработки электроэнергии на территории автономного округа обеспечивают ОАО «Сургутская ГРЭС-1», ОАО «Сургутская ГРЭС-2», ОАО «Нижневартовская ГРЭС» и «Няганская ГРЭС».

В Югре созданы производственные комплексы, позволяющие выпускать продукцию деревообработки, за исключением целлюлозно-бумажного производства.

<sup>2</sup> Официальный сайт ХМАО-Югры. URL: <https://admhmao.ru/ob-okruge/obshchie-svedeniya/>; Букнедия, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9\\_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9\\_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3\\_%E2%80%94%D0%AE%D0%B3%D1%80%D0%B0](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D0%9C%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%E2%80%94%D0%AE%D0%B3%D1%80%D0%B0)

В округе добывается россыпное золото (прогнозные запасы золота превышают 216 тонн), жильный кварц и коллекционное сырьё. Открыты месторождения бурого и каменного угля. Обнаружены залежи железных руд, меди, цинка, свинца, ниобия, тантала, проявления бокситов и др.

Хорошо развитая сеть современных автомобильных, железнодорожных, водных путей, интенсивное авиасообщение с городами России и зарубежья – один из определяющих факторов эффективного развития экономических связей. По территории Югры проходят два из 18-ти основных автодорожных коридоров России: «Северный маршрут» (Пермь – Серов – Ивдель – Ханты-Мансийск – Нефтеюганск – Сургут – Нижневартовск – Томск) и «Сибирский коридор» (Тюмень – Сургут – Новый Уренгой – Надым – Салехард).

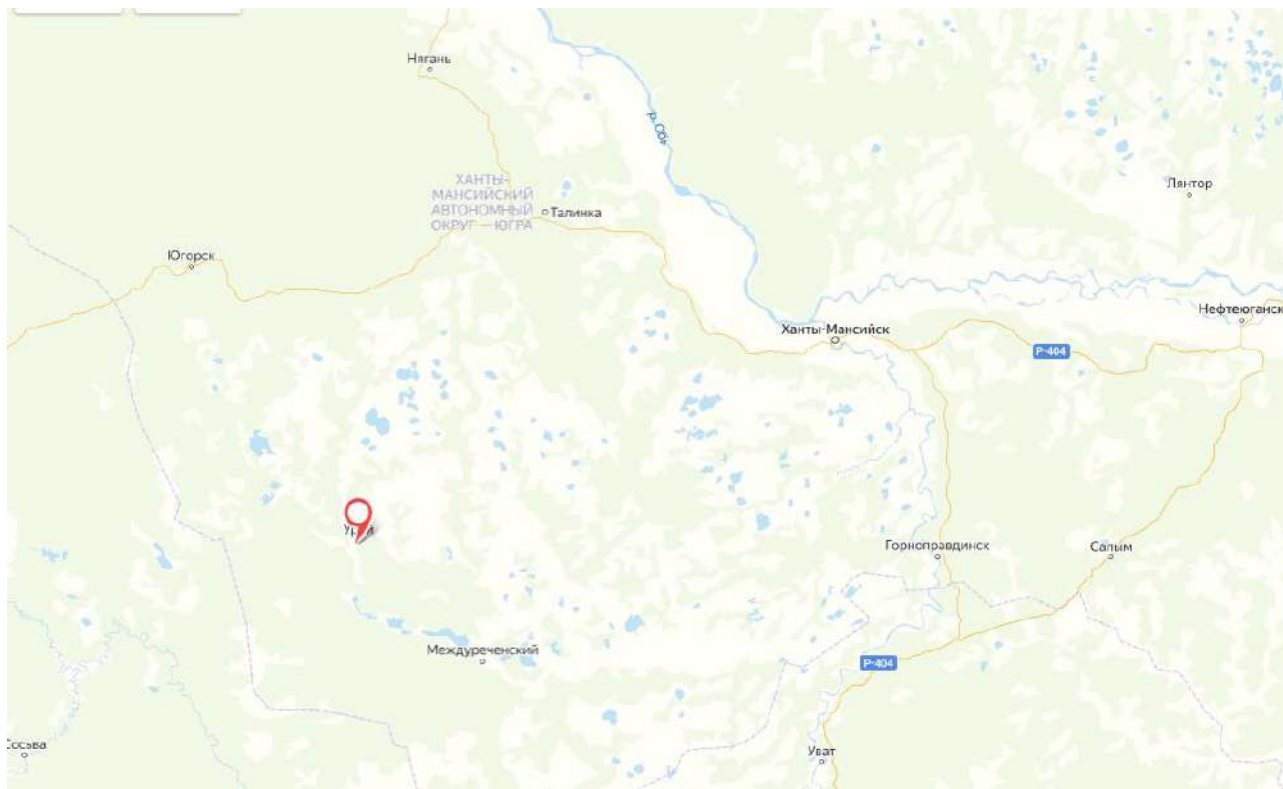


Рис. 1. Глобальное месторасположение оцениваемого объекта (ОО) на карте<sup>3</sup>

Урай<sup>4</sup>

Урай в переводе с мансийского означает залив, топкое место. Здесь, в 1922 г., в месте, где Колосья впадает в реку Конда несколько семей переселенцев из Центральной России основали поселок Урай — была создана рыболовецкая артель им. Декабристов и позже колхоза им. Декабристов, в которую вошли и несколько местных семей. Нынче это дачный поселок «Кузьмичи», названный народом в честь председателя этой рыболовецкой артели Ивана Кузьмича Зольникова.

Возникновение современного Урая первоначально было связано с развитием лесной отрасли — в 40-е годы здесь работал лесопромышленный пункт, занимавшийся заготовкой и сплавом леса по реке Конда.

Но настоящее строительство города и его развитие началось в 60-е годы, когда близ поселка Шаим, из скважины Р-6 была получена первая промышленная нефть Западной Сибири. 25 июня 1965 г. поселок Урай получил статус города окружного подчинения.

Сегодня в Урае проживает около 40 тыс. человек более 30 национальностей, из них 800 — лица коренной национальности: ханты и манси.

Центральная магистраль города — улица Ленина.

Урай является моногородом. Основное нефтегазодобывающее предприятие «Урайнефтегаз» входит в состав нефтяной компании «Лукойл». В городе начинается нефтепровод Шаим — Тюмень.

<sup>3</sup> Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/maps>

<sup>4</sup> Официальный сайт города Урай. URL: [http://uray.ru/gorod\\_uray/](http://uray.ru/gorod_uray/); <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%80%D0%B0%D0%B9>



Помимо предприятий, обслуживающих нефтедобычу, в городе действует ряд предприятий пищевой промышленности и сферы обслуживания.

#### *Исторический комплекс «Сухой Бор»*

19 марта 1964 года в Сибири был создан первый нефтепромысел — Шаимский укрупненный нефтепромысел. На месте этого первого нефтепромысла создан исторический комплекс «Сухой Бор». Его открытие состоялось в сентябре 2004 г., в дни празднования 40-летия Шаимской нефти.

Исторический комплекс открывается аллеей Славы, на которой представлены портреты руководителей нефтяного предприятия, начиная с первого руководителя «Шаимнефть». Также на аллее Славы и портреты легендарных буровых мастеров, Героев Социалистического труда: А.Д.Шакшина, Г.К.Петрова и других. В конце аллеи – памятник, символизирующий фонтан, а посередине — карта Советского Союза. Рядом – стела «У истоков сибирской нефти», здесь отражены все главные вехи открытия всей сибирской нефтедобычи:

У подножия стелы под гранитной плитой находится капсула с посланием будущим нефтяникам. Эту капсулу с наказом будущим нефтяникам нужно будет вскрыть на столетие Шаимской нефти.

Далее спуск к реке. Здесь к берегу Конды навеки причалил нефтеналивной танкер, в его резервуары 23 мая 1964 года потекла шаимская нефть.

Легендарная скважина № 6 вошла в историю Тюменской области. 18 июня 1960 года из скважины Р-6 забил фонтан промышленной нефти. Это стало открытием первого в Западной Сибири нефтяного месторождения – Шаимского.

Шаимская нефть дала старт развитию Западной Сибири. Разведочная скважина Р-6 определила будущее Урая.

#### *Описание инфраструктуры города*

##### *Учреждения культуры:*

- Киноконцертный цирковой комплекс «Юность Шаима» — одно из красивейших учреждений культуры Югры. Главное помещение киноконцертного циркового комплекса «Юность Шаима» — это современный киноконцертный зал. Здесь же проходят выступления народного циркового коллектива «Юность».
- Культурно-исторический центр — открыт в 2019 году. В рамках центра действуют Музей города Урай, взрослая и детская библиотеки, выставочный зал.
- Культурно-досуговый центр «Нефтяник» — центр развития театрального искусства в городе.
- Детская школа искусств.

##### *Учреждения образования:*

В городе 6 общеобразовательных школ, 2 специализированные школы.

Центр молодёжи и дополнительного образования – в различных кружках и студиях занимается более 1000 детей.

##### *В городе имеются следующие спортивные учреждения:*

- Дворец спорта «Звезды Югры» (открыт в 2003 году). Залы ДС предназначены для занятий игровыми видами спорта. Складывающиеся трибуны «южного зала» позволяют трансформировать баскетбольную и волейбольную площадку в теннисный корт. В спортивном зале имеются также фитнес-зал, тренажерный, две сауны.
- Дворец спорта «Старт» (основан в 1983 г.). Зал для занятий дзюдо, бассейн.
- Физкультурно-спортивный комплекс с универсальным игровым залом «Олимп» (построен в 2010 г.).
- Стадион «Нефтяник».
- Завершается строительство крытого катка «Урай-Арена».

##### *Скверы, площади, парки:*

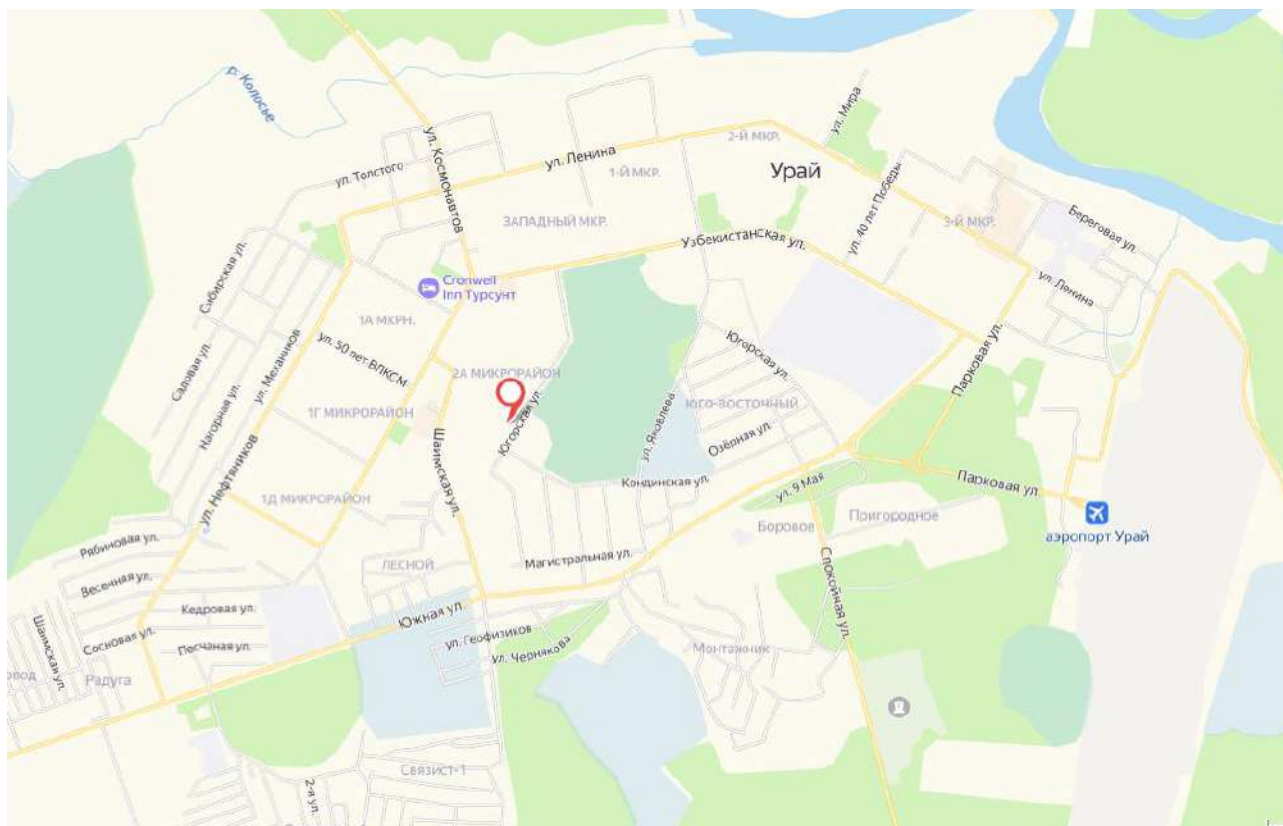
- Площадь «Планета звезд» - центральная площадь города.

- Площадь Первооткрывателей — здесь установлен памятник первооткрывателям западно-сибирской нефти, посвященный событиям 1960 года, когда забил фонтан первой промышленной нефти. Площадь Первооткрывателей является центром архитектурного ансамбля, в который входят киноконцертный цирковой комплекс «Юность Шайма», музей истории города, торговый комплекс «Армада» и физкультурно-спортивный комплекс с универсальным игровым залом.
- Городской сквер — находится в центре города перед ДС «Старт».
- Парк культуры и отдыха — развлекательные аттракционы.
- Сквер «Нефтяник» — открыт в 2003 году. При проектировании сквера был сохранен местный ландшафт — березы, лиственницы, тополя. Расположено административное здание ТПП «Урайнефтегаз». С появлением сквера в городе появилась еще одна традиция — в любое время года после церемонии бракосочетания в ЗАГСе сюда приезжают молодожены, летом и осенью — фото на память у фонтана, прогулка по скверу.
- Сквер «Солнышко» — детский городок. В сентябре 2012 г. здесь были установлены солнечные часы, первые в Югре. В августе 2016 г. установлена детская адаптивная игровая площадка.
- Сквер семейного отдыха «Гнездо» — открыт в 2019 году. Зона отдыха с детскими игровыми площадками.

*Транспорт*

Расписание аэропорта Урай: состоит из четырёх рейсов. По расписанию самолёты вылетают по маршрутам: Тюмень — Ханты-Мансийск, Урай — Екатеринбург, Ханты-Мансийск — Тюмень и прилетают рейсы Екатеринбург — Урай. Первый самолёт вылетает в 12:10 по направлению Тюмень — Ханты-Мансийск. Последний рейс в 16:00 согласно расписанию совершается по маршруту Ханты-Мансийск — Тюмень. В расписание преобладают рейсы авиакомпаний Оренбуржье и ЮТэйр.

Город Урай удалён на 120 километров от ближайшей железной дороги.



**Рис. 2. Локальное расположение объекта оценки (ОО) на карте<sup>5</sup>**

<sup>5</sup> Источник картографической информации — Источник картографической информации — Yandex. Карты



Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить характеристики, влияющие на потенциал оцениваемого помещения:

- Расположено в ХМАО-Югра, г. Урай, с численностью населения около 40 тыс. чел.;
- Расположено на первой линии ул. Югорская, в зоне многоквартирной застройки;
- центральная улица города - ул. Ленина, помещение расположено на удалении от центральной части города;
- жилой дом, в котором расположено оцениваемое помещение, имеет стихийную парковку.
- ближайшее окружение объекта – преимущественно среднеэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее), также имеется малоэтажная (индивидуальная) жилая застройка.

**Таблица № 8. Описание д. 41/1, в котором расположено помещение<sup>7</sup>**

| Наименование              | Значение                                                                                                          |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Кадастровый номер         | 86:14:0101012:2195 (участок в пределах которого расположен дом), кадастровый номер жилого дома 86:14:0101012:5155 |
| Адрес                     | Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1                                                             |
| Назначение                | Многokвартирный дом                                                                                               |
| Фактическое использование | Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями                                                     |
| Год постройки             | 2014                                                                                                              |
| Количество этажей         | 9, в том числе 1 подземный этаж                                                                                   |
| Площадь дома, кв. м       | 6 249,6                                                                                                           |
| Материал стен             | Монолитные                                                                                                        |
| Инженерные сети           | Имеются, центральные                                                                                              |

<sup>7</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>

| Наименование                | Значение |
|-----------------------------|----------|
| Физическое состояние здания | Хорошее  |

| <b>86:14:0101012:5155</b><br>Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Урай, мкр 2А, д 41/1 |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| План ЗУ → План КК →                                                                           |                                                                  |
| Информация                                                                                    | Услуги                                                           |
| Тип:                                                                                          | Объект недвижимости                                              |
| Вид:                                                                                          | Здание                                                           |
| Кадастровый номер:                                                                            | 86:14:0101012:5155                                               |
| Кадастровый квартал:                                                                          | 86:14:0101012                                                    |
| Статус:                                                                                       | Учтенный                                                         |
| Наименование:                                                                                 | -                                                                |
| Адрес:                                                                                        | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Урай, мкр 2А, д 41/1 |
| Форма собственности:                                                                          | -                                                                |
| Кадастровая стоимость:                                                                        | 149 626 673,28 руб.                                              |
| Дата определения КС:                                                                          | 22.01.2014                                                       |
| Дата внесения сведений о КС:                                                                  | 22.01.2014                                                       |
| Дата утверждения КС:                                                                          | 22.01.2014                                                       |
| Дата применения КС:                                                                           | -                                                                |
| Общая площадь:                                                                                | 6 249,6 кв. м                                                    |
| Разрешённое использование:                                                                    | -                                                                |
| Назначение:                                                                                   | Многоквартирный дом                                              |
| <b>Основные характеристики:</b>                                                               |                                                                  |
| Количество этажей (в том числе подземных):                                                    | 9                                                                |
| Количество подземных этажей:                                                                  | 1                                                                |
| Материал стен:                                                                                | Монолитные                                                       |
| Площадь застройки:                                                                            | -                                                                |
| Завершение строительства:                                                                     | 2014                                                             |
| Ввод в эксплуатацию:                                                                          | 2013                                                             |

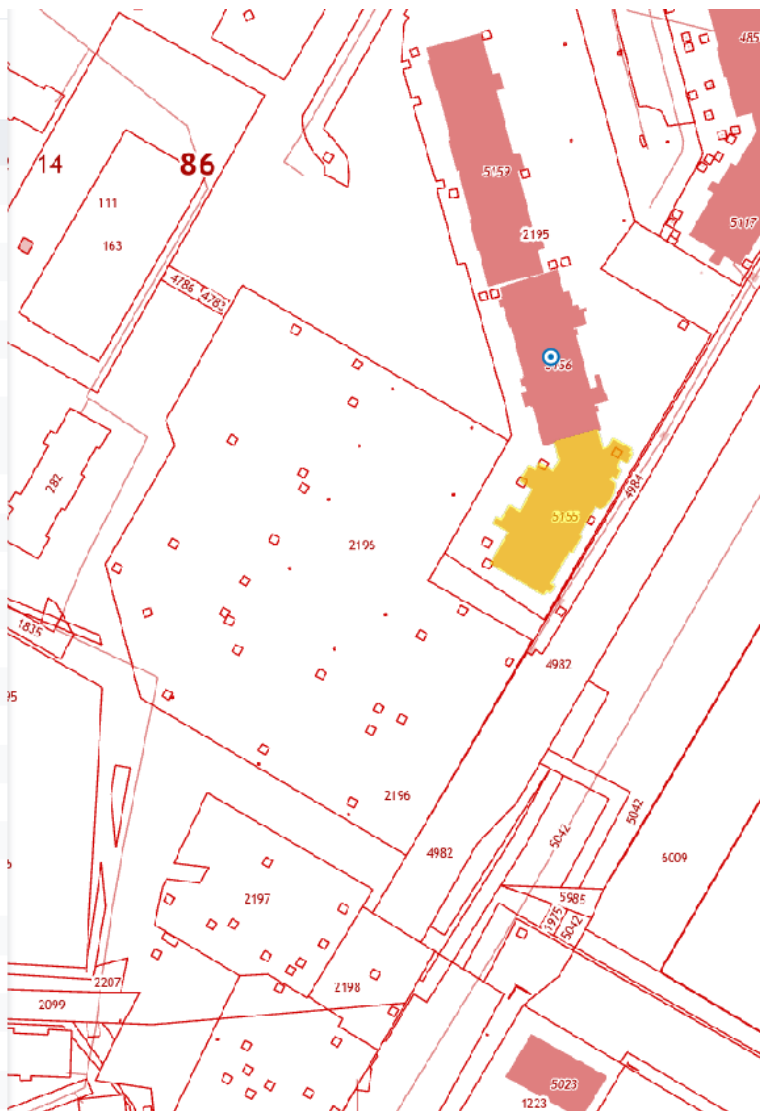


Рис. 4. Данные ПКК<sup>8</sup>

Предварительная оценка технического состояния здания, в котором расположен Объект оценки, проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

<sup>8</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>

**Таблица № 9. Критерии оценки технического состояния**

| Физический износ, % | Оценка технического состояния | Общая характеристика технического состояния                                                                                                                                                                                            |
|---------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0-20                | Хорошее                       | Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап. ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ. |
| 21-40               | Удовлетворительное            | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.                                                                         |
| 41-60               | Неудовлетворительное          | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.                                                                                                                                    |
| 61-80               | Ветхое                        | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены констр. элемента.    |
| 81-100              | Негодное                      | Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.                                                                                                   |

**Таблица № 10. Описание нежилого помещения**

| Наименование                                              | Объект оценки                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес                                                     | Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1                                                              |
| Кадастровый номер                                         | 86:14:0101012:5707                                                                                                        |
| Общая площадь, кв. м                                      | 397,9                                                                                                                     |
| Назначение                                                | Нежилое помещение                                                                                                         |
| Фактическое использование                                 | Не используется, в связи с необходимостью проведения внутренних отделочных работ, планируется использование по назначению |
| Этаж расположения                                         | 1                                                                                                                         |
| Ориентация входа                                          | Отдельный с улицы                                                                                                         |
| Состояние отделки                                         | Без отделки                                                                                                               |
| Кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб. <sup>9</sup> | 12 292 848,02                                                                                                             |

**Фонд данных государственной кадастровой оценки**

☐ по кадастровому номеру ☒ по неполному кадастровому номеру

Поиск осуществляется по заданному значению части кадастрового номера, содержащей номер кадастрового квартала. Например: "12:12:123456:1234567".

86:14:0101012:5707

[Выйти из поиска](#)

Найдено объектов: 2 | Показаны с 1 по 2

| Кадастровый номер                  | Кадастровая стоимость (руб.) | Процедура определения кадастровой стоимости                                                                                                    | Текущий статус                                          | Дата определения кадастровой стоимости |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <a href="#">86:14:0101012:5707</a> | 12 292 848,02                | <a href="#">ГКО всех видов объектов недвижимости (за исключением земельных участков) Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в 2019 г.</a> | Результаты определения кадастровой стоимости утверждены | 01.01.2019                             |

<sup>9</sup> По данным сайта Росреестра, [https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/cc\\_ib\\_ais\\_fdgko/!ut/p/z1/1U5da4MwFP1HvTe2U\\_HNypCuZW1x3Zq8jFSjc0QjMW7s3y-xDFxHKUsCl5yve4DBEVjLP-qKm1q1XNo\\_Zf5rul\\_ck2RB1ulh6WO82j0sn1cJIgbwciHYk8AK4jWZkxRxS4D9z\\_9H4Px45cRo\\_exixe8GiXdD4CreWkItyeBqyRAhcxm5ao1WUgoNtBdc52\\_b07vITe\\_IMzAzX50AqkbcwR2v6raa2SEeh-bkrGOfXmnjCKULh\\_E-n4Ro0Vn6aYyKN5sJUw5SjrywUdkiAC257MU0seWNtRWi5IM0E-t5ZEZbEdDQjwhGSOz17iLPDwl0zeGI9a5pwvnP-wG7PjNpA!!/p0/IZ7\\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6\\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects==/](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z1/1U5da4MwFP1HvTe2U_HNypCuZW1x3Zq8jFSjc0QjMW7s3y-xDFxHKUsCl5yve4DBEVjLP-qKm1q1XNo_Zf5rul_ck2RB1ulh6WO82j0sn1cJIgbwciHYk8AK4jWZkxRxS4D9z_9H4Px45cRo_exixe8GiXdD4CreWkItyeBqyRAhcxm5ao1WUgoNtBdc52_b07vITe_IMzAzX50AqkbcwR2v6raa2SEeh-bkrGOfXmnjCKULh_E-n4Ro0Vn6aYyKN5sJUw5SjrywUdkiAC257MU0seWNtRWi5IM0E-t5ZEZbEdDQjwhGSOz17iLPDwl0zeGI9a5pwvnP-wG7PjNpA!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects==/)



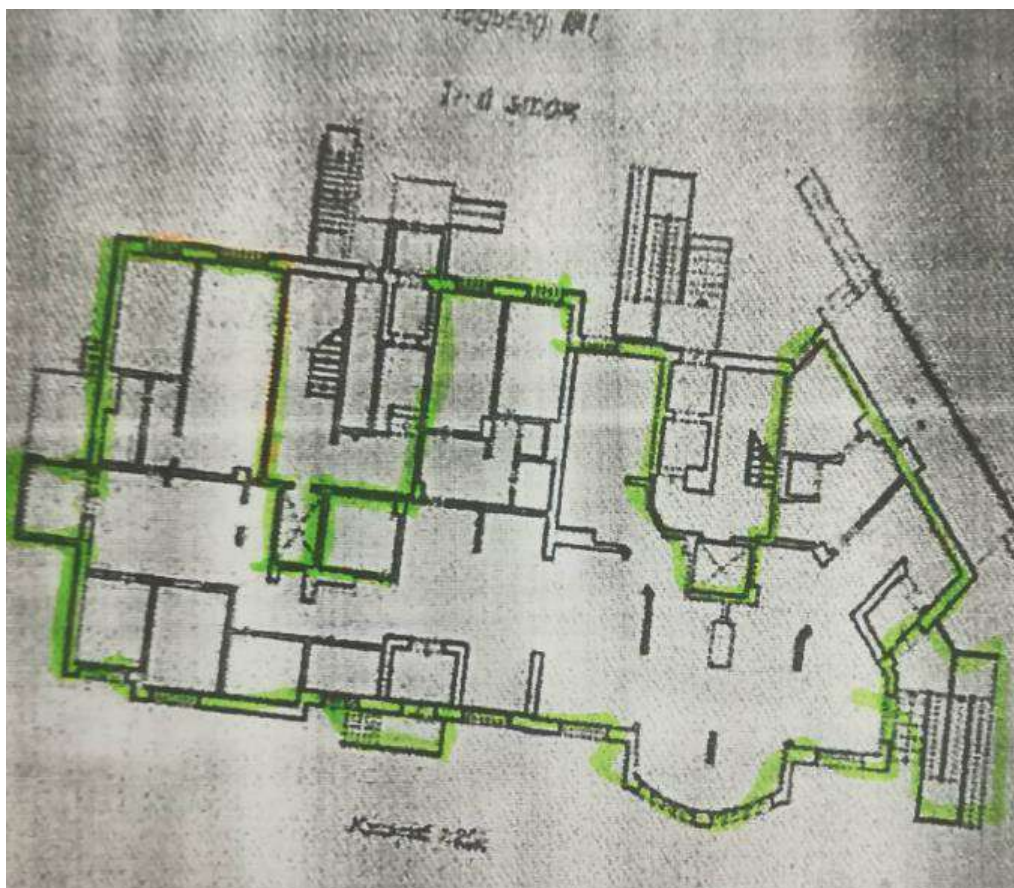


Рис. 5. Схема помещения на плане

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями<sup>10</sup>:

- «Люкс» или «Евростандарт» (Премиум) - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электро-техническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования. Соответствует нижнему диапазону стоимости отделки класса «люкс» или «евростандарт».
- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы

<sup>10</sup> Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guion.spb.ru/obzory-i-prognozy>) и информации Справочника оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 г.



- покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное, без отделки - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.



**Фото 1. Внешний вид дома, в котором расположен объект оценки**



**Фото 2. Внешний вид дома, в котором расположен объект оценки**



**Фото 3. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 4. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 5. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 6. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 7. Внутреннее состояние помещения**



**Фото 8. Внутреннее состояние помещения**

### **3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки**

Назначение: нежилые помещения. Текущее использование: не используется, в связи с необходимостью проведения внутренних отделочных работ, планируется использование по назначению: под услуги, торговлю и офисы.

### **3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться объект оценки**

Объект оценки может позиционироваться в сегменте нежилых помещений свободного назначения (возможное использование: под услуги, торговлю и офисы), расположенных в ХМАО-Югра, г. Урай.

## Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

### 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта

Таблица № 11. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

| Факторы политической и социально-экономической обстановки | Социально-экономическое положение России <sup>11</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Социально-экономическое положение ХМАО-Югры <sup>12</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объем валового продукта                                   | <p>Объем ВВП России за II квартал 2020 г. составил в текущих ценах 23 288,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2019 г. составил 92,0%.</p> <p>Объем ВВП России за I полугодие 2020 г. составил в текущих ценах 48 605,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2019 г. составил 96,6%.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>По итогам 2019 года составил в текущих ценах 4 031,9 млрд руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 100,1% к показателю 2018 г.<sup>13</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Объемы производства основных отраслей хозяйств            | <p>Индекс промышленного производства в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,0%, в январе-сентябре 2020 г. - 97,1%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,0%, в январе-сентябре 2020 г. - 93,5%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-сентябре 2020 г. - 100,0%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в сентябре 2020 г. составил 949,4 млрд рублей, или 99,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2020 г. - 6 382,0 млрд рублей, или 99,6%.</p> | <p>В январе-июне 2020 года отгружено товаров собственного производства и выполнено работ (услуг) по полному кругу организаций-производителей промышленной продукции в объеме 1 648,9 млрд рублей</p> <p>Индекс производства по итогам января-июня 2020 года составил 95,1 %</p> <p>В структуре промышленного производства Югры добыча полезных ископаемых занимает 76,1 %. В январе-июне 2020 года добыто 109,3 млн тонн нефти, что на 6,3% меньше добычи в соответствующем периоде 2019 года. Доля Югры в общероссийской добыче нефти составила 41,3 %.</p> <p>ПАО «НК «Роснефть», ПАО «Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ» добывают 80,4 % от всей добычи нефти в автономном округе.</p> <p>Предприятиями электроэнергетики автономного округа произведено 39,7 млрд. кВтч электроэнергии, что на 8,9 % меньше, чем в соответствующем периоде 2019 года.</p> <p>Основную долю выработки электроэнергии (86,0 %) обеспечивают: Сургутская ГРЭС-1, Сургутская ГРЭС-2, Нижневартовская ГРЭС и Няганская ГРЭС, общей установленной мощностью 12,4 тыс. МВт.</p> <p>Наибольший вес в структуре объема отгруженной продукции обрабатывающего сектора занимает производство нефтепродуктов - 86,0 %.</p> <p>В Югре действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, которыми в январе-июне 2020 года переработано 3,0 млн тонн нефти и выработано 0,9 млн тонн нефтепродуктов. Объем переработки нефти увеличился на 60,9 тыс. тонн или на 7,0%. Глубина переработки составила 31,0 %.</p> <p>Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-июне 2020 года составил 185,3 млрд рублей или 124,1% к соответствующему уровню 2019 года. Среди субъектов РФ Югра занимает 3-место по объему работ,</p> |

<sup>11</sup> Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь – сентябрь 2020 года» (опубликовано 20.10.2020) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/a0y0YRLZ/oper-09-2020.pdf>

<sup>12</sup> Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югры январь-июнь 2020 года (последний опубликованные данные по состоянию на дату оценки) URL: [https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/a6b/Itoqi-sotsialno\\_ekonomicheskogo-razvitiya-KHanty\\_Mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-\\_YUgry-yanvar\\_ityun-2020\\_4533\\_.pdf](https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/a6b/Itoqi-sotsialno_ekonomicheskogo-razvitiya-KHanty_Mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-_YUgry-yanvar_ityun-2020_4533_.pdf)

Ожидаемые итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югры за 2020 год URL: [https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/04c/Ozhidaemye-itogi-sotsialno\\_ekonomicheskogo-razvitiya-KHanty\\_Mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-\\_YUgry-za-2020-god-\\_2\\_.pdf](https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/04c/Ozhidaemye-itogi-sotsialno_ekonomicheskogo-razvitiya-KHanty_Mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-_YUgry-za-2020-god-_2_.pdf)

<sup>13</sup> Отчет Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа –Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа –Югры за 2019 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/906/Отчет-Gubernatora-2019.pdf>

| Факторы политической и социально-экономической обстановки                                                                                                                           | Социально-экономическое положение России <sup>11</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Социально-экономическое положение ХМАО-Югра <sup>12</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------|-------|----------------------------|-------|-----------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|-------|------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------|-------|-----------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------|---------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------|-----------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------|-------|----------------------------|--------|-----------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|-------|------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------|-------|-----------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------|---------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------|-----------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Структура экономики региона                                                                                                                                                         | Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: <sup>14</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | выполненных по виду деятельности «строительство» на душу населения с номиналом в 53,6 тыс. рублей.<br>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: <sup>15</sup>                                                                                                                                                                                                                   |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
|                                                                                                                                                                                     | <table><tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>За 2 кв. 2020 г.</th></tr><tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>3,25%</td></tr><tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>7,28%</td></tr><tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>14,53%</td></tr><tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,68%</td></tr><tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,56%</td></tr><tr><td>Строительство</td><td>5,74%</td></tr><tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td><td>13,49%</td></tr><tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,45%</td></tr><tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,43%</td></tr><tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>3,01%</td></tr><tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>5,28%</td></tr><tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>11,31%</td></tr><tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,64%</td></tr><tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,11%</td></tr><tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>9,67%</td></tr><tr><td>Образование</td><td>3,71%</td></tr><tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>4,11%</td></tr><tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,85%</td></tr><tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,47%</td></tr><tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,40%</td></tr></table> | Наименование вида экономической деятельности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | За 2 кв. 2020 г. | Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 3,25% | Добыча полезных ископаемых | 7,28% | Обрабатывающие производства | 14,53% | Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 2,68% | Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 0,56% | Строительство | 5,74% | Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов | 13,49% | Транспортировка и хранение | 6,45% | Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 0,43% | Деятельность в области информации и связи | 3,01% | Деятельность финансовая и страховая | 5,28% | Деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 11,31% | Деятельность профессиональная, научная и техническая | 4,64% | Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги | 2,11% | Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение | 9,67% | Образование | 3,71% | Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг | 4,11% | Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений | 0,85% | Предоставление прочих видов услуг | 0,47% | Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления | 0,40% | <table><tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>За 2018 г.</th></tr><tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>0,20%</td></tr><tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>73,30%</td></tr><tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>2,30%</td></tr><tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,10%</td></tr><tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,20%</td></tr><tr><td>Строительство</td><td>5,20%</td></tr><tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td><td>2,10%</td></tr><tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>4,70%</td></tr><tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,30%</td></tr><tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>0,50%</td></tr><tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>0,10%</td></tr><tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>1,60%</td></tr><tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>0,70%</td></tr><tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,00%</td></tr><tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>1,40%</td></tr><tr><td>Образование</td><td>1,20%</td></tr><tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>1,70%</td></tr><tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,30%</td></tr><tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,10%</td></tr><tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,00%</td></tr></table> | Наименование вида экономической деятельности | За 2018 г. | Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 0,20% | Добыча полезных ископаемых | 73,30% | Обрабатывающие производства | 2,30% | Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 2,10% | Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 0,20% | Строительство | 5,20% | Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов | 2,10% | Транспортировка и хранение | 4,70% | Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 0,30% | Деятельность в области информации и связи | 0,50% | Деятельность финансовая и страховая | 0,10% | Деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 1,60% | Деятельность профессиональная, научная и техническая | 0,70% | Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги | 2,00% | Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение | 1,40% | Образование | 1,20% | Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг | 1,70% | Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений | 0,30% | Предоставление прочих видов услуг | 0,10% | Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления | 0,00% |
|                                                                                                                                                                                     | Наименование вида экономической деятельности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | За 2 кв. 2020 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
|                                                                                                                                                                                     | Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3,25%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
|                                                                                                                                                                                     | Добыча полезных ископаемых                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7,28%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
|                                                                                                                                                                                     | Обрабатывающие производства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 14,53%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
|                                                                                                                                                                                     | Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2,68%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
|                                                                                                                                                                                     | Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,56%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
|                                                                                                                                                                                     | Строительство                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5,74%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
|                                                                                                                                                                                     | Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 13,49%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
|                                                                                                                                                                                     | Транспортировка и хранение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6,45%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
|                                                                                                                                                                                     | Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0,43%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
|                                                                                                                                                                                     | Деятельность в области информации и связи                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3,01%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
|                                                                                                                                                                                     | Деятельность финансовая и страховая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5,28%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
|                                                                                                                                                                                     | Деятельность по операциям с недвижимым имуществом                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 11,31%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
|                                                                                                                                                                                     | Деятельность профессиональная, научная и техническая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4,64%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
|                                                                                                                                                                                     | Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2,11%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
|                                                                                                                                                                                     | Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 9,67%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
|                                                                                                                                                                                     | Образование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3,71%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
|                                                                                                                                                                                     | Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4,11%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений                                                                                                           | 0,85%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Предоставление прочих видов услуг                                                                                                                                                   | 0,47%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления | 0,40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Наименование вида экономической деятельности                                                                                                                                        | За 2018 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство                                                                                                                        | 0,20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Добыча полезных ископаемых                                                                                                                                                          | 73,30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Обрабатывающие производства                                                                                                                                                         | 2,30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха                                                                                                        | 2,10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений                                                                        | 0,20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Строительство                                                                                                                                                                       | 5,20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов                                                                                                              | 2,10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Транспортировка и хранение                                                                                                                                                          | 4,70%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания                                                                                                                           | 0,30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Деятельность в области информации и связи                                                                                                                                           | 0,50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Деятельность финансовая и страховая                                                                                                                                                 | 0,10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Деятельность по операциям с недвижимым имуществом                                                                                                                                   | 1,60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Деятельность профессиональная, научная и техническая                                                                                                                                | 0,70%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги                                                                                                                 | 2,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение                                                                                               | 1,40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Образование                                                                                                                                                                         | 1,20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг                                                                                                                           | 1,70%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений                                                                                                           | 0,30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Предоставление прочих видов услуг                                                                                                                                                   | 0,10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Оборот розничной торговли                                                                                                                                                           | Оборот розничной торговли в сентябре 2020 г. составил 2897,3 млрд рублей, или 97,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2020 г. – 23 925,5 млрд рублей, или 95,2%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | В январе-июне 2020 года оборот розничной торговли в автономном округе составил 210,5 млрд рублей, что составило 95,6% к уровню показателя соответствующего периода 2019 года. В расчете на одного жителя Югры оборот розничной торговли –126,1 тыс. рублей. В структуре покупок югорчан преобладает доля непродовольственных товаров, в общем обороте розничной торговли она составила 53,2% против 46,8% продовольствия. |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Индекс потребительских цен                                                                                                                                                          | В сентябре 2020г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары -99,6%, непродовольственные товары -100,6%, услуги - 99,6%<br>Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,6%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Индекс потребительских цен в июне 2020 года к декабрю предыдущего года –102,4% (РФ –102,6%).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |
| Уровень доходов населения                                                                                                                                                           | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2020 г. составила 47 649 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 3,7% (в январе-августе 2020 г. - на 5,6%).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | В январе-марте 2020 года денежные доходы в среднем на душу населения составили 50 804,0 рублей, что превысило среднероссийский уровень в 1,6 раза.<br>Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата 1 работника по полному кругу предприятий в январе-мае 2020 года к соответствующему периоду 2019                                                                                                             |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |        |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |        |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |                                                              |       |                            |        |                             |       |                                                                              |       |                                                                                                              |       |               |       |                                                                        |       |                            |       |                                                           |       |                                           |       |                                     |       |                                                   |       |                                                      |       |                                                                     |       |                                                                                       |       |             |       |                                                           |       |                                                                           |       |                                   |       |                                                                                                                                                                                     |       |

<sup>14</sup> Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. Квартальные данные по ОКВЭД 2 (КДЕС Ред. 2) (с 2011 г.) (обновлено 09.09.2020)  
// URL: <https://www.gks.ru/accounts>

<sup>15</sup> Федеральная служба государственной статистики. Структура ВВП по отраслям экономики по ОКВЭД2 (КДЕС Ред. 2) (2016-2018 гг.)» (опубликовано 28 февраля 2020 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/vvp/struktura18.xls](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/struktura18.xls)



| Факторы политической и социально-экономической обстановки | Социально-экономическое положение России <sup>11</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Социально-экономическое положение ХМАО-Югра <sup>12</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | <p>Реальные денежные доходы, по оценке, в III квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 3,6%, в январе-сентябре 2020 г. по сравнению с январем-сентябрем 2019 г. - также на 3,6%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 4,8%, в январе-сентябре 2020 г. по сравнению с январем-сентябрем 2019 г. снизились на 4,3%.</p> <p>В сентябре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,8 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,3% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 3,7 млн человек, в том числе 3,3 млн человек получали пособие по безработице.</p> | <p>года увеличилась на 5,3% (по РФ – на 6,2%) и составила 76 755,0 рублей. Реальная заработная плата работников (по итогам января-мая 2020 года) –103,2%.</p> <p>Ситуация в сфере занятости населения автономного округа в январе-июне 2020 года в связи с распространением новой коронавирусной инфекции и предпринимаемых соответствующих профилактических мер контролируемая.</p> <p>Югра по-прежнему входит в число субъектов РФ с наименьшим уровнем зарегистрированной безработицы, на конец июня 2020 года показатель составил 2,5% (в РФ –3,7%). Показатели безработицы значительно различаются территориально. В 8 муниципальных образованиях уровень регистрируемой безработицы выше среднеокружного значения, наибольшие значения отмечаются в непромышленных районах автономного округа и варьируют от 1,96% в Ханты-Мансийском районе до 5,15% в Советском.</p> <p>Уровень безработицы, рассчитанный по методологии Международной организации труда, в мае 2020 года оценивался в 2,8% от численности рабочей силы (в мае 2019 года –2,5%), что в 2,0 раза ниже среднероссийского значения показателя (5,5%).</p> |
| Наиболее значимые предприятия региона                     | В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки в 2019 г. вошли Газпром (нефтегазовый сектор), НК «ЛУКОЙЛ» (нефтегазовый сектор), НК «Роснефть» (нефтегазовый сектор), Сбербанк России (финансовый сектор) и РЖД (транспорт). Все компании зарегистрированы в Москве <sup>16</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья. Наиболее крупные предприятия: ПАО «НК «Роснефть»» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Показатели инвестиционной привлекательности региона       | <p>По данным Standard &amp; Poor's (от 17 июля 2020 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2». Прогноз по рейтингам — «Стабильный»<sup>17</sup></p> <p>По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Baa3» (прогноз – «стабильный»).<sup>18</sup></p> <p>08 февраля 2020 г. Международное рейтинговое агентство Fitch подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом.<sup>19</sup></p> <p>Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.</p>                                                                                                                                                                        | За 2019 год: средний потенциал — умеренный риск 2В) <sup>20</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Политическая обстановка и иные факторы                    | <p>Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2020 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Особенно большую тревогу вызывает торговая война между США и Китаем.</p> <p>Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

<sup>16</sup> 500 крупнейших по выручке компаний России. РБК. 2019 // ТОП-100 крупнейших по капитализации компаний России – 2019. <https://www.rbc.ru/rbc500/>

<sup>17</sup> S&P подтвердило рейтинг России на уровне BBB- со «стабильным» прогнозом, 17 июля 2020 г. // <https://www.interfax.ru/business/717944>

<sup>18</sup> Суверенный кредитный рейтинг России, <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnye-reytingi-rossii/>

<sup>19</sup> Fitch сохранило рейтинг России на уровне BBB, 08 февраля 2020 г. // <https://www.bfm.ru/news/436058>

<sup>20</sup> Распределение российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2019 г. // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2019/att1>



| Факторы политической и социально-экономической обстановки | Социально-экономическое положение России <sup>11</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Социально-экономическое положение ХМАО-Югра <sup>12</sup> |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                                                           | <p>В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организовано и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.</p> <p>Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения, рост безработицы).</p> <p>Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политических напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период турбулентности.</p> <p>С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.</p> <p>В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики, спроса и цен на нефть и металлы для производства, постепенно снимались ограничительные меры, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности, но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса на ключевые биржевые товары для экономики.</p> <p>В сентябре восстановление деловой активности в российской экономике приостановилось. Это произошло за счет как стабилизации потребительского спроса, так и снижения производственной активности, в первую очередь в обрабатывающих производствах. Восстановление инвестиционного спроса продолжилось, однако заметное сокращение производства инвестиционных товаров в сентябре может указывать на сжатие инвестиционной активности в ближайшие месяцы. В связи с ухудшением эпидемиологической ситуации и уменьшением бюджетного импульса восстановление потребительской активности к концу года может значительно замедлиться. По оценкам Банка России, в 2020 г. ВВП сократится на 4,0 – 5,0%<sup>21</sup>.</p> |                                                           |

Динамика макроэкономических показателей, в т. ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость.

Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

Политическая ситуация в отдельности не оказывает отдельного существенного влияния на рынок недвижимости, поскольку экономические показатели в целом являются производными от политической ситуации.

<sup>21</sup> По материалам:

СтатРелит. Анализ апрель – октябрь 2020 // URL: <https://statrelit.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №9 (57) сентябрь 2020 года (дата публикации 28.10.2020 г.) [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29390/EC\\_2020-09.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29390/EC_2020-09.pdf)

РБК. «Нефть, рубль, пандемия: к чему готовится рынок коммерческой недвижимости». В. Фадеев. 19.03.2020 г. // URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e7378449a7947ccac3d18b0>

«Между девальвацией и вирусом: что будет с рынком недвижимости» В. Пинаев 14.03.2020 г. // URL: <https://www.yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Fwww.forbes.ru%2Fbiznes%2F394959-mezhdu-devalvaciei-i-virusom-chto-budet-s-rynkom-nedvizhimosti>

«Как коронавирус и взлет доллара изменят цены на недвижимость в России» Т. Жаткина. 16.03.2020 г. // URL: <https://ura.news/articles/1036279897>

«Что будет с ценами на жилье, если завтра — вторая волна пандемии», 25.09.2020// URL: <https://realty.rbc.ru/news/5f6dd4c69a79477787efdc79>

В случае если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

**Выводы:** В январе-июне 2020 года в ХМАО-Югра отмечалось снижение объемов промышленного производства, розничной торговли, небольшое увеличение номинальной и реальной заработной платы. Указанные показатели могут ухудшиться во втором полугодии 2020 г. в связи с ухудшением эпидемиологической ситуации и уменьшением бюджетного импульса. Данные за 3 квартал 2020 г. по состоянию на дату оценки по ХМАО-Югра не опубликованы, однако, по прогнозу, представленному в «Ожидаемых итогах социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югры за 2020 год» снижение показателей будет более значительным. В связи с значительным снижением экономической активности по всей стране, что приводит к снижению покупательской способности населения и организаций, на рынке недвижимости наблюдается ситуация неопределенности.

## 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой нежилое помещение.

Классификация нежилых помещений<sup>22</sup>.

- Рынок помещений офисного назначения:
  - рынок помещений офисного назначения класса «А»;
  - рынок помещений офисного назначения класса «В»;
  - рынок помещений офисного назначения класса «В±»;
  - рынок помещений офисного назначения класса «С» и ниже.
- Рынок помещений торгового назначения:
  - рынок помещений торгового назначения в торговом центре;
  - рынок помещений торгового назначения в торговых павильонах;
  - рынок помещений торгового назначения в нежилых зданиях;
  - рынок помещений торгового назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
- Рынок помещений свободного назначения:
  - рынок помещений свободного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов;
  - рынок помещений свободного назначения, расположенных в нежилых зданиях.

*Объект оценки целесообразно позиционировать как помещение свободного назначения, расположенное на первом этаже жилого многоквартирного дома.*

## 4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Так как Объект оценки представлен помещениями свободного назначения целесообразно рассмотреть рынок коммерческой недвижимости.

Рынок встроенных помещений г. Урай является неактивным и имеет небольшое число предложений как к продаже, так и к аренде. Основным торговым коридором города является ул. Ленина.

*Предложения по продаже в г. Урай*

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 16 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

---

<sup>22</sup> Источник: Антон Божко, действующий член РОО. Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

По результатам анализа представленных объявлений Оценщиком был сделан вывод об отсутствии объектов-аналогов для оцениваемого помещения на рынке г. Урай.

### Продажа коммерческой недвижимости в Урае 16

**Недвижимость**  
Все квартиры  
Квартиры в новостройках  
Квартиры в аренду  
Квартиры посуточно  
Дома, дачи, коттеджи  
Комнаты  
**Коммерческая недвижимость**  
Земельные участки  
Ещё

Купить Снять ...

Вид объекта  
☒ Офис  
☒ Свободного назначения  
☒ Торговая площадь  
☐ Склад  
☐ Производство  
☐ Общепит  
☐ Гостиница  
☐ Автосервис  
☐ Здания

Площадь, м²

Показать объявления на карте

По умолчанию

**База "Лукойл-Монатекс"**  
5 500 000 Р  
7-й пр., 41/1  
15 часов назад

**Помещение свободного назначения, 13000 м²**  
13 000 000 Р  
ул. Ивана Шестакова, 51  
21 час назад

**Помещение свободного назначения**  
350 000 Р  
с. Чантырь, Советская ул.  
4 дня назад

**Помещение свободного назначения, 196.6 м²**  
1 540 000 Р  
садово-огородническое некоммерческое товарищество Пирс  
Агентство  
6 дней назад

**Нежилые помещения**  
640 000 Р  
ул. Ленина, 90  
Активы Сбербанка  
3 дней назад

**Помещение свободного назначения, 800.1 м²**  
14 408 000 Р  
ул. Ленина, 118  
Агентство  
1 неделю назад

**Павильон**  
550 000 Р  
1Д микрорайон, 17  
Агентство  
1 неделю назад

Рис. 6. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в Урае<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Источник информации. URL: [https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=AS-gBAQICakSwCNJW8hKg2gEBQIYJNBdjl2KKQ&proprofile=1](https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=AS-gBAQICakSwCNJW8hKg2gEBQIYJNBdjl2KKQ&proprofile=1)

В связи с отсутствием предложений по продаже сопоставимых с оцениваемым помещением (встроенных помещений коммерческого назначения, расположенных на первых этажах многоэтажных жилых домов сопоставимой площадью) Оценщик расширил область поиска объектов-аналогов на соседние населенные пункты: г. Югорск и г. Советский.

#### *Югорск<sup>24</sup>*

Югорск — город в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре, расположенный в 380 км от Ханты-Мансийска, в 687 км от Тюмени. Население — 37 966 чел. (2020). Площадь — 152,18 км<sup>2</sup>.

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Югорск со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

Город Югорск расположен в западной части Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области, в бассейне рек Ух и Эсс, притоков р. Конда. Граничит с МО Советский район ХМАО. В 1962 году при строительстве железной дороги Ивдель — Обь был основан посёлок Комсомольский (первоначально станция Эсс, позднее — Геологическая), создан леспромхоз. В 1992 году посёлок получил статус города и был переименован в Югорск. Название города происходит от официального наименования округа — Югра.

Город занимает одно из первых мест по уровню экономического развития в Ханты-Мансийском округе. Главным предприятием города является ООО «Газпром трансгаз Югорск», которое имеет самую большую газотранспортную систему в стране.

В 1996 году в состав города включены посёлок Мансийский и поселение военного гарнизона Комсомольский-2 (в настоящее время Югорск-2). В городе находится железнодорожная станция Геологическая, которая связывает Югорск с Советским, Ивделем, Краснотурьинском, Серовом, Нижним Тагилом, Пермью, Екатеринбург, Няганью, Приобьем, Агиришем.

Общественный транспорт города состоит из автобусов и маршрутных такси. С автовокзала города осуществляются автобусные рейсы в Краснотурьинск, Советский, Екатеринбург, Урай, Сургут, Ханты-Мансийск, Ивдель, Серов, Нижний Тагил.

#### *Советский<sup>25</sup>*

Советский — город в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре России. Образует муниципальное образование городское поселение Советский как единственный населённый пункт в его составе.

Население — 29 293 чел. (2020). Ближайшие города: Нижний Тагил (583 км), Екатеринбург (725 км), Ханты-Мансийск (367 км), Тюмень (1 039 км).

Основными отраслями промышленности являются лесозаготовка и переработка древесины.

В Советском находятся предприятия по выпуску мебели, столярных изделий, клеёных деревянных щитов, мебельного шпона, комплектов для деревянного домостроения — ООО «Лесопильные заводы Югры» (входит в холдинг ОАО «Югорский лесопромышленный холдинг»), «Югра-Плит», «Советский завод жбк»

В Советском функционирует аэропорт Советский, основным родом деятельности которого является вертолётное сообщение с северными посёлками, не имеющими автомобильной дороги. Также регулярно выполняются авиарейсы Советский — Белоярский, Советский — Москва (Внуково), Советский — Тюмень, Советский — Екатеринбург.

#### *Предложения по продаже в г. Югорск и г. Советский*

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 33 предложения по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения в г. Югорск и 14 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения в г. Советский. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

<sup>24</sup> Официальный портал города. URL: <https://ugorsk.ru/>; Википедия, URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Югорск>

<sup>25</sup> Официальный портал города. URL: <https://admsov.com/>; Википедия, URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Советский>



Югорск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

### Продажа коммерческой недвижимости в Югорске 33

Недвижимость

- Все квартиры
- Квартиры в новостройках
- Квартиры в аренду
- Квартиры посуточно
- Дома, дачи, коттеджи
- Комнаты
- Коммерческая недвижимость**
- Земельные участки
- Ещё ▾

Купить Снять ...

Вид объекта

- ☒ Офис
- ☒ Свободного назначения
- ☒ Торговая площадь
- ☐ Склад
- ☐ Производство
- ☐ Общежит
- ☐ Гостиница
- ☐ Автосервис
- ☐ Здание

Показать объявления на карте

**Помещение свободного назначения, 280 м² с зу 2500**  
1 000 000 Р  
Промышленная ул., 26  
Активиста  
16 часов назад

**Административное здание, 647 м² с зу 2000 м2**  
1 100 000 Р  
класс С  
Промышленная ул., 26  
Активиста  
16 часов назад

Рис. 7. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в Югорске<sup>26</sup>

Советский · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

### Продажа коммерческой недвижимости в Советском 14

Недвижимость

- Все квартиры
- Квартиры в новостройках
- Квартиры в аренду
- Квартиры посуточно
- Дома, дачи, коттеджи
- Комнаты
- Коммерческая недвижимость**
- Земельные участки
- Ещё ▾

Купить Снять ...

Вид объекта

- ☒ Офис
- ☒ Свободного назначения
- ☒ Торговая площадь
- ☐ Склад
- ☐ Производство
- ☐ Общежит
- ☐ Гостиница
- ☐ Автосервис
- ☐ Здание

Показать объявления на карте

**Недвижимость**  
5 000 000 Р  
Новая ул., 1А  
18 часов назад

**Нежилые помещения**  
920 000 Р  
ул. Макаренко, 1А  
Активиста Сбербанка  
1 неделю назад

**Нежилов помещение**  
2 500 000 Р  
класс В  
ул. Срдженнидзе, 7  
1 неделю назад

Рис. 8. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в г. Советский<sup>27</sup>

С учетом расширения зоны поиска объектов-аналогов Оценщик смог подобрать объекты из одного сегмента рынка с оцениваемым.

<sup>26</sup> Источник информации. URL: <https://www.avito.ru>

<sup>27</sup> Источник информации. URL: <https://www.avito.ru>



### Предложения по аренде в г. Урай

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 19 предложений по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

Урай · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

### Аренда коммерческой недвижимости в Урае 19

Недвижимость

- Все квартиры
- Квартиры в новостройках
- Квартиры в аренду
- Квартиры посуточно
- Дома, дачи, коттеджи
- Комнаты
- Коммерческая недвижимость**
- Земельные участки
- Ещё

Купить Снять ...

Вид объекта

- ☒ Офис
- ☒ Свободного назначения
- ☒ Торговая площадь
- ☐ Склад
- ☐ Производство
- ☐ Общепит
- ☐ Гостиница
- ☐ Автосервис
- ☐ Здание

Площадь, м²

от до

Арендная плата

от до, руб. в месяц

Показать 19 объявлений

Сдам нежилое помещение  
18 000 Р в месяц  
1Г микрорайон, 18Г  
20 часов назад

Торговые помещения от 32,1 до 140,3 м²  
200 256 Р в месяц  
3-й микрорайон, 2А  
1 день назад

Аренда торговое помещения  
100 000 Р в месяц  
Кондинская ул., 33  
3 дня назад

Рис. 9. Предложения по аренде коммерческой недвижимости в Урае<sup>28</sup>

По результатам анализа предложений было отобрано несколько объектов, однако, недостаточно для проведения расчета, в связи с чем поиск аналогов был также расширен на г. Югорск и Советский.

### Предложения по аренде в г. Югорск и г. Советский

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 22 предложения по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения в г. Югорск и 11 предложений по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения в г. Советский. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

<sup>28</sup> Источник информации. URL: [https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?f=AS-gBAQICAKSwCNRW9BKk2gEBQNQINLZZvFm6WQ&proprofile=1](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?f=AS-gBAQICAKSwCNRW9BKk2gEBQNQINLZZvFm6WQ&proprofile=1)

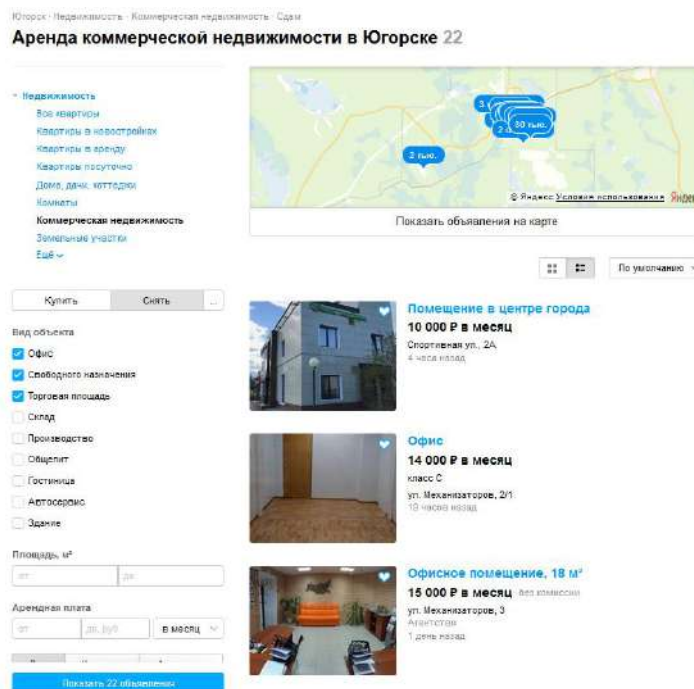


Рис. 10. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в Югорске<sup>29</sup>

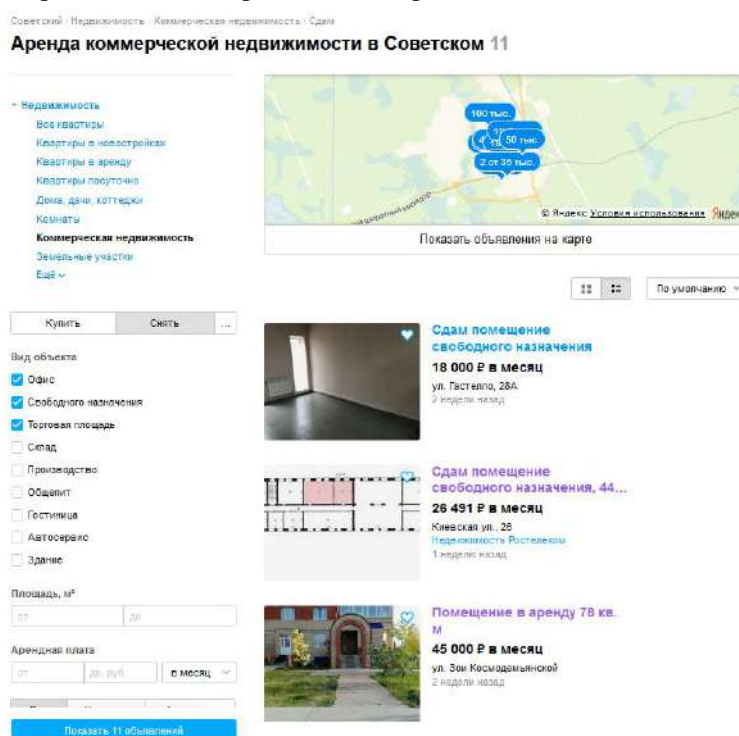


Рис. 11. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в г. Советский<sup>30</sup>

С учетом расширения зоны поиска объектов-аналогов Оценщик смог подобрать объекты из одного сегмента рынка с оцениваемым.

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах с указанием правил их отбора для проведения расчетов и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов

<sup>29</sup> Источник информации. URL: [https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?f=ASgBAQICAKSwCNRW9BKk2gEBQNQINLxZulm2WQ](https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?f=ASgBAQICAKSwCNRW9BKk2gEBQNQINLxZulm2WQ)

<sup>30</sup> Источник информации. URL: [https://www.avito.ru/hanty\\_mansiyskiy\\_ao\\_sovetskiy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?f=ASgBAQICAKSwCNRW9BKk2gEBQNQINLxZulm2WQ](https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?f=ASgBAQICAKSwCNRW9BKk2gEBQNQINLxZulm2WQ)

Оценщик проанализировал доступные рыночные данные об объектах-аналогах, рассмотрев предложения, представленные в следующих источниках:

- <https://www.avito.ru/> /;
- <https://hmap.move.ru/>;
- <https://hmap.cian.ru/>;
- др.

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги по следующим правилам (критериям) отбора:

- рассматривались предложения по продаже и аренде помещений в г. Урай, г. Югорск, г. Советский;
- рассматривались предложения по продаже и аренде помещений свободного назначения, расположенные на первых этажах жилых домов;
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- объекты без ограничений (обременений) прав;
- приоритет отдавался объектам с отдельным входом;
- приоритет отдавался объектам с наиболее сопоставимой площадью;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Дополнительно следует отметить, что на рынке может быть представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с определенными правилами отбора объектов-аналогов и принципом достаточности, кроме этого, приоритет отдается объектам с меньшей общей валовой коррекцией. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик оцениваемого объекта, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

Таблица № 12. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)

| Характеристики / Объекты сравнения                             | Предложение № 1                                                                                                                                                                                                                             | Предложение № 2                                                                                                                                                                                                                             | Предложение № 3                                                                                                                                                                                                 | Предложение № 4                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фотоматериалы                                                  |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                          |                                                                                                                              | <br>                                    |
| Местоположение                                                 | ХМАО, г. Югорск, Никольская ул., 9А                                                                                                                                                                                                         | ХМАО, г. Югорск, ул. Декабристов, д. 6                                                                                                                                                                                                      | ХМАО, г. Югорск, ул. Мира, 11/1                                                                                                                                                                                 | ХМАО, г. Югорск, Железнодорожная ул., 27                                                                                                                                                                      |
| Статус населенного пункта                                      | Райцентры с развитой промышленностью                                                                                                                                                                                                        | Райцентры с развитой промышленностью                                                                                                                                                                                                        | Райцентры с развитой промышленностью                                                                                                                                                                            | Райцентры с развитой промышленностью                                                                                                                                                                          |
| Ценовая зона                                                   | Высотная (многоквартирная) жилая застройка                                                                                                                                                                                                  | Высотная (многоквартирная) жилая застройка                                                                                                                                                                                                  | Центры деловой активности                                                                                                                                                                                       | Центры деловой активности                                                                                                                                                                                     |
| Локальное расположение                                         | Первая линия                                                                                                                                                                                                                                | Первая линия                                                                                                                                                                                                                                | Первая линия                                                                                                                                                                                                    | Первая линия                                                                                                                                                                                                  |
| Передаваемые права на помещение                                | Право собственности                                                                                                                                                                                                                         | Право собственности                                                                                                                                                                                                                         | Право собственности                                                                                                                                                                                             | Право собственности                                                                                                                                                                                           |
| Техническое состояние помещений                                | Стандартная отделка в хорошем состоянии                                                                                                                                                                                                     | Стандартная отделка в хорошем состоянии                                                                                                                                                                                                     | Стандартная отделка в хорошем состоянии                                                                                                                                                                         | Стандартная отделка в хорошем состоянии                                                                                                                                                                       |
| Этаж расположения                                              | 1                                                                                                                                                                                                                                           | 1                                                                                                                                                                                                                                           | 1                                                                                                                                                                                                               | 1                                                                                                                                                                                                             |
| Тип объекта                                                    | Помещение                                                                                                                                                                                                                                   | Помещение                                                                                                                                                                                                                                   | Помещение                                                                                                                                                                                                       | Помещение                                                                                                                                                                                                     |
| Тип входа                                                      | Отдельный                                                                                                                                                                                                                                   | Отдельный                                                                                                                                                                                                                                   | Отдельный                                                                                                                                                                                                       | Отдельный                                                                                                                                                                                                     |
| Дополнительные факторы                                         | Не выявлены                                                                                                                                                                                                                                 | Не выявлены                                                                                                                                                                                                                                 | Не выявлены                                                                                                                                                                                                     | Не выявлены                                                                                                                                                                                                   |
| Условия парковки                                               | Стихийная парковка                                                                                                                                                                                                                          | Стихийная парковка                                                                                                                                                                                                                          | Стихийная парковка                                                                                                                                                                                              | Стихийная парковка                                                                                                                                                                                            |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | ПСН (помещение свободного назначения)                                                                                                                                                                                                       | ПСН (помещение свободного назначения)                                                                                                                                                                                                       | ПСН (помещение свободного назначения)                                                                                                                                                                           | ПСН (помещение свободного назначения)                                                                                                                                                                         |
| Точная ссылка                                                  | <a href="https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208</a> | <a href="https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_52.5_m_651141323">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_52.5_m_651141323</a> | <a href="https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1166.5_m_2010317303">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1166.5_m_2010317303</a> | <a href="https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_102.4_m_1820250752">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_102.4_m_1820250752</a> |
| Источник информации                                            | Елена, +8 922 169-00-10                                                                                                                                                                                                                     | Елена, +8 932 422-45-80                                                                                                                                                                                                                     | ПАО Банк «ФК Открытие», +7 (938) 222-92-65                                                                                                                                                                      | Югория, +7 982 558-17-45                                                                                                                                                                                      |
| Общая площадь, кв. м                                           | 375,00                                                                                                                                                                                                                                      | 52,50                                                                                                                                                                                                                                       | 1 166,50                                                                                                                                                                                                        | 102,40                                                                                                                                                                                                        |

| Характеристики / Объекты сравнения        | Предложение № 1            | Предложение № 2            | Предложение № 3            | Предложение № 4            |
|-------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Цена предложения, руб.                    | 13 000 000                 | 2 800 000                  | 40 160 000                 | 4 320 000                  |
| НДС                                       | Не включен                 | Не включен                 | Включен                    | Не включен                 |
| Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС | 34 667                     | 53 333                     | 28 690                     | 42 188                     |
| Возможность торга                         | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен |
| Использование в расчетах                  | +                          | +                          | +                          | +                          |

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости по отобранным для расчета аналогам рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 28 690-53 333 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

**Таблица № 13. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)**

| Характеристики / Объекты сравнения                             | Предложение № 1                                                                                                                                                           | Предложение № 2                                                                                                                                                             | Предложение № 3                                                                     | Предложение № 4                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фотоматериалы                                                  | <br> | <br> |  | <br> |
| Местоположение                                                 | ХМАО, г. Урай, микрорайон Западный, д.12                                                                                                                                  | ХМАО, г. Урай, 2-й микрорайон, д. 52                                                                                                                                        | ХМАО, г. Советский, ул. Ленина, 20К2                                                | ХМАО, г. Югорск, ул. Декабристов, д. 6                                                                                                                                     |
| Статус населенного пункта                                      | Райцентры с развитой промышленностью                                                                                                                                      | Райцентры с развитой промышленностью                                                                                                                                        | Райцентры с развитой промышленностью                                                | Райцентры с развитой промышленностью                                                                                                                                       |
| Ценовая зона                                                   | Высотная (многоквартирная) жилая застройка                                                                                                                                | Центры деловой активности                                                                                                                                                   | Центры деловой активности                                                           | Высотная (многоквартирная) жилая застройка                                                                                                                                 |
| Локальное расположение                                         | Первая линия                                                                                                                                                              | Первая линия                                                                                                                                                                | Первая линия                                                                        | Первая линия                                                                                                                                                               |
| Передаваемые права                                             | Аренда                                                                                                                                                                    | Аренда                                                                                                                                                                      | Аренда                                                                              | Аренда                                                                                                                                                                     |
| Тип объекта                                                    | Помещение                                                                                                                                                                 | Помещение                                                                                                                                                                   | Помещение                                                                           | Помещение                                                                                                                                                                  |
| Тип входа                                                      | Отдельный                                                                                                                                                                 | Отдельный                                                                                                                                                                   | Отдельный                                                                           | Отдельный                                                                                                                                                                  |
| Техническое состояние                                          | Стандартная отделка в хорошем состоянии                                                                                                                                   | Стандартная отделка в хорошем состоянии                                                                                                                                     | Стандартная отделка в хорошем состоянии                                             | Стандартная отделка в хорошем состоянии                                                                                                                                    |
| Этаж                                                           | 1                                                                                                                                                                         | 1                                                                                                                                                                           | 1                                                                                   | 1                                                                                                                                                                          |
| Условия парковки                                               | Стихийная парковка                                                                                                                                                        | Стихийная парковка                                                                                                                                                          | Стихийная парковка                                                                  | Стихийная парковка                                                                                                                                                         |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | ПСН (помещение свободного назначения)                                                                                                                                     | ПСН (помещение свободного назначения)                                                                                                                                       | ПСН (помещение свободного назначения)                                               | ПСН (помещение свободного назначения)                                                                                                                                      |



| Характеристики / Объекты сравнения                                                                         | Предложение № 1                                                                                                                                                                         | Предложение № 2                                                                                                                                                                                             | Предложение № 3                                                                                                                                                                                                                                                         | Предложение № 4                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Коммунальные расходы                                                                                       | Включены, кроме электричества, водоснабжения                                                                                                                                            | Не включены                                                                                                                                                                                                 | Не включены                                                                                                                                                                                                                                                             | Не включены                                                                                                                                                                                                                               |
| Расходы на эксплуатацию                                                                                    | Включены                                                                                                                                                                                | Включены                                                                                                                                                                                                    | Включены                                                                                                                                                                                                                                                                | Включены                                                                                                                                                                                                                                  |
| Точная ссылка                                                                                              | <a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_621397710">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_621397710</a> | <a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_v_arendu_1951466807">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_v_arendu_1951466807</a> | <a href="https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_nezhiloe_pomeschenie_1990165330">https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_nezhiloe_pomeschenie_1990165330</a> | <a href="https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_525_m_603484895">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_525_m_603484895</a> |
| Источник информации                                                                                        | Анатолий, +7 (922) 427-00-80                                                                                                                                                            | Александр Зарипов, +7 (908) 896 -66-76                                                                                                                                                                      | Светлана, +7 (904) 885-74-35                                                                                                                                                                                                                                            | Елена, +8 932 422-45-80                                                                                                                                                                                                                   |
| Общая площадь, кв. м                                                                                       | 162,30                                                                                                                                                                                  | 78,40                                                                                                                                                                                                       | 180,00                                                                                                                                                                                                                                                                  | 52,50                                                                                                                                                                                                                                     |
| Арендная ставка, руб./кв. м в год                                                                          | <b>7 800</b>                                                                                                                                                                            | <b>9 600</b>                                                                                                                                                                                                | <b>6 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>6 857</b>                                                                                                                                                                                                                              |
| НДС                                                                                                        | Включен                                                                                                                                                                                 | Включен                                                                                                                                                                                                     | Не включен                                                                                                                                                                                                                                                              | Не включен                                                                                                                                                                                                                                |
| Арендная ставка, руб./кв. м в год без с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов и НДС | 6 240                                                                                                                                                                                   | 8 000                                                                                                                                                                                                       | 6 000                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6 857                                                                                                                                                                                                                                     |
| Возможность торга                                                                                          | Предложение, торг возможен                                                                                                                                                              | Предложение, торг возможен                                                                                                                                                                                  | Предложение, торг возможен                                                                                                                                                                                                                                              | Предложение, торг возможен                                                                                                                                                                                                                |
| Использование в расчетах                                                                                   | +                                                                                                                                                                                       | +                                                                                                                                                                                                           | +                                                                                                                                                                                                                                                                       | +                                                                                                                                                                                                                                         |

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобранным для расчета аналогам находятся в диапазоне 6 000 – 8 000 руб./кв. м в год без НДС и коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Расчет стоимости оцениваемого объекта производится исходя из наиболее эффективного использования - в качестве помещения свободного назначения. Альтернативные варианты использования не рассматриваются, в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

#### 4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены торгово-сервисной недвижимости

В данном разделе Отчета представлено обоснование значений (диапазонов значений) типовых ценообразующих факторов, используемых в расчетах.

Значения корректирующих коэффициентов, используемые в расчетах, принимались преимущественно на основании данных:

- Справочника оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.
- Справочника оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.
- Справочника оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

Корректирующие коэффициенты, представленные в справочниках, рассчитаны на основании результатов экспертного опроса специалистов-оценщиков и/или получены в результате статистической обработки данных по ценам продаж (предложений) объектов недвижимости. В случае, если в справочниках представлены и коэффициенты на основании опроса, и коэффициенты, полученные в результате статистической обработки, приоритет отдавался последним.

Данные для анализа рыночной информации в рамках статистической обработки извлекались из объявлений о продаже офисно-торговых объектов, которые были размещены на сайтах о недвижимости. Для получения необходимой информации были проанализированы различные сайты, например, [cian.ru](http://cian.ru), [avito.ru](http://avito.ru), [realty.yandex.ru](http://realty.yandex.ru), [realtymag.ru](http://realtymag.ru), [gdeetotdom.ru](http://gdeetotdom.ru) и т.п. Данные, полученные с этих сайтов, позволили установить некоторые соотношения между ценами подобных объектов офисно-торгового назначения, различающихся отдельными характеристиками, которые могут быть использованы в качестве корректирующих коэффициентов при приведении цен (арендных ставок) объектов - аналогов к ценам (арендным ставкам) оцениваемых объектов по соответствующим параметрам сравнения.

Важно отметить, что корректирующие коэффициенты рассчитывались отдельно для различных групп городов России в соответствии с численностью населения:

1. г. Москва;
2. г. Санкт-Петербург;
3. города с численностью более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
4. города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн чел.;
5. города с численностью до 500 тыс. чел.;

По каждой группе городов и населенных пунктов было собрано в среднем по 5 500 объявлений, при последующей обработке около 50% всех данных были исключены, поскольку отбирались лишь наиболее информативные объявления, чтобы уменьшить влияние «шумов» на параметры модели множественной регрессии. При этом ряд коэффициентов в справочниках представлен с разбивкой по численности, а ряд усредненно по России. Авторы справочников отмечают, что отношения цен (арендных ставок) объектов, имеющих различия по некоторым ценообразующим параметрам (по которым имеется информация в объявлениях) в меньшей степени зависят от численности населенного пункта, в котором располагаются эти объекты. Эти отношения цен (арендных ставок) могут изменяться в зависимости от класса объектов, или оставаться стабильными всех классов офисно-торговых объектов по всей территории России. Основываясь на результатах статистического анализа рыночных данных, авторы сочли целесообразным ряд коэффициентов представить с разбивкой по численности; а некоторые коэффициенты приводятся в целом для всех офисно-торговых объектов на территории страны. Соответственно, Оценщик использует данные, представленные в разбивке по численности населения городов при наличии таких, а при отсутствии – средние по России.

*Оцениваемые помещения расположены в г. Урай, имеющем, как было указано выше, численность населения около 40 тыс. чел. (см. п. 3.4.). Таким образом, по местоположению в связи с отсутствием сопоставимых*

городов объект Оценщиком к категории объектов для которых целесообразно использовать средние по России данные.

Характеристики рынка, в частности некоторые корректирующие коэффициенты зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Поэтому указанные коэффициенты для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно. С этой целью в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом в данном Справочнике принята следующая трактовка этих понятий.

Под *активным* понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под *неактивным* понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей. Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком.

В случае, если в Справочнике представлены корректирующие коэффициенты для различных по активности рынков, Оценщик использовал показатели для соответствующего типа рынка, определенного для каждого оцениваемого объекта в ходе соответствующего анализа.

*Оцениваемые помещения расположены в городе Урай с небольшой численностью населения и низким уровнем активности по объектам коммерческой недвижимости, на рынке представлено недостаточное число предложений по сопоставимым объектам недвижимости, в связи с этим Оценщик использовал данные по неактивному рынку.*

Корректирующие коэффициенты применяются к ценам объектов-аналогов для приведения их характеристик к характеристикам объекта оценки. Корректировки вводятся положительные, когда Объект оценки лучше объекта-аналога, отрицательные – когда объект оценки хуже объекта-аналога. При этом, если в используемом справочнике с данными о влиянии корректировок представлена величина положительной корректировки, то величина отрицательной корректировки рассчитывается как обратная, соответственно, если представлена величина отрицательная, то величина положительной рассчитывается как обратная. Таким образом, в случае необходимости обратная величина корректировки от представленной в используемом источнике может быть рассчитана по формуле:

$$K_{обр} = \frac{1}{K_{пр}}, \text{ где:}$$

- $K_{пр}$  – прямой коэффициент;
- $K_{обр}$  – обратный коэффициент.

Далее представлено обоснование значений влияния ценообразующих факторов для нежилых помещений, по которым вводились корректировки в расчетах. Значения влияния ценообразующих факторов на стоимость объектов недвижимости приняты по официальным изданиям, публикуемым для оценщиков в качестве справочников, или по рыночным данным. Значения влияния факторов, по которым не требуется введение корректировок, не приводятся.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели могут быть разделены на следующие группы:

- местоположение;
- расположение относительно красной линии;
- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- общая площадь (фактор масштаба);

- состояние отделки;
- этаж;
- наличие отдельного входа;
- тип парковки и ее характеристики (подземная / наземная, открытая / закрытая и т. д.).

*Местоположение: расположение в регионе*

Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс.карты» (<https://yandex.ru/maps/>). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон в пределах области согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., на основании которой при необходимости вводятся корректировки.

| Наименование<br>типовой зоны                                | Описание<br>типовой зоны                                                                                               | код |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Областной центр                                             | Областные центры, столицы республик, города Федерального значения                                                      | I   |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью | II  |
| Райцентры с развитой промышленностью                        | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью                                                         | III |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                      | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов                                                       | IV  |
| Прочие населенные пункты                                    | Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)                                  | V   |

Рис. 12. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона<sup>31</sup>

| Отношения цен/арендных ставок<br>офисно-торговых объектов по<br>районам области по отношению<br>к областному центру | Среднее<br>значение | Доверительный<br>интервал |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|
| <b>Удельная цена</b>                                                                                                |                     |                           |
| Областной центр                                                                                                     | 1,00                | 1,00                      |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                                                         | 0,80                | 0,79                      |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                                                | 0,72                | 0,71                      |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                                                              | 0,61                | 0,59                      |
| Прочие населенные пункты                                                                                            | 0,49                | 0,47                      |
| <b>Удельная арендная ставка</b>                                                                                     |                     |                           |
| Областной центр                                                                                                     | 1,00                | 1,00                      |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                                                         | 0,80                | 0,79                      |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                                                | 0,72                | 0,71                      |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                                                              | 0,61                | 0,59                      |
| Прочие населенные пункты                                                                                            | 0,49                | 0,47                      |

Рис. 13. Коэффициенты корректировки на территориальную зону расположения<sup>32</sup>

<sup>31</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>32</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

*Местоположение: ценовая зона в пределах города*

Данный ценообразующий фактор отражает влияние местоположения объектов недвижимости внутри населенного пункта на их стоимость. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами.

| Типовые зоны в пределах города             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | код |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Центр города                               | Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны. | I   |
| Центры деловой активности                  | Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.                                             | II  |
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | III |
| Индивидуальные жилые дома                  | Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | IV  |

Рис. 14. Классификация типовых территориальных зон в пределах города<sup>33</sup>

<sup>33</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.



| Типовые зоны в пределах города |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | код |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Окраины города, промзоны       | Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.                                                                    | V   |
| Зоны автомагистралей           | Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений. | VI  |

Рис. 15. Классификация типовых территориальных зон в пределах города (продолжение)<sup>34</sup>

В ходе анализа территориального расположения объектов в пределах населенных пунктов Оценщик рассматривал сложившиеся территориальные зоны в границах населенного пункта индивидуально. В небольших населенных пунктах могут быть не представлены часть из перечисленных зон. В некоторых населенных пунктах может отсутствовать зона «Культурный и исторический центр», в связи с основанием города лишь в середине XX века и типовой массовой застройкой. В некоторых крупных городах административный и исторический центры могут совпадать.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

| Отношение цен/арендных ставок<br>офисно-торговых объектов по<br>районам города по отношению к<br>самому дорогому району | Среднее<br>значение | Доверительный<br>интервал |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|------|
| Удельная цена/арендная ставка                                                                                           |                     |                           |      |
| Центр города                                                                                                            | 1,00                | 1,00                      | 1,00 |
| Центры деловой активности                                                                                               | 0,91                | 0,90                      | 0,92 |
| Высотная (многоквартирная) жилая<br>застройка                                                                           | 0,82                | 0,81                      | 0,84 |
| Индивидуальные жилые дома                                                                                               | 0,74                | 0,73                      | 0,75 |
| Окраины города, промзоны                                                                                                | 0,65                | 0,63                      | 0,66 |
| Зоны автомагистралей                                                                                                    | 0,83                | 0,81                      | 0,84 |

Рис. 16. Корректирующие коэффициенты для цен/арендных ставок офисно-торговой недвижимости по районам города<sup>35</sup>

<sup>34</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>35</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на район города для каждого оцениваемого объекта и подобранного объекта-аналога принимаются индивидуально на основании проведенного Оценщиком анализа характеристик местоположения объектов.

#### *Выход на красную линию*

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

В справочнике приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние расположения объекта относительно «красной линии».

| Наименование коэффициента                                                                                                                                              | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена/арендная ставка                                                                                                                                          |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,84             | 0,83                   | 0,85 |
| Наименование коэффициента                                                                                                                                              |                  |                        |      |
| Удельная цена/арендная ставка                                                                                                                                          |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,84             | 0,76                   | 0,91 |

**Рис. 17. Значения корректировок на красную линию, усредненные по городам России<sup>36</sup>**

#### *Тип объекта*

Корректирующие коэффициенты представлены по данным экспертного опроса.

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                 | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена                                                                                                                                                             |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки                       | 0,90             | 0,89                   | 0,91 |
| Удельная арендная ставка                                                                                                                                                  |                  |                        |      |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,92             | 0,91                   | 0,92 |

**Рис. 18. Значения корректировок, усредненные по городам России<sup>37</sup>**

#### *Площадь*

В используемом Справочнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты были рассчитаны по статистическим данным и позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости. Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения. Однако не по всем указанным группам удалось выявить

<sup>36</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>37</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

зависимость цены (арендной ставки) от фактора масштаба. При оценке объектов, находящихся в городах, не относящимся к группам городов, по которым имеются конкретные данные, авторы Справочника пользоваться усредненными данными по РФ в целом. Следует отметить, что приведенные корректирующие коэффициенты рассчитаны на основе степенной модели снижения цены (арендной ставки) объекта недвижимости от его площади.

| усредненные данные по России (цены) |          |        |        |         |         |          |       |
|-------------------------------------|----------|--------|--------|---------|---------|----------|-------|
| Площадь, кв.м                       |          | аналог |        |         |         |          |       |
| объект оценки                       | <50      | <50    | 50-125 | 125-300 | 300-750 | 750-1500 | >1500 |
|                                     | 1,00     | 1,00   | 1,06   | 1,22    | 1,42    | 1,66     | 2,04  |
|                                     | 50-125   | 0,94   | 1,00   | 1,15    | 1,34    | 1,56     | 1,91  |
|                                     | 125-300  | 0,82   | 0,87   | 1,00    | 1,16    | 1,36     | 1,66  |
|                                     | 300-750  | 0,70   | 0,75   | 0,86    | 1,00    | 1,17     | 1,43  |
|                                     | 750-1500 | 0,60   | 0,64   | 0,74    | 0,86    | 1,00     | 1,23  |
|                                     | >1500    | 0,49   | 0,52   | 0,60    | 0,70    | 0,82     | 1,00  |

Рис. 19. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения в среднем по России<sup>38</sup>

| усредненные данные по России (арендные ставки) |          |        |        |         |         |          |       |
|------------------------------------------------|----------|--------|--------|---------|---------|----------|-------|
| Площадь, кв.м                                  |          | аналог |        |         |         |          |       |
| объект оценки                                  | <50      | <50    | 50-125 | 125-300 | 300-750 | 750-1500 | >1500 |
|                                                | 1,00     | 1,00   | 1,11   | 1,22    | 1,32    | 1,44     | 1,60  |
|                                                | 50-125   | 0,90   | 1,00   | 1,11    | 1,19    | 1,30     | 1,44  |
|                                                | 125-300  | 0,82   | 0,90   | 1,00    | 1,08    | 1,17     | 1,30  |
|                                                | 300-750  | 0,76   | 0,84   | 0,93    | 1,00    | 1,09     | 1,21  |
|                                                | 750-1500 | 0,70   | 0,77   | 0,85    | 0,92    | 1,00     | 1,11  |
|                                                | >1500    | 0,63   | 0,69   | 0,77    | 0,83    | 0,90     | 1,00  |

Рис. 20. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России<sup>39</sup>

#### Вид и состояние отделки

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу в состоянии отделки. При наличии разницы в качестве отделки оцениваемого объекта по сравнению с качеством отделки объектов-аналогов, величина корректировки определялась в соответствии со сложившимися на дату проведения оценки ценами на стройматериалы и работы специализированных организаций. Величина корректировки при необходимости ее введения рассчитывается индивидуально для каждого объекта.

| Тип ремонта   |               | аналог      |               |        |          |         |
|---------------|---------------|-------------|---------------|--------|----------|---------|
|               |               | Без отделки | Косметический | Эконом | Стандарт | Премиум |
| объект оценки | Без отделки   | 0           | -2175         | -4076  | -6180    | -11501  |
|               | Косметический | 2175        | 0             | -1901  | -4005    | -9326   |
|               | Эконом        | 4076        | 1901          | 0      | -2105    | -7425   |
|               | Стандарт      | 6180        | 4005          | 2105   | 0        | -5321   |
|               | Премиум       | 11501       | 9326          | 7425   | 5321     | 0       |

Рис. 21. Корректировка на тип ремонта, руб. на кв. м объекта<sup>40</sup>

<sup>38</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>39</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>40</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

### Этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость (и соответственно величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

В используемом Справочнике приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по статистическим данным, которые показывают различия в стоимости офисно-торговых объектов в зависимости от этажа расположения:

- 1 этаж;
- 2 этаж и выше;
- цоколь;
- подвал.

Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, авторы Справочника рекомендуют пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

| усредненные данные по России (цены/арендные ставки) |               |        |               |        |        |
|-----------------------------------------------------|---------------|--------|---------------|--------|--------|
| Этаж расположения                                   |               | аналог |               |        |        |
|                                                     |               | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки                                       | 1 этаж        | 1,00   | 1,21          | 1,36   | 1,63   |
|                                                     | 2 этаж и выше | 0,83   | 1,00          | 1,13   | 1,35   |
|                                                     | цоколь        | 0,74   | 0,89          | 1,00   | 1,20   |
|                                                     | подвал        | 0,61   | 0,74          | 0,84   | 1,00   |

**Рис. 22. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России<sup>41</sup>**

### Отдельный вход

Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа. В рамках используемого справочника проведен анализ соотношения цен и арендных ставок на объекты офисно-торгового назначения в зависимости от наличия отдельного входа у объекта. При этом анализ затрагивал как данные экспертного опроса, так и статистические данные для выявления соответствующих корректирующих коэффициентов. Как было отмечено выше, Оценщик отдает приоритет статистическим данным. Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, авторы Справочника рекомендуют пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

<sup>41</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.



| усредненные данные по России (цены/арендные ставки) |                      |                     |                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Отдельный вход                                      |                      | Аналог              |                      |
|                                                     |                      | отдельный вход есть | Отдельного входа нет |
| Объект оценки                                       | отдельный вход есть  | 1,00                | 1,16                 |
|                                                     | отдельного входа нет | 0,86                | 1,00                 |

Рис. 23. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России <sup>42</sup>

#### Тип парковки

Принято считать, что среди объектов офисно-торговой недвижимости преимущества среди прочих имеют объекты с более высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой. В Справочнике приведены данные на основании экспертного опроса.

| Цены/арендные ставки<br>офисно-торговых объектов |                | аналог       |           |                |
|--------------------------------------------------|----------------|--------------|-----------|----------------|
|                                                  |                | без парковки | стихийная | организованная |
| объект оценки                                    | без парковки   | 1,00         | 0,91      | 0,82           |
|                                                  | стихийная      | 1,10         | 1,00      | 0,90           |
|                                                  | организованная | 1,22         | 1,11      | 1,00           |

Рис. 24. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России <sup>43</sup>

Под организованной парковкой Оценщик понимает обособленную территорию со шлагбаумом и/или ограждением, предназначенную для хранения автомобилей, обустроенную соответствующей разметкой.

#### Недозагрузка

Уровень недозагрузки влияет на действительные валовые доходы от сдачи в аренду объекта.

### 2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 10

| Класс объектов                                     | Неактивный рынок |                        |       |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------------|-------|
|                                                    | Среднее          | Доверительный интервал |       |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)       | 19,6%            | 19,4%                  | 21,2% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                 | 20,6%            | 19,3%                  | 21,8% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 18,9%            | 17,8%                  | 20,1% |
| 4. Стрит-ритейл                                    | 17,8%            | 16,5%                  | 19,1% |
| 5. Объекты свободного назначения                   | 19,3%            | 18,0%                  | 20,5% |

Рис. 25. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов на неактивном рынке <sup>44</sup>

<sup>42</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>43</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>44</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.



| Класс объектов                             | Среднее значение | Доверительный интервал |       |
|--------------------------------------------|------------------|------------------------|-------|
| 1. Высококласная торговая недвижимость     | 21,6%            | 20,0%                  | 23,2% |
| 2. Прочие торговые и сходные типы объектов | 19,6%            | 18,0%                  | 21,2% |

Рис. 26. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ<sup>45</sup>

Скидка на торг

| Класс объектов                                                          | Неактивный рынок |                        |       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|-------|
|                                                                         | Среднее          | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов                                               |                  |                        |       |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 15,2%            | 14,1%                  | 16,3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 16,9%            | 15,6%                  | 18,1% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них                      | 15,1%            | 14,1%                  | 16,1% |
| 4. Стрит-ритейл                                                         | 15,6%            | 14,3%                  | 16,9% |
| 5. Объекты свободного назначения                                        | 15,7%            | 14,3%                  | 17,2% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 18,2%            | 16,5%                  | 19,9% |
| Арендные ставки объектов                                                |                  |                        |       |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 13,7%            | 12,6%                  | 14,8% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 15,5%            | 14,1%                  | 16,9% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них                      | 13,9%            | 12,9%                  | 14,9% |
| 4. Стрит-ритейл                                                         | 13,9%            | 12,7%                  | 15,1% |
| 5. Объекты свободного назначения                                        | 14,5%            | 13,0%                  | 16,1% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 15,5%            | 13,4%                  | 17,5% |

Рис. 27. Скидка на торг для цен/арендных ставок объектов на неактивном рынке<sup>46</sup>

#### 4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Рынок встроенных помещений г. Урай является неактивным и имеет небольшое число предложений как к продаже, так и к аренде. Основным торговым коридором города является ул. Ленина.

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 16 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. По результатам анализа представленных объявлений Оценщиком был сделан вывод об отсутствии объектов-аналогов для оцениваемого помещения на рынке г. Урай. В связи с отсутствием достаточного числа предложений по продаже сопоставимых с оцениваемым помещением (встроенных помещений коммерческого

<sup>45</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

<sup>46</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

назначения, расположенных на первых этажах многоквартирных жилых домов сопоставимой площадью) Оценщик расширил область поиска объектов-аналогов на соседние населенные пункты: г. Югорск и г. Советский.

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 19 предложений по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. По результатам анализа предложений по аренде было отобрано несколько объектов, однако, недостаточно для проведения расчета, в связи с чем поиск аналогов был также расширен на г. Югорск и Советский.

Цены предложений объектов недвижимости по отобранным для расчета аналогам рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 28 690-53 333 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобранным для расчета аналогам находятся в диапазоне 6 000 – 8 000 руб./кв. м в год без НДС и коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Скидки на торг при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения для неактивного рынка находятся в диапазоне 14,3-17,20% для продажи и 13,0-16,1% для аренды объектов.

## Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок справедливой стоимости недвижимости. 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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

**Юридическая правомочность** - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

**Физическая возможность** – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

**Финансовая целесообразность** (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

**Максимальная продуктивность** – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

### Анализ вариантов использования Объекта оценки

**Юридическая правомочность:** Оцениваемый объект имеет нежилое назначение, что не допускает его иного использования. Ограничений по эксплуатации объекта не выявлено, за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным производством. Таким образом, критерию юридической правомочности отвечает торгово-сервисное, офисное или производственно-складское использование объекта за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным производством.

**Физическая осуществимость:** учитывая размер объекта недвижимости, этаж расположения, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. Объемно-планировочные и конструктивные решения позволяют использовать объект в качестве торговых, офисных или услуг (сервиса) после проведения работ по внутренней отделке. В связи с наличием у оцениваемых помещений отдельного входа с улицы и расположением на первом этаже и первой линии улицы – объект наиболее привлекателен для торговли и услуг. Также объект может быть использован в качестве офисных помещений.

**Финансовая оправданность и максимальная эффективность:** типичными вариантами распоряжения улучшениями в данном случае могут служить следующие альтернативы:

1. Продолжение нынешнего варианта использования;
2. Реконструкция или ремонт;
3. Изменение использования.

Продолжение нынешнего варианта использования, реконструкция и ремонт. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики встроенных помещений не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве торговых помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) и офисов. У помещений имеется отдельный вход, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения. Помещения требуют проведения отделочных работ, объем которых может несколько отличаться в зависимости от планируемого вида использования. Реконструкция встроенных помещений нецелесообразна (расположены в доме 2014 года постройки), а кроме того не представляется возможной.

Изменение использования. Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики наиболее оптимальны для размещения торговых помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) и офисов. Вследствие особенностей конструктивных характери-

стик и местоположения можно сделать вывод о том, что использование объектов недвижимости в качестве торговых помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) и офисов оптимально, изменение назначения нецелесообразно.

*Принимая во внимание расположение объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшения, максимально эффективным использованием объекта оценки будет в качестве торгово-офисных помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) – то есть в качестве помещений свободного назначения.*

## **Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость – оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна – определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив, урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива – базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внима-

ние всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет – ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

#### *Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)*

*1. Исходные данные Уровня 1* – ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка активного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

- основного рынка для соответствующего актива, обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

Организация не должна корректировать исходные данные Уровня 1, за исключением следующих случаев:

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация



должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные Уровня 2* - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
  - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
  - подразумеваемая волатильность;
  - кредитные спреды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных Уровня 2 будут варьироваться в зависимости от факторов, специфичных для соответствующего актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение данного актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к объектам, сопоставимым с данным активом или обязательством;
- объем или уровень активности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

3. *Исходные данные Уровня 3* представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие

участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфические для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

#### *Методы оценки*

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

### **6.1. Рыночный (сравнительный) подход**

Рыночный (сравнительный подход) к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках либо ценах предложений на аналогичные объекты на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами, и применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Основопологающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

*К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок коммерческой недвижимости ХМАО развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов Объекта оценки.*

#### **6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом**

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, 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.

*Качественные методы оценки не применялись, т. к. при их использовании в расчет вносится большая доля субъективности («хуже / лучше»), что снижает достоверность величины определяемой стоимости.*

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с Объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объ-

екта-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.

*Для определения стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения корректировок расчетным способом.*

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.

*Методы регрессионного анализа не применялись, т. к. данные методы требуют несравненно большего объема исходных данных, чем количественные методы, и применяются, в основном, в случаях массовой оценки.*

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

- 1) Выявление недавних продаж/предложений сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о сделках/предложениях.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
- 4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.
- 5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

#### **6.1.2. Выявление сопоставимых объектов**

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

Таблица № 14. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода

| Характеристики / Объекты сравнения                             | Объект оценки                                                                     | Аналог № 1                                                                                                                                                                                                                                | Аналог № 2                                                                                                                                                                                                                                | Аналог № 3                                                                                                                                                                                                      | Аналог № 4                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фотоматериалы                                                  |  |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                        |                                                                                                                              |                                                                                                                            |
| Местоположение                                                 | ХМАО, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1                                                    | ХМАО, г. Югорск, Никольская ул., 9А                                                                                                                                                                                                       | ХМАО, г. Югорск, ул. Декабристов, д. 6                                                                                                                                                                                                    | ХМАО, г. Югорск, ул. Мира, 11/1                                                                                                                                                                                 | ХМАО, г. Югорск, Железнодорожная ул., 27                                                                                                                                                                      |
| Статус населенного пункта                                      | Райцентры с развитой промышленностью                                              | Райцентры с развитой промышленностью                                                                                                                                                                                                      | Райцентры с развитой промышленностью                                                                                                                                                                                                      | Райцентры с развитой промышленностью                                                                                                                                                                            | Райцентры с развитой промышленностью                                                                                                                                                                          |
| Ценовая зона                                                   | Высотная (многоквартирная) жилая застройка                                        | Высотная (многоквартирная) жилая застройка                                                                                                                                                                                                | Высотная (многоквартирная) жилая застройка                                                                                                                                                                                                | Центры деловой активности                                                                                                                                                                                       | Центры деловой активности                                                                                                                                                                                     |
| Локальное расположение                                         | Первая линия                                                                      | Первая линия                                                                                                                                                                                                                              | Первая линия                                                                                                                                                                                                                              | Первая линия                                                                                                                                                                                                    | Первая линия                                                                                                                                                                                                  |
| Передаваемые права на помещение                                | Право общей долевой собственности                                                 | Право собственности                                                                                                                                                                                                                       | Право собственности                                                                                                                                                                                                                       | Право собственности                                                                                                                                                                                             | Право собственности                                                                                                                                                                                           |
| Техническое состояние помещений                                | Без отделки                                                                       | Стандартная отделка в хорошем состоянии                                                                                                                                                                                                   | Стандартная отделка в хорошем состоянии                                                                                                                                                                                                   | Стандартная отделка в хорошем состоянии                                                                                                                                                                         | Стандартная отделка в хорошем состоянии                                                                                                                                                                       |
| Этаж расположения                                              | 1                                                                                 | 1                                                                                                                                                                                                                                         | 1                                                                                                                                                                                                                                         | 1                                                                                                                                                                                                               | 1                                                                                                                                                                                                             |
| Тип объекта                                                    | Помещение                                                                         | Помещение                                                                                                                                                                                                                                 | Помещение                                                                                                                                                                                                                                 | Помещение                                                                                                                                                                                                       | Помещение                                                                                                                                                                                                     |
| Тип входа                                                      | Отдельный                                                                         | Отдельный                                                                                                                                                                                                                                 | Отдельный                                                                                                                                                                                                                                 | Отдельный                                                                                                                                                                                                       | Отдельный                                                                                                                                                                                                     |
| Дополнительные факторы                                         | Не выявлены                                                                       | Не выявлены                                                                                                                                                                                                                               | Не выявлены                                                                                                                                                                                                                               | Не выявлены                                                                                                                                                                                                     | Не выявлены                                                                                                                                                                                                   |
| Условия парковки                                               | Стихийная парковка                                                                | Стихийная парковка                                                                                                                                                                                                                        | Стихийная парковка                                                                                                                                                                                                                        | Стихийная парковка                                                                                                                                                                                              | Стихийная парковка                                                                                                                                                                                            |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | ПСН (помещение свободного назначения)                                             | ПСН (помещение свободного назначения)                                                                                                                                                                                                     | ПСН (помещение свободного назначения)                                                                                                                                                                                                     | ПСН (помещение свободного назначения)                                                                                                                                                                           | ПСН (помещение свободного назначения)                                                                                                                                                                         |
| Точная ссылка                                                  | x                                                                                 | <a href="https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208</a> | <a href="https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_52.5_m_651141323">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_52.5_m_651141323</a> | <a href="https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1166.5_m_2010317303">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1166.5_m_2010317303</a> | <a href="https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_102.4_m_1820250752">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_102.4_m_1820250752</a> |
| Источник информации                                            | x                                                                                 | Елена, +8 922 169-00-10                                                                                                                                                                                                                   | Елена, +8 932 422-45-80                                                                                                                                                                                                                   | ПАО Банк «ФК Открытие», +7 (938) 222-92-65                                                                                                                                                                      | Югория, +7 982 558-17-45                                                                                                                                                                                      |
| Общая площадь, кв. м                                           | 397,90                                                                            | 375,00                                                                                                                                                                                                                                    | 52,50                                                                                                                                                                                                                                     | 1 166,50                                                                                                                                                                                                        | 102,40                                                                                                                                                                                                        |
| Цена предложения, руб.                                         | ?                                                                                 | 13 000 000                                                                                                                                                                                                                                | 2 800 000                                                                                                                                                                                                                                 | 40 160 000                                                                                                                                                                                                      | 4 320 000                                                                                                                                                                                                     |

| Характеристики / Объекты сравнения        | Объект оценки                | Аналог № 1                 | Аналог № 2                 | Аналог № 3                 | Аналог № 4                 |
|-------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| НДС                                       | Расчет ведется без учета НДС | Не включен                 | Не включен                 | Включен                    | Не включен                 |
| Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС | x                            | 34 667                     | 53 333                     | 28 690                     | 42 188                     |
| Возможность торга                         | x                            | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен |



### 6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о техническом состоянии, местоположении в здании и иных характеристиках. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

### 6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м).

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 (сгруппированы<sup>47</sup> Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
  - 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);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики, 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);
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### 6.1.5. Внесение корректировок

#### *Внесение корректировок по I группе элементов сравнения*

*Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.* Оцениваемый объект представляет собой встроенные помещения, оформленные на праве общей долевой собственности, ограничение (обременение) права – доверительное управление. Однако, согласно Заданию на оценку при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты –аналоги представлены на праве собственности. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. У оцениваемых помещений ограничения (обременения) права не учитываются. Корректировка на права и ограничения (обременения) прав не требуется.

*Условия финансирования.* Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

<sup>47</sup> Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

**Условия продажи.** Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

**Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки).** Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Корректировка на рыночные условия не вводилась, так как предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Оцениваемые помещения расположены в г. Урай, имеющем, как было указано выше, численность населения около 40 тыс. чел. (см. п. 3.4.). Таким образом, по местоположению в связи с отсутствием сопоставимых городов объект Оценщиком к категории объектов для которых целесообразно использовать средние по России данные.

К расчетам принято среднее значение скидки на торг для неактивного рынка для объектов свободного назначения, в размере 15,7%.

| Класс объектов                                                          | Неактивный рынок |                        |       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|-------|
|                                                                         | Среднее          | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов                                               |                  |                        |       |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 15,2%            | 14,1%                  | 16,3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 16,9%            | 15,6%                  | 18,1% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них                      | 15,1%            | 14,1%                  | 16,1% |
| 4. Стрит-ритейл                                                         | 15,6%            | 14,3%                  | 16,9% |
| 5. Объекты свободного назначения                                        | 15,7%            | 14,3%                  | 17,2% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 18,2%            | 16,5%                  | 19,9% |
| Арендные ставки объектов                                                |                  |                        |       |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 13,7%            | 12,6%                  | 14,8% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 15,5%            | 14,1%                  | 16,9% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них                      | 13,9%            | 12,9%                  | 14,9% |
| 4. Стрит-ритейл                                                         | 13,9%            | 12,7%                  | 15,1% |
| 5. Объекты свободного назначения                                        | 14,5%            | 13,0%                  | 16,1% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 15,5%            | 13,4%                  | 17,5% |

Рис. 28. Скидка на торг для цен/арендных ставок объектов на неактивном рынке<sup>48</sup>

<sup>48</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

**Таблица № 15. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения**

| Элемент сравнения                                                    | Ед. изм.                                      | Объект оценки                     | Аналог № 1          | Аналог № 2          | Аналог № 3          | Аналог № 4          |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Цена за единицу площади                                              | руб./м²                                       | ?                                 | 34 667              | 53 333              | 28 690              | 42 188              |
| Переданные права                                                     | вид права                                     | Право общей долевой собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка                                                        | %                                             | -                                 | 0,00%               | 0,00%               | 0,00%               | 0,00%               |
| Скорректированная цена                                               | руб./м²                                       | -                                 | 34 667              | 53 333              | 28 690              | 42 188              |
| Условия финансирования и продажи                                     | особые условия финансирования, условия сделки | Не выявлены                       | Не выявлены         | Не выявлены         | Не выявлены         | Не выявлены         |
| Корректировка                                                        | %                                             | -                                 | 0,00%               | 0,00%               | 0,00%               | 0,00%               |
| Скорректированная цена                                               | руб./м²                                       | -                                 | 34 667              | 53 333              | 28 690              | 42 188              |
| Дата продажи                                                         | дата                                          | ноя.20                            | ноя.20              | ноя.20              | ноя.20              | ноя.20              |
| Корректировка                                                        | %                                             | -                                 | 0%                  | 0%                  | 0%                  | 0%                  |
| Скорректированная цена                                               | руб./м²                                       | -                                 | 34 667              | 53 333              | 28 690              | 42 188              |
| Совершенная сделка/предложение                                       | тип                                           | Сделка                            | Предложение         | Предложение         | Предложение         | Предложение         |
| Корректировка                                                        | %                                             | -                                 | -15,70%             | -15,70%             | -15,70%             | -15,70%             |
| Скорректированная цена                                               | руб./м²                                       | -                                 | 29 224              | 44 960              | 24 186              | 35 564              |
| Последовательные корректировки, суммарно                             | %                                             | -                                 | -15,70%             | -15,70%             | -15,70%             | -15,70%             |
| <b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b> | <b>руб./м²</b>                                | <b>-</b>                          | <b>29 224</b>       | <b>44 960</b>       | <b>24 186</b>       | <b>35 564</b>       |

### **Корректировка по II группе элементов сравнения**

#### **Корректировка на расположение в регионе**

Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс.карты» (<https://yandex.ru/maps/>). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон в пределах области согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., на основании которой при необходимости вводятся корректировки.

| Наименование типовой зоны                                   | Описание типовой зоны                                                                                                  | код |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Областной центр                                             | Областные центры, столицы республик, города Федерального значения                                                      | I   |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью | II  |
| Райцентры с развитой промышленностью                        | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью                                                         | III |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                      | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов                                                       | IV  |
| Прочие населенные пункты                                    | Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)                                  | V   |

**Рис. 29. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона<sup>49</sup>**

<sup>49</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

| Отношение цен/арендных ставок<br>офисно-торговых объектов по<br>районам области по отношению<br>к областному центру | Среднее<br>значение | Доверительный<br>интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|------|
| Удельная цена                                                                                                       |                     |                           |      |
| Областной центр                                                                                                     | 1,00                | 1,00                      | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей<br>окрестности областного центра                                                      | 0,80                | 0,79                      | 0,82 |
| Райцентры с развитой<br>промышленностью                                                                             | 0,72                | 0,71                      | 0,74 |
| Райцентры сельскохозяйственных<br>районов                                                                           | 0,61                | 0,59                      | 0,62 |
| Прочие населенные пункты                                                                                            | 0,49                | 0,47                      | 0,51 |
| Удельная арендная ставка                                                                                            |                     |                           |      |
| Областной центр                                                                                                     | 1,00                | 1,00                      | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей<br>окрестности областного центра                                                      | 0,80                | 0,79                      | 0,82 |
| Райцентры с развитой<br>промышленностью                                                                             | 0,72                | 0,71                      | 0,74 |
| Райцентры сельскохозяйственных<br>районов                                                                           | 0,61                | 0,59                      | 0,63 |
| Прочие населенные пункты                                                                                            | 0,49                | 0,47                      | 0,51 |

Рис. 30. Коэффициенты корректировки на территориальную зону расположения <sup>50</sup>

Объект оценки расположен в г. Урай, тогда как подобранные к нему объекты-аналоги расположены в г. Югорск. Подробно описание города Урай представлено в п. 3.4 Отчета, описание г. Югорск в пункте 4.3 Отчета. На основании проведенного анализа Оценщик сделал вывод, что с учетом сопоставимости данных городов по численности населения и профилю деятельности оба города можно отнести к райцентрам с развитой промышленностью. Однако, г. Урай имеет более низкую транспортную доступность, далеко расположен от железных дорог, в связи с этим г. Урай присваивается коэффициент 0,71 (минимальный из доверительного интервала), тогда как г. Югорск присваивается коэффициент 0,74 (максимальный из доверительного интервала). Согласно анализу Оценщика введение коэффициентов таким образом корректно учитывает территориальные различия в местоположении объекта оценки и объектов аналогов.

Таблица № 16. Расчет корректировки расположение в регионе

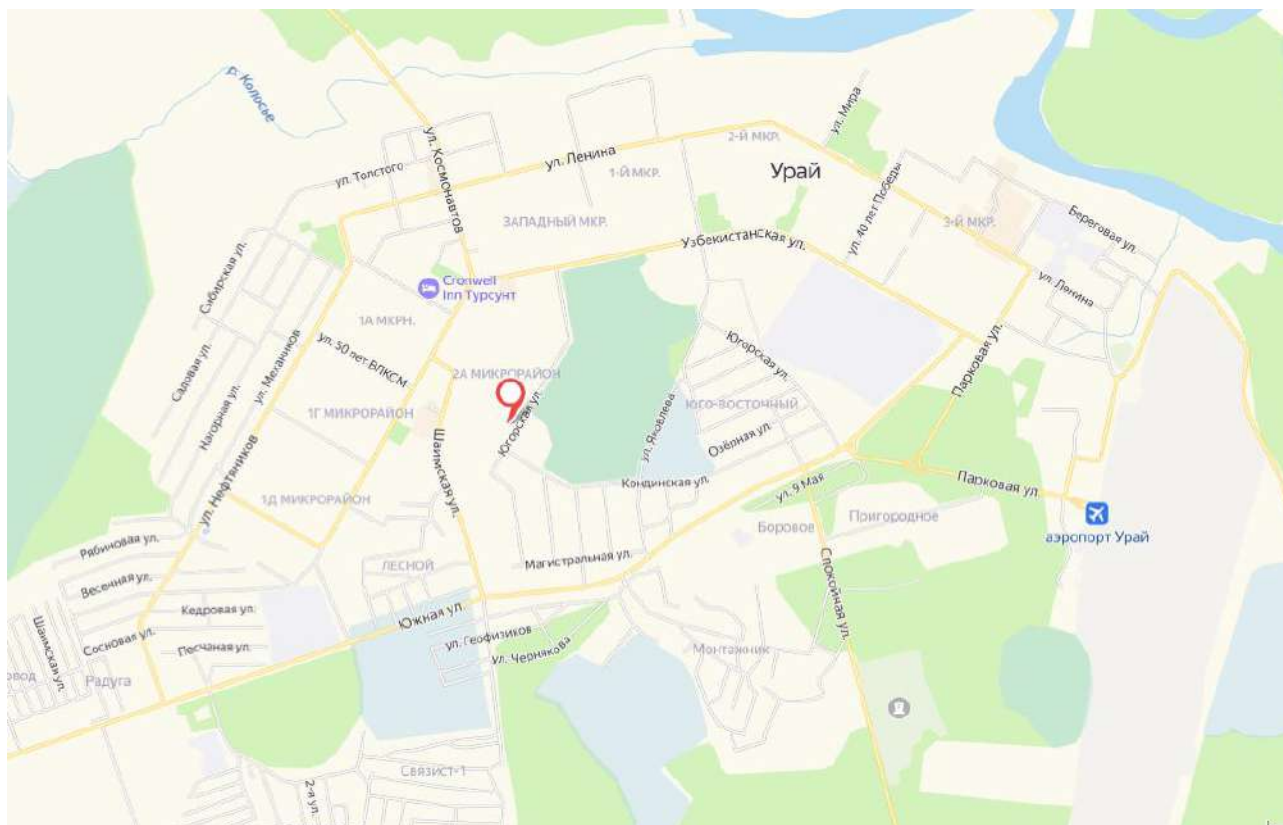
| Показатель                     | Оцениваемый<br>объект                          | Объект-аналог №<br>1                           | Объект-аналог №<br>2                           | Объект-аналог<br>№ 3                              | Объект-аналог №<br>4                           |
|--------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Статус населенного<br>пункта   | Райцентры с разви-<br>той промышленно-<br>стью | Райцентры с разви-<br>той промышленно-<br>стью | Райцентры с разви-<br>той промышленно-<br>стью | Райцентры с разви-<br>той промышлен-<br>ленностью | Райцентры с разви-<br>той промышленно-<br>стью |
| Коэффициент                    | 0,71                                           | 0,74                                           | 0,74                                           | 0,74                                              | 0,74                                           |
| Величина корректи-<br>ровки, % |                                                | -4,05%                                         | -4,05%                                         | -4,05%                                            | -4,05%                                         |

*Корректировка на локальное местоположение*

Далее на карте представлено расположение объектов-аналогов и объекта оценки на карте.

<sup>50</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.





Данный ценообразующий фактор отражает влияние местоположения объектов недвижимости внутри населенного пункта на их стоимость. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами.



| Типовые зоны в пределах города             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | код |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Центр города                               | Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (фориаг стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны. | I   |
| Типовые зоны в пределах города             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | код |
| Центры деловой активности                  | Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.                                             | II  |
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостики» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | III |
| Индивидуальные жилые дома                  | Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | IV  |

Рис. 32. Классификация типовых территориальных зон в пределах города<sup>51</sup>

<sup>51</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

| Типовые зоны в пределах города |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | код |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Окраины города, промзоны       | Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.                                                                    | V   |
| Зоны автомагистралей           | Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений. | VI  |

Рис. 33. Классификация типовых территориальных зон в пределах города (продолжение)<sup>52</sup>

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

| Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена/арендная ставка                                                                                  |                  |                        |      |
| Центр города                                                                                                   | 1,00             | 1,00                   | 1,00 |
| Центры деловой активности                                                                                      | 0,91             | 0,90                   | 0,92 |
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка                                                                     | 0,82             | 0,81                   | 0,84 |
| Индивидуальные жилые дома                                                                                      | 0,74             | 0,73                   | 0,75 |
| Окраины города, промзоны                                                                                       | 0,65             | 0,63                   | 0,66 |
| Зоны автомагистралей                                                                                           | 0,83             | 0,81                   | 0,84 |

Рис. 34. Корректирующие коэффициенты для цен/арендных ставок офисно-торговой недвижимости по районам города<sup>53</sup>

Корректирующие коэффициенты на район города для каждого оцениваемого объекта и подобранного объекта-аналога принимаются индивидуально на основании проведенного Оценщиком анализа характеристик местоположения объектов.

Объект оценки и объекты-аналоги 1,2 расположены в зоне высотной (многоквартирной) застройки. Объекты-аналоги №3,4 расположены в центре деловой активности г. Югорск (в непосредственной близости от администрации города, железнодорожной станции). Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов по соответствующим районам.

<sup>52</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>53</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица № 17. Расчет корректировки на ценовую зону

| Показатель                | Оцениваемый объект                          | Объект-аналог № 1                           | Объект-аналог № 2                           | Объект-аналог № 3         | Объект-аналог № 4         |
|---------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ценовая зона              | Высотная (много-квартирная) жилая застройка | Высотная (много-квартирная) жилая застройка | Высотная (много-квартирная) жилая застройка | Центры деловой активности | Центры деловой активности |
| Коэффициент               | 0,82                                        | 0,82                                        | 0,82                                        | 0,91                      | 0,91                      |
| Величина корректировки, % |                                             | 0,00%                                       | 0,00%                                       | -9,89%                    | -9,89%                    |

*Корректировка на красную линию.* Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Оцениваемое помещение, как и объекты-аналоги расположено на красной линии, корректировка не требуется.

*Корректировка на тип объекта.* Оцениваемый объект и все объекты-аналоги являются помещениями, корректировка не требуется.

*Корректировка на площадь улучшений.* Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой удельной стоимости. Связано это со следующей закономерностью: значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами (аналогами) с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги.

Как правило, большие площади торгуются по более низким ценам, что связано как с меньшей стоимостью затрат при строительстве, так и с тем фактом, что при продаже крупного объекта недвижимости его стоимость настолько высока, что круг потенциальных покупателей достаточно узок.

|               |          | усредненные данные по России (цены) |        |         |         |          |       |
|---------------|----------|-------------------------------------|--------|---------|---------|----------|-------|
| Площадь, кв.м |          | аналог                              |        |         |         |          |       |
|               |          | <50                                 | 50-125 | 125-300 | 300-750 | 750-1500 | >1500 |
| объект оценки | <50      | 1,00                                | 1,06   | 1,22    | 1,42    | 1,66     | 2,04  |
|               | 50-125   | 0,94                                | 1,00   | 1,15    | 1,34    | 1,56     | 1,91  |
|               | 125-300  | 0,82                                | 0,87   | 1,00    | 1,16    | 1,36     | 1,66  |
|               | 300-750  | 0,70                                | 0,75   | 0,86    | 1,00    | 1,17     | 1,43  |
|               | 750-1500 | 0,60                                | 0,64   | 0,74    | 0,86    | 1,00     | 1,23  |
| >1500         |          | 0,49                                | 0,52   | 0,60    | 0,70    | 0,82     | 1,00  |

Рис. 35. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения в среднем по России<sup>54</sup>

Таблица № 18. Корректировка на площадь

| Показатель                | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Общая площадь, кв. м      | 397,90        | 375,00            | 52,50             | 1 166,50          | 102,40            |
| Величина корректировки, % | x             | 0,00%             | -30,00%           | 17,00%            | -25,00%           |

*Корректировка на техническое состояние (отделку).* Далее анализируется техническое состояние оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Так как оцениваемые помещения не имеют отделки, требуется введение корректировки.

|               |               | аналог      |               |        |          |         |
|---------------|---------------|-------------|---------------|--------|----------|---------|
| Тип ремонта   |               | Без отделки | Косметический | Эконом | Стандарт | Премиум |
| объект оценки | Без отделки   | 0           | -2175         | -4076  | -6180    | -11501  |
|               | Косметический | 2175        | 0             | -1901  | -4005    | -9326   |
|               | Эконом        | 4076        | 1901          | 0      | -2105    | -7425   |
|               | Стандарт      | 6180        | 4005          | 2105   | 0        | -5321   |
|               | Премиум       | 11501       | 9326          | 7425   | 5321     | 0       |

Рис. 36. Корректировка на тип ремонта, руб. на кв. м объекта<sup>55</sup>

<sup>54</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>55</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

**Таблица № 19. Корректировка на отделку**

| Показатель                    | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1                       | Объект-аналог № 2                       | Объект-аналог № 3                       | Объект-аналог № 4                       |
|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Вид и состояние отделки       | Без отделки        | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии |
| Скорректированная цена        |                    | 29 224,00                               | 44 960,00                               | 24 185,51                               | 35 564,06                               |
| Стоимость отделки, руб. кв. м | 0,00               | -6 180,00                               | -6 180,00                               | -6 180,00                               | -6 180,00                               |
| Величина корректировки, %     |                    | -21,15%                                 | -13,75%                                 | -25,55%                                 | -17,38%                                 |

*Корректировка на этаж расположения.* Корректировка на этаж расположения не вводилась, т. к. все объекты расположены на первых этажах зданий.

*Корректировка на тип входа.* Корректировка на тип входа не вводилась, т. к. все объекты имеют отдельный вход.

*Корректировка на тип парковки.* Корректировка на тип парковки не вводилась, так как все объекты-аналоги имеют стихийную парковку.

*Корректировка на наиболее эффективное использование (позиционирование продавца).* Корректировка не вводилась, т. к. все объекты позиционируются как помещения свободного назначения.

*Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.* Не выявлены.

#### **6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта**

Стоимость  $C_0$  оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np.i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np.i}$  – откорректированная цена аналога;
- $N_i$  – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a^n}{A}, \text{ где:}$$

- $N_i$  – весовой коэффициент n-го аналога;
- $a^n$  – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);
- $A$  – сумма разниц  $(1-a^n)$ .

**Таблица № 20. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м объектов с применением рыночного (сравнительного) подхода**

| Элемент сравнения                                              | Объект оценки                              | Аналог № 1                                 | Аналог № 2                                 | Аналог № 3                              | Аналог № 4                              |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Скорректированная по последовательным элементам цена           | -                                          | 29 224                                     | 44 960                                     | 24 186                                  | 35 564                                  |
| <b>Корректировка на ценовую зону</b>                           |                                            |                                            |                                            |                                         |                                         |
| Статус населенного пункта                                      | Райцентры с развитой промышленностью       | Райцентры с развитой промышленностью       | Райцентры с развитой промышленностью       | Райцентры с развитой промышленностью    | Райцентры с развитой промышленностью    |
| Корректировка                                                  | х                                          | -4,05%                                     | -4,05%                                     | -4,05%                                  | -4,05%                                  |
| Ценовая зона                                                   | Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Центры деловой активности               | Центры деловой активности               |
| Корректировка                                                  | х                                          | 0,00%                                      | 0,00%                                      | -9,89%                                  | -9,89%                                  |
| <b>Корректировка на локальное местоположение</b>               |                                            |                                            |                                            |                                         |                                         |
| Локальное расположение                                         | Первая линия                               | Первая линия                               | Первая линия                               | Первая линия                            | Первая линия                            |
| Корректировка                                                  | х                                          | 0,00%                                      | 0,00%                                      | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
| <b>Корректировка на тип объекта</b>                            |                                            |                                            |                                            |                                         |                                         |
| Тип объекта                                                    | Помещение                                  | Помещение                                  | Помещение                                  | Помещение                               | Помещение                               |
| Корректировка                                                  | х                                          | 0,00%                                      | 0,00%                                      | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
| <b>Корректировка на площадь</b>                                |                                            |                                            |                                            |                                         |                                         |
| Общая площадь, кв. м                                           | 397,90                                     | 375,00                                     | 52,50                                      | 1 166,50                                | 102,40                                  |
| Корректировка                                                  | х                                          | 0,00%                                      | -30,00%                                    | 17,00%                                  | -25,00%                                 |
| <b>Корректировка на техническое состояние</b>                  |                                            |                                            |                                            |                                         |                                         |
| Техническое состояние помещений                                | Без отделки                                | Стандартная отделка в хорошем состоянии    | Стандартная отделка в хорошем состоянии    | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии |
| Корректировка                                                  | х                                          | -21,15%                                    | -13,75%                                    | -25,55%                                 | -17,38%                                 |
| <b>Корректировка на этаж расположения</b>                      |                                            |                                            |                                            |                                         |                                         |
| Этаж расположения                                              | 1                                          | 1                                          | 1                                          | 1                                       | 1                                       |
| Корректировка                                                  | х                                          | 0,00%                                      | 0,00%                                      | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
| <b>Корректировка на тип входа</b>                              |                                            |                                            |                                            |                                         |                                         |
| Тип входа                                                      | Отдельный                                  | Отдельный                                  | Отдельный                                  | Отдельный                               | Отдельный                               |
| Корректировка                                                  | х                                          | 0,00%                                      | 0,00%                                      | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
| <b>Корректировка на парковку</b>                               |                                            |                                            |                                            |                                         |                                         |
| Условия парковки                                               | Стихийная парковка                         | Стихийная парковка                         | Стихийная парковка                         | Стихийная парковка                      | Стихийная парковка                      |
| Корректировка                                                  | х                                          | 0,00%                                      | 0,00%                                      | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
| <b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>  |                                            |                                            |                                            |                                         |                                         |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | ПСН (помещение свободного назначения)      | ПСН (помещение свободного назначения)      | ПСН (помещение свободного назначения)      | ПСН (помещение свободного назначения)   | ПСН (помещение свободного назначения)   |
| Корректировка                                                  | х                                          | 0,00%                                      | 0,00%                                      | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
| Итого корректировка по второй группе элементов сравнения       | х                                          | -25,20%                                    | -47,80%                                    | -22,50%                                 | -56,32%                                 |
| 1 - абсолют. вал. коррекция                                    | х                                          | 74,80%                                     | 52,20%                                     | 77,50%                                  | 43,68%                                  |
| Весовой коэффициент                                            | х                                          | 30,14%                                     | 21,03%                                     | 31,23%                                  | 17,60%                                  |



| Элемент сравнения                                                                     | Объект оценки | Аналог № 1   | Аналог № 2   | Аналог № 3   | Аналог № 4   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Итого скорректированная цена аналогов                                                 | x             | 21 859       | 23 469       | 18 745       | 15 534       |
| Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) -                      | x             | 25,20%       | 47,80%       | 56,50%       | 56,32%       |
| Коэффициент вариации                                                                  |               | 17,64%       |              |              |              |
| <b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС</b> | <b>20 112</b> | <b>6 588</b> | <b>4 936</b> | <b>5 854</b> | <b>2 734</b> |

**Таблица № 21. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода**

| № | Наименование                                                                                                                          | Кадастровый номер  | Площадь, кв. м | Удельная справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу без учета НДС, руб. за кв. м | Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу без учета НДС, руб. |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1 | 86:14:0101012:5707 | 397,9          | 20 112                                                                                             | 8 002 566                                                                        |

## 6.2. Затратный подход (отказ от использования)

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Применение затратного подхода наиболее обоснованно в тех случаях, когда здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки, являются новыми или отличаются незначительным износом. Объект оценки представляет собой нежилые встроенные помещения. По мнению Оценщика, рассчитать стоимость затрат на воспроизводство/замещение непосредственно такого же объекта, как оцениваемые помещения, невозможно, поскольку большинство их конструктивных элементов являются общими с соседними помещениями и помещениями общего пользования. Можно рассчитать стоимость строительства всего здания и определить в ней долю, приходящуюся на оцениваемое встроенное помещение, но это приведет к искаженным результатам.

Кроме того, затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение объекта. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (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). На основании вышеизложенного, учитывая развитость рынка и возможность применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов Оценщик в рамках в настоящей работе отказался от оценки в рамках затратного подхода.

## 6.3. Доходный подход

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект. Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (основной метообразующий принцип) и принцип замещения.

Принцип ожидания гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется текущей стоимостью всех его будущих доходов на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта и при условии его использования наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью (аналог экономического принципа альтернативности инвестиций).

*К оценке Объекта оценки применен доходный подход, т. к. существует возможность определить компоненты доходов и расходов от эксплуатации Объекта оценки, оценить риск вложений инвестиций в него.*

### 6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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.

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:<sup>56</sup>

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.

<sup>56</sup> По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

- 4) Расчет ставки капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

*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.

*Метод дисконтирования денежных потоков* (далее – ДДП) 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. Метод ДДП применяется, когда:

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости<sup>57</sup>:

- 1) Выбор модели денежного потока.
- 2) Определение длительности прогнозного периода.
- 3) Прогноз валовой выручки при полной загрузке доходоприносящих площадей (ПВД).
- 4) Определение динамики загрузки доходоприносящих площадей и возможных потерь доходов (потери от незаполняемости и неуплаты).
- 5) Прогноз действительного валового дохода (ДВД).
- 6) Прогноз операционных расходов.
- 7) Расчет величины денежного потока для каждого интервала прогнозного периода.
- 8) Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
- 9) Расчет величины реверсии в постпрогнозный период.
- 10) Итоговый расчет стоимости объекта недвижимости в рамках применения метода дисконтирования денежных потоков.

*В рамках проведения настоящей оценки использован метод прямой капитализации, так как по состоянию на дату проведения оценки имеется возможность получать стабильный доход от сдачи в аренду объекта недвижимости, необходимость проведения внутренней отделки также может быть учтена в рамках применения метода капитализации. Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. С учетом типа объекта (помещения свободного назначения) и их расположения в многоквартирном жилом доме вероятность существенного изменения рыночных условий в худшую сторону несмотря на пандемию является довольно низкой.*

### **6.3.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)**

#### **Доходы и расходы при эксплуатации объекта**

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД). Этот вид дохода определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта.

Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной

<sup>57</sup> По материалам: Яскевич Е. Е. *Практика оценки недвижимости*. Москва: - Техносфера, 2011.

в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности.

После вычета из ПВД потерь на недозагрузку и неплатежи получают действительный валовой доход (ДВД), который должен быть уменьшен на расходы по управлению и содержанию объекта – операционные расходы. После этого может быть определен чистый операционный доход (ЧОД), который после уплаты налогов останется в распоряжении собственника объекта.

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загрузки объекта и уровня предоставляемых услуг.

К *условно-переменным* относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загрузки объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются: коммунальные расходы, расходы на содержание территории, расходы на управление, зарплата обслуживающего персонала и т. д.

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов (обычно к ним относят отделку).

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД) объекта оценки. Потенциальный валовой доход – сумма дохода, которая может быть получена от владения объектом недвижимости и сдачи его в аренду в предположении 100% загрузки объекта и своевременного расчета по арендным договорам. Определяется величиной арендной ставки и арендопригодной площадью.

Так как объект оценки приставляет собой помещения, предназначенные для сдачи в аренду целиком, то арендопригодная площадь принята равной общей, а в качестве объектов – аналогов подбирались помещения сопоставимой площади, имеющие в своем составе места общего пользования.

#### **Выявление сопоставимых объектов**

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

#### ***Проверка достоверности информации о сделках/предложениях***

По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился.

#### ***Определение единиц сравнения и элементов сравнения***

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в год без НДС. В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

*Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год*

**Таблица № 22. Описание объектов-аналогов**

| Характеристики / Объекты сравнения                             | Объект оценки                                                                     | Аналог № 1                                                                                                                                                                              | Аналог № 2                                                                                                                                                                                                  | Аналог № 3                                                                                                                                                                                                                                                              | Аналог № 4                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фотоматериалы                                                  |  |                                                                                                       |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                        |
| Местоположение                                                 | ХМАО, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1                                                    | ХМАО, г. Урай, микрорайон Западный, д.12                                                                                                                                                | ХМАО, г. Урай, 2-й микрорайон, д. 52                                                                                                                                                                        | ХМАО, г. Советский, ул. Ленина, 20К2                                                                                                                                                                                                                                    | ХМАО, г. Югорск, ул. Декабристов, д. 6                                                                                                                                                                                                    |
| Статус населенного пункта                                      | Райцентры с развитой промышленностью                                              | Райцентры с развитой промышленностью                                                                                                                                                    | Райцентры с развитой промышленностью                                                                                                                                                                        | Райцентры с развитой промышленностью                                                                                                                                                                                                                                    | Райцентры с развитой промышленностью                                                                                                                                                                                                      |
| Ценовая зона                                                   | Высотная (многоквартирная) жилая застройка                                        | Высотная (многоквартирная) жилая застройка                                                                                                                                              | Центры деловой активности                                                                                                                                                                                   | Центры деловой активности                                                                                                                                                                                                                                               | Высотная (многоквартирная) жилая застройка                                                                                                                                                                                                |
| Локальное расположение                                         | Первая линия                                                                      | Первая линия                                                                                                                                                                            | Первая линия                                                                                                                                                                                                | Первая линия                                                                                                                                                                                                                                                            | Первая линия                                                                                                                                                                                                                              |
| Передаваемые права                                             | Аренда                                                                            | Аренда                                                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                      | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                    |
| Тип объекта                                                    | Помещение                                                                         | Помещение                                                                                                                                                                               | Помещение                                                                                                                                                                                                   | Помещение                                                                                                                                                                                                                                                               | Помещение                                                                                                                                                                                                                                 |
| Тип входа                                                      | Отдельный                                                                         | Отдельный                                                                                                                                                                               | Отдельный                                                                                                                                                                                                   | Отдельный                                                                                                                                                                                                                                                               | Отдельный                                                                                                                                                                                                                                 |
| Техническое состояние                                          | Стандартная отделка в хорошем состоянии (допущение)                               | Стандартная отделка в хорошем состоянии                                                                                                                                                 | Стандартная отделка в хорошем состоянии                                                                                                                                                                     | Стандартная отделка в хорошем состоянии                                                                                                                                                                                                                                 | Стандартная отделка в хорошем состоянии                                                                                                                                                                                                   |
| Этаж                                                           | 1                                                                                 | 1                                                                                                                                                                                       | 1                                                                                                                                                                                                           | 1                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1                                                                                                                                                                                                                                         |
| Условия парковки                                               | Стихийная парковка                                                                | Стихийная парковка                                                                                                                                                                      | Стихийная парковка                                                                                                                                                                                          | Стихийная парковка                                                                                                                                                                                                                                                      | Стихийная парковка                                                                                                                                                                                                                        |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | ПСН (помещение свободного назначения)                                             | ПСН (помещение свободного назначения)                                                                                                                                                   | ПСН (помещение свободного назначения)                                                                                                                                                                       | ПСН (помещение свободного назначения)                                                                                                                                                                                                                                   | ПСН (помещение свободного назначения)                                                                                                                                                                                                     |
| Коммунальные расходы                                           | Не включены                                                                       | Включены, кроме электричества, водоснабжения                                                                                                                                            | Не включены                                                                                                                                                                                                 | Не включены                                                                                                                                                                                                                                                             | Не включены                                                                                                                                                                                                                               |
| Расходы на эксплуатацию                                        | Включены                                                                          | Включены                                                                                                                                                                                | Включены                                                                                                                                                                                                    | Включены                                                                                                                                                                                                                                                                | Включены                                                                                                                                                                                                                                  |
| Точная ссылка                                                  | x                                                                                 | <a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_621397710">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_621397710</a> | <a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_v_arendu_1951466807">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_v_arendu_1951466807</a> | <a href="https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_nezhiloe_pomeschenie_1990165330">https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_nezhiloe_pomeschenie_1990165330</a> | <a href="https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_52.5_m_603484895">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_52.5_m_603484895</a> |



| Характеристики / Объекты сравнения                                                                         | Объект оценки                | Аналог № 1                   | Аналог № 2                             | Аналог № 3                   | Аналог № 4                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Источник информации                                                                                        | х                            | Анатолий, +7 (922) 427-00-80 | Александр Зарипов, +7 (908) 896 -66-76 | Светлана, +7 (904) 885-74-35 | Елена, +8 932 422-45-80    |
| Общая площадь, кв. м                                                                                       | 397,90                       | 162,30                       | 78,40                                  | 180,00                       | 52,50                      |
| Арендная ставка, руб./кв. м в год                                                                          | ?                            | 7 800                        | 9 600                                  | 6 000                        | 6 857                      |
| НДС                                                                                                        | Расчет ведется без учета НДС | Включен                      | Включен                                | Не включен                   | Не включен                 |
| Арендная ставка, руб./кв. м в год без с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов и НДС |                              | 6 240                        | 8 000                                  | 6 000                        | 6 857                      |
| Возможность торга                                                                                          | х                            | Предложение, торг возможен   | Предложение, торг возможен             | Предложение, торг возможен   | Предложение, торг возможен |

\*Ставка аренды Объекта-аналог №1 представлена на базе с частично включенными расходами на коммунальные услуги. Для приведения всех ставок аренды к единой базе без учета коммунальных платежей (оплачиваются отдельно арендатором), арендная ставка по Объекту-аналогу была скорректирована. Для корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г. Размер коммунальных платежей составил 4% от ставки аренды (в цену включено отопление), то есть  $7\,800/1,2 \cdot (1-4\%) = 6\,240$  руб.

**Доля «типовых операционных расходов арендатора»  
объектов торговой недвижимости, усредненные по  
городам России, и границы доверительных интервалов**

| Наименование коэффициента   | Медиана | Доверительный интервал |       |
|-----------------------------|---------|------------------------|-------|
| Коммунальные платежи        |         |                        |       |
| Электричество               | 6,6%    | 5,7%                   | 7,4%  |
| Водоснабжение и канализация | 2,0%    | 1,6%                   | 2,4%  |
| Отопление                   | 4,0%    | 3,4%                   | 4,6%  |
| Итого коммунальные платежи  | 12,6%   | 10,8%                  | 14,3% |

**Рис. 37. Размер коммунальных расходов арендатора в среднем по РФ для торговой недвижимости (включая прочие объекты недвижимости, такие как помещения свободного назначения)<sup>58</sup>**

<sup>58</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

### **Внесение корректировок по I группе элементов сравнения**

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Оцениваемый объект представляет собой встроенные помещения, оформленные на праве общей долевой собственности, ограничение (обременение) права – доверительное управление. Однако, согласно Заданию на оценку при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты – аналоги представлены на праве аренды. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. У оцениваемых помещений ограничения (обременения) права не учитываются. Корректировка на права и ограничения (обременения) прав не требуется.

**Условия финансирования.** Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

**Условия продажи.** Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

**Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки).** Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Корректировка на рыночные условия не вводилась, так как предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Оцениваемые помещения расположены в г. Урай, имеющем, как было указано выше, численность населения около 40 тыс. чел. (см. п. 3.4.). Таким образом, по местоположению в связи с отсутствием сопоставимых городов объект Оценщиком к категории объектов для которых целесообразно использовать средние по России данные.

К расчетам принято среднее значение скидки на торг для неактивного рынка для объектов свободного назначения, в размере 14,5%.

| Класс объектов                                                          | Неактивный рынок |                        |       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|-------|
|                                                                         | Среднее          | Доверительный интервал |       |
| Арендные ставки объектов                                                |                  |                        |       |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 13,7%            | 12,6%                  | 14,8% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 15,5%            | 14,1%                  | 16,9% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них                      | 13,9%            | 12,9%                  | 14,9% |
| 4. Стрит-ритейл                                                         | 13,9%            | 12,7%                  | 15,1% |
| 5. Объекты свободного назначения                                        | 14,5%            | 13,0%                  | 16,1% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 15,5%            | 13,4%                  | 17,5% |

**Рис. 38. Скидка на торг для цен/арендных ставок объектов на неактивном рынке<sup>59</sup>**

<sup>59</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

**Таблица № 23. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения**

| Элемент сравнения                                                    | Ед. изм.                                      | Объект оценки | Аналог № 1                 | Аналог № 2                 | Аналог № 3                 | Аналог № 4                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Цена за единицу площади                                              | руб./кв. м/год                                | ?             | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен |
| Переданные права                                                     | вид права                                     | Аренда        | Аренда                     | Аренда                     | Аренда                     | Аренда                     |
| Корректировка                                                        | %                                             | -             | 0,00%                      | 0,00%                      | 0,00%                      | 0,00%                      |
| Скорректированная цена                                               | руб./кв. м/год                                | -             | 6 240                      | 8 000                      | 6 000                      | 6 857                      |
| Условия финансирования и продажи                                     | особые условия финансирования, условия сделки | Не выявлены   | Не выявлены                | Не выявлены                | Не выявлены                | Не выявлены                |
| Корректировка                                                        | %                                             | -             | 0,00%                      | 0,00%                      | 0,00%                      | 0,00%                      |
| Скорректированная цена                                               | руб./кв. м/год                                | -             | 6 240                      | 8 000                      | 6 000                      | 6 857                      |
| Дата продажи                                                         | дата                                          | ноя.20        | ноя.20                     | ноя.20                     | ноя.20                     | ноя.20                     |
| Корректировка                                                        | %                                             | -             | 0,00%                      | 0,00%                      | 0,00%                      | 0,00%                      |
| Скорректированная цена                                               | руб./кв. м/год                                | -             | 6 240                      | 8 000                      | 6 000                      | 6 857                      |
| Совершенная сделка/предложение                                       | тип                                           | предложение   | предложение                | предложение                | предложение                | предложение                |
| Корректировка                                                        | %                                             | -             | -14,50%                    | -14,50%                    | -14,50%                    | -14,50%                    |
| Скорректированная цена                                               | руб./кв. м/год                                | -             | 5 335                      | 6 840                      | 5 130                      | 5 863                      |
| Последовательные корректировки, суммарно                             | %                                             | -             | -14,50%                    | -14,50%                    | -14,50%                    | -14,50%                    |
| <b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b> | <b>руб./м²</b>                                | <b>-</b>      | <b>5 335</b>               | <b>6 840</b>               | <b>5 130</b>               | <b>5 863</b>               |

### Корректировка по II группе элементов сравнения

#### Корректировка на расположение в регионе

Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс.карты» (<https://yandex.ru/maps/>). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон в пределах области согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., на основании которой при необходимости вводятся корректировки.

| Наименование типовой зоны                                   | Описание типовой зоны                                                                                                  | код |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Областной центр                                             | Областные центры, столицы республик, города Федерального значения                                                      | I   |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью | II  |
| Райцентры с развитой промышленностью                        | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью                                                         | III |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                      | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов                                                       | IV  |
| Прочие населенные пункты                                    | Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)                                  | V   |

**Рис. 39. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона<sup>60</sup>**

<sup>60</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

| Отношение цен/арендных ставок<br>офисно-торговых объектов по<br>районам области по отношению<br>к областному центру | Среднее<br>значение | Доверительный<br>интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|------|
| Удельная цена                                                                                                       |                     |                           |      |
| Областной центр                                                                                                     | 1,00                | 1,00                      | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей<br>окрестности областного центра                                                      | 0,80                | 0,79                      | 0,82 |
| Райцентры с развитой<br>промышленностью                                                                             | 0,72                | 0,71                      | 0,74 |
| Райцентры сельскохозяйственных<br>районов                                                                           | 0,61                | 0,59                      | 0,62 |
| Прочие населенные пункты                                                                                            | 0,49                | 0,47                      | 0,51 |
| Удельная арендная ставка                                                                                            |                     |                           |      |
| Областной центр                                                                                                     | 1,00                | 1,00                      | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей<br>окрестности областного центра                                                      | 0,80                | 0,79                      | 0,82 |
| Райцентры с развитой<br>промышленностью                                                                             | 0,72                | 0,71                      | 0,74 |
| Райцентры сельскохозяйственных<br>районов                                                                           | 0,61                | 0,59                      | 0,63 |
| Прочие населенные пункты                                                                                            | 0,49                | 0,47                      | 0,51 |

**Рис. 40. Коэффициенты корректировки на территориальную зону расположения** <sup>61</sup>

Объект оценки расположен в г. Урай, тогда как подобранные к нему объекты-аналоги расположены в г. Урай, г. Югорск, г. Советский. Подробно описание города Урай представлено в п. 3.4 Отчета, описание г. Югорск и г. Советский в пункте 4.3 Отчета. На основании проведенного анализа Оценщик сделал вывод, что с учетом сопоставимости данных городов по численности населения и профилю деятельности все 3 города можно отнести к райцентрам с развитой промышленностью. Однако, г. Урай имеет более низкую транспортную доступность, далеко расположен от железных дорог, в связи с этим г. Урай присваивается коэффициент 0,71 (минимальный из доверительного интервала), тогда как г. Югорск и г. Советский присваивается коэффициент 0,74 (максимальный из доверительного интервала). Согласно анализу Оценщика введение коэффициентов таким образом корректно учитывает территориальные различия в местоположении объекта оценки и объектов аналогов.

**Таблица № 24. Расчет корректировки расположение в регионе**

| Показатель                     | Оцениваемый<br>объект                          | Объект-аналог №<br>1                           | Объект-аналог №<br>2                           | Объект-аналог<br>№ 3                           | Объект-аналог №<br>4                           |
|--------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Статус населенного<br>пункта   | Райцентры с разви-<br>той промышленно-<br>стью | Райцентры с разви-<br>той промышленно-<br>стью | Райцентры с разви-<br>той промышленно-<br>стью | Райцентры с разви-<br>той промышлен-<br>ностью | Райцентры с разви-<br>той промышленно-<br>стью |
| Коэффициент                    | 0,71                                           | 0,71                                           | 0,71                                           | 0,74                                           | 0,74                                           |
| Величина корректи-<br>ровки, % |                                                | 0,00%                                          | 0,00%                                          | -4,05%                                         | -4,05%                                         |

*Корректировка на локальное местоположение*

Далее на карте представлено расположение объектов-аналогов и объекта оценки на карте.

<sup>61</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.



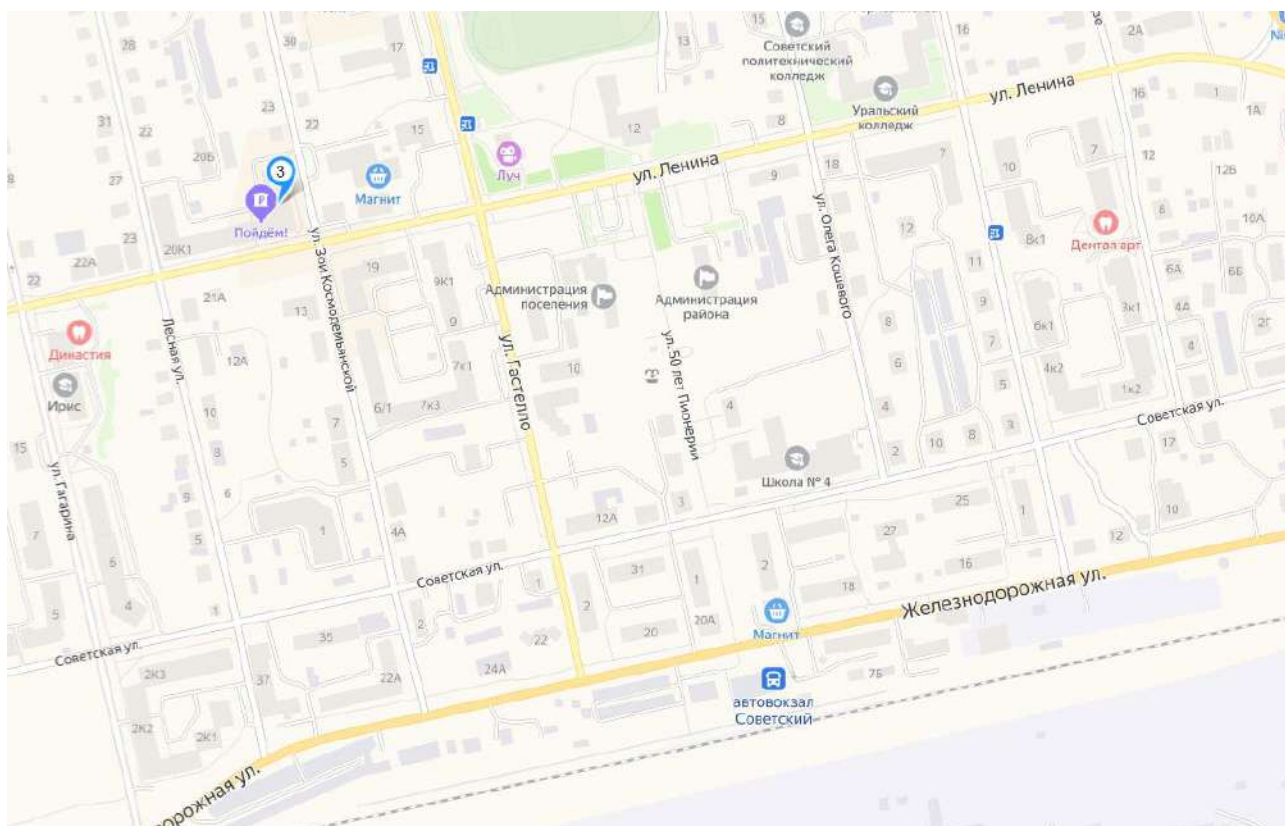
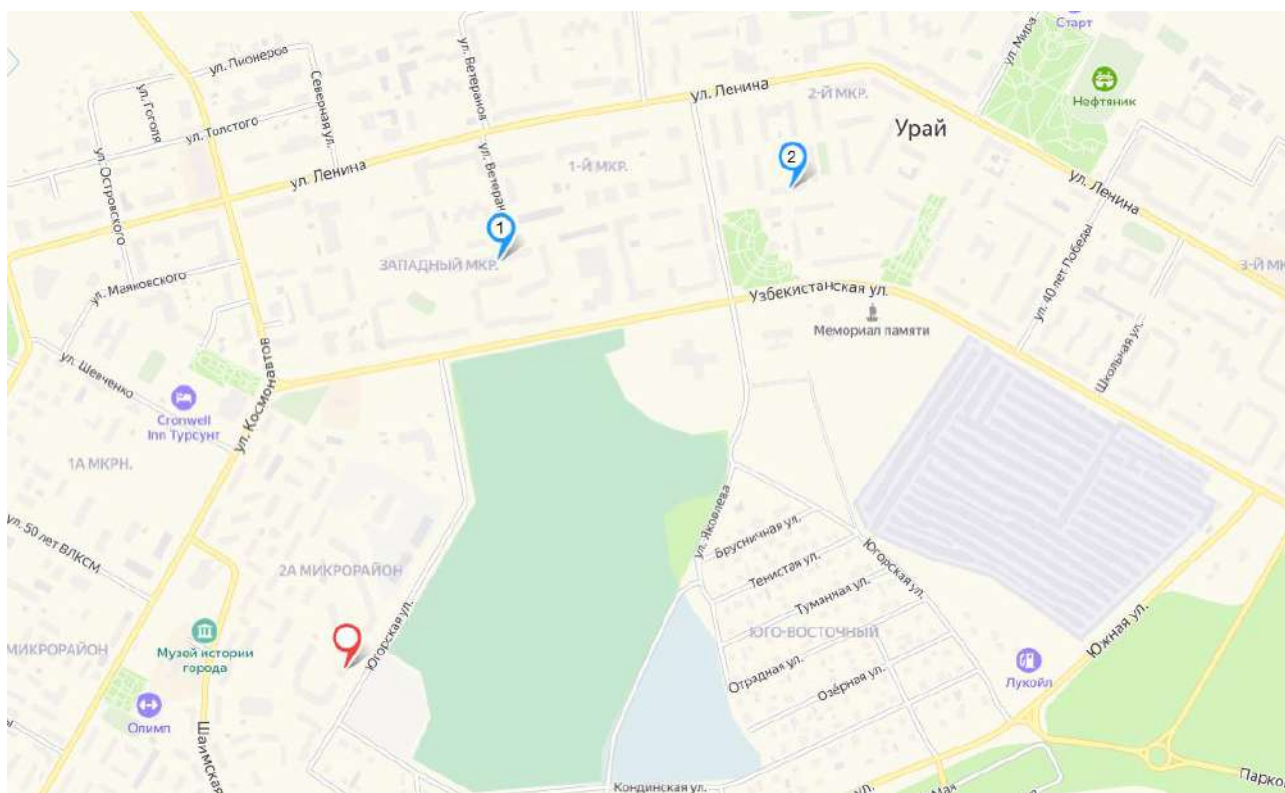


Рис. 41. Карта расположения объектов-аналогов (синие метки с 1 по 4) и объекта оценки (красная метка)



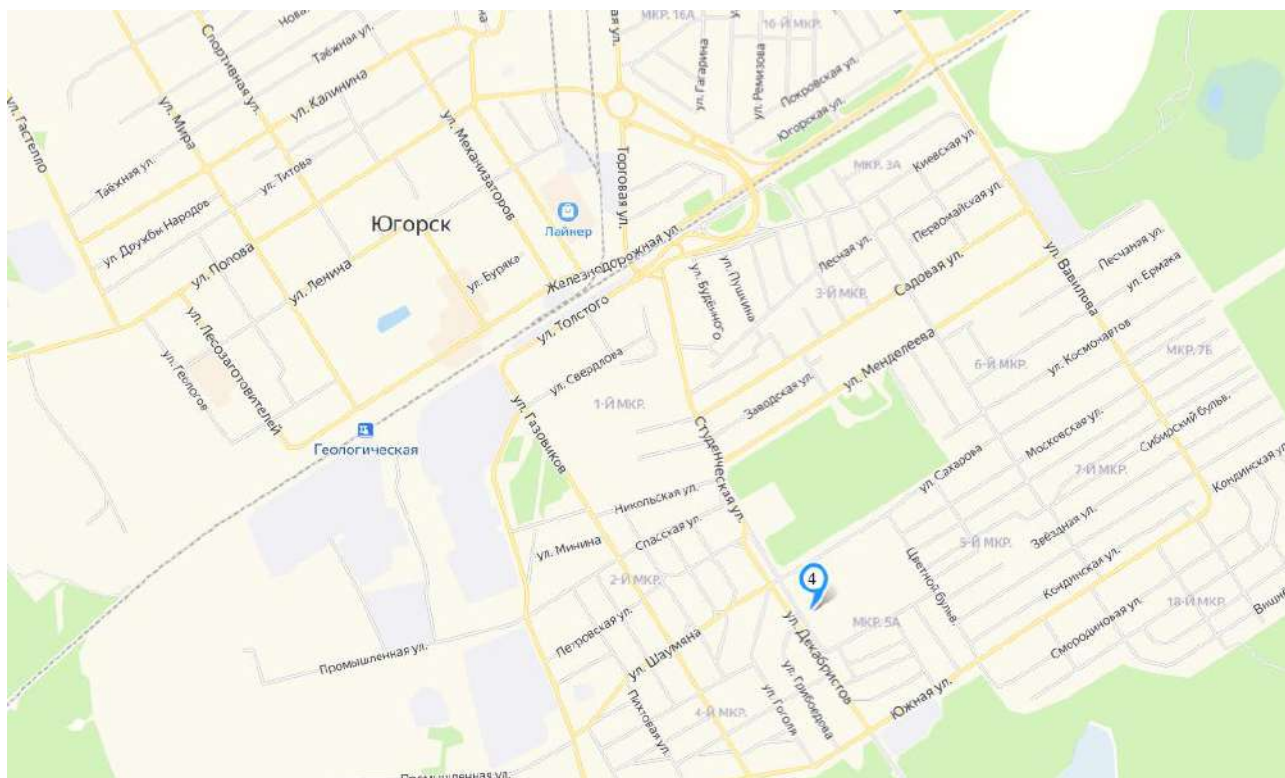


Рис. 42. Карта расположения объектов-аналогов (синие метки с 1 по 4) и объекта оценки (красная метка) (продолжение)

Данный ценообразующий фактор отражает влияние местоположения объектов недвижимости внутри населенного пункта на их стоимость. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами.

| Типовые зоны в пределах города |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | код |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Центр города                   | Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (фориаг стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны. | I   |

Рис. 43. Классификация типовых территориальных зон в пределах города<sup>62</sup>

<sup>62</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

| Типовые зоны в пределах города             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | код |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Центры деловой активности                  | Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администрации, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта. | II  |
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | III |
| Индивидуальные жилые дома                  | Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | IV  |

Рис. 44. Классификация типовых территориальных зон в пределах города (продолжение)<sup>63</sup>

<sup>63</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

| Типовые зоны в пределах города |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | код |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Окраины города, промзоны       | Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.                                                                    | V   |
| Зоны автомагистралей           | Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основоположающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений. | VI  |

Рис. 45. Классификация типовых территориальных зон в пределах города (продолжение)<sup>64</sup>

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

| Отношение цен/арендных ставок<br>офисно-торговых объектов по<br>районам города по отношению к<br>самому дорогому району | Среднее<br>значение | Доверительный<br>интервал |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|------|
| Удельная цена/арендная ставка                                                                                           |                     |                           |      |
| Центр города                                                                                                            | 1,00                | 1,00                      | 1,00 |
| Центры деловой активности                                                                                               | 0,91                | 0,90                      | 0,92 |
| Высотная (многоквартирная) жилая<br>застройка                                                                           | 0,82                | 0,81                      | 0,84 |
| Индивидуальные жилые дома                                                                                               | 0,74                | 0,73                      | 0,75 |
| Окраины города, промзоны                                                                                                | 0,65                | 0,63                      | 0,66 |
| Зоны автомагистралей                                                                                                    | 0,83                | 0,81                      | 0,84 |

Рис. 46. Корректирующие коэффициенты для цен/арендных ставок офисно-торговой недвижимости по районам города<sup>65</sup>

Корректирующие коэффициенты на район города для каждого оцениваемого объекта и подобранного объекта-аналога принимаются индивидуально на основании проведенного Оценщиком анализа характеристик местоположения объектов.

Объект оценки и объекты-аналоги 1,4 расположены в зоне высотной (многоквартирной) застройки. Объекты-аналоги №2,3 расположены в центрах деловой активности (в непосредственной близости от администрации

<sup>64</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>65</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.



города и/или железнодорожной станции, основных торговых объектов). Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов по соответствующим районам.

**Таблица № 25. Расчет корректировки на ценовую зону**

| Показатель                | Оцениваемый объект                         | Объект-аналог № 1                          | Объект-аналог № 2         | Объект-аналог № 3         | Объект-аналог № 4                          |
|---------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|
| Ценовая зона              | Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Центры деловой активности | Центры деловой активности | Высотная (многоквартирная) жилая застройка |
| Коэффициент               | 0,82                                       | 0,82                                       | 0,91                      | 0,91                      | 0,82                                       |
| Величина корректировки, % |                                            | 0,00%                                      | -9,89%                    | -9,89%                    | 0,00%                                      |

*Корректировка на красную линию.* Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Оцениваемое помещение, как и объекты-аналоги расположено на красной линии, корректировка на требуется.

*Корректировка на тип объекта.* Оцениваемый объект и все объекты-аналоги являются помещениями, корректировка не требуется.

*Корректировка на площадь улучшений.* Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты предлагаются по более низкой удельной стоимости. Связано это со следующей закономерностью: значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами (аналогами) с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги.

| усредненные данные по России (арендные ставки) |          |        |        |         |         |          |       |
|------------------------------------------------|----------|--------|--------|---------|---------|----------|-------|
| Площадь, кв.м                                  |          | аналог |        |         |         |          |       |
|                                                |          | <50    | 50-125 | 125-300 | 300-750 | 750-1500 | >1500 |
| объект оценки                                  | <50      | 1,00   | 1,11   | 1,22    | 1,32    | 1,44     | 1,60  |
|                                                | 50-125   | 0,90   | 1,00   | 1,11    | 1,19    | 1,30     | 1,44  |
|                                                | 125-300  | 0,82   | 0,90   | 1,00    | 1,08    | 1,17     | 1,30  |
|                                                | 300-750  | 0,76   | 0,84   | 0,93    | 1,00    | 1,09     | 1,21  |
|                                                | 750-1500 | 0,70   | 0,77   | 0,85    | 0,92    | 1,00     | 1,11  |
|                                                | >1500    | 0,63   | 0,69   | 0,77    | 0,83    | 0,90     | 1,00  |

**Рис. 47. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России<sup>66</sup>**

**Таблица № 26. Корректировка на площадь**

| Показатель                | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Общая площадь, кв. м      | 397,90        | 162,30            | 78,40             | 180,00            | 52,50             |
| Величина корректировки, % | х             | -7,00%            | -16,00%           | -7,00%            | -16,00%           |

*Корректировка на техническое состояние.* Далее анализируется техническое состояние оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Так как все объекты имеют сопоставимую стандартную отделку в хорошем состоянии, то корректировка не вводилась. Объект оценки не имеет отделки, однако, для корректности производимого расчёта корректировка на состояние отделки введена далее после получения величины стоимости объектов в допущении о наличии у них стандартной отделки в хорошем состоянии.

*Корректировка на этаж расположения.* Корректировка на этаж расположения не вводилась, т. к. все объекты расположены на первых этажах зданий.

*Корректировка на тип входа.* Корректировка на тип входа не вводилась, т. к. все объекты имеют отдельный вход.

*Корректировка на тип парковки.* Корректировка на тип парковки не вводилась, т. к. все объекты имеют стихийную парковку.

<sup>66</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

---

*Корректировка на наиболее эффективное использование (позиционирование продавца).* Корректировка не вводилась, т. к. все объекты позиционируются как помещения свободного назначения.

*Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.* Не выявлены.

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта. Схема согласования откорректированных цен аналогов описана ранее (раздел 6.1.6).



**Таблица № 27. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения**

| Элемент сравнения                                             | Объект оценки                                       | Аналог № 1                                 | Аналог № 2                              | Аналог № 3                              | Аналог № 4                                 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|
| Скорректированная по поправкам элементам цена                 | -                                                   | 5 335                                      | 6 840                                   | 5 130                                   | 5 863                                      |
| <b>Корректировка на ценовую зону</b>                          |                                                     |                                            |                                         |                                         |                                            |
| Статус населенного пункта                                     | Райцентры с развитой промышленностью                | Райцентры с развитой промышленностью       | Райцентры с развитой промышленностью    | Райцентры с развитой промышленностью    | Райцентры с развитой промышленностью       |
| Корректировка                                                 | х                                                   | 0,00%                                      | 0,00%                                   | -4,05%                                  | -4,05%                                     |
| Ценовая зона                                                  | Высотная (многоквартирная) жилая застройка          | Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Центры деловой активности               | Центры деловой активности               | Высотная (многоквартирная) жилая застройка |
| Корректировка                                                 | х                                                   | 0,00%                                      | -9,89%                                  | -9,89%                                  | 0,00%                                      |
| <b>Корректировка на локальное местоположение</b>              |                                                     |                                            |                                         |                                         |                                            |
| Локальное расположение                                        | Первая линия                                        | Первая линия                               | Первая линия                            | Первая линия                            | Первая линия                               |
| Корректировка                                                 | х                                                   | 0,00%                                      | 0,00%                                   | 0,00%                                   | 0,00%                                      |
| <b>Корректировка на тип объекта</b>                           |                                                     |                                            |                                         |                                         |                                            |
| Тип объекта                                                   | Помещение                                           | Помещение                                  | Помещение                               | Помещение                               | Помещение                                  |
| Корректировка                                                 | х                                                   | 0,00%                                      | 0,00%                                   | 0,00%                                   | 0,00%                                      |
| <b>Корректировка на площадь</b>                               |                                                     |                                            |                                         |                                         |                                            |
| Общая площадь, кв. м                                          | 397,90                                              | 162,30                                     | 78,40                                   | 180,00                                  | 52,50                                      |
| Корректировка                                                 | х                                                   | -7,00%                                     | -16,00%                                 | -7,00%                                  | -16,00%                                    |
| <b>Корректировка на техническое состояние</b>                 |                                                     |                                            |                                         |                                         |                                            |
| Техническое состояние                                         | Стандартная отделка в хорошем состоянии (допущение) | Стандартная отделка в хорошем состоянии    | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии    |
| Корректировка                                                 | х                                                   | 0,00%                                      | 0,00%                                   | 0,00%                                   | 0,00%                                      |
| <b>Корректировка на этаж расположения</b>                     |                                                     |                                            |                                         |                                         |                                            |
| Этаж                                                          | 1                                                   | 1                                          | 1                                       | 1                                       | 1                                          |
| Корректировка                                                 | х                                                   | 0,00%                                      | 0,00%                                   | 0,00%                                   | 0,00%                                      |
| Корректировка на тип входа                                    |                                                     |                                            |                                         |                                         |                                            |
| Тип входа                                                     | Отдельный                                           | Отдельный                                  | Отдельный                               | Отдельный                               | Отдельный                                  |
| Корректировка                                                 | х                                                   | 0,00%                                      | 0,00%                                   | 0,00%                                   | 0,00%                                      |
| <b>Корректировка на парковку</b>                              |                                                     |                                            |                                         |                                         |                                            |
| Условия парковки                                              | Стихийная парковка                                  | Стихийная парковка                         | Стихийная парковка                      | Стихийная парковка                      | Стихийная парковка                         |
| Корректировка                                                 | х                                                   | 0,00%                                      | 0,00%                                   | 0,00%                                   | 0,00%                                      |
| <b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b> |                                                     |                                            |                                         |                                         |                                            |

| Элемент сравнения                                                                     | Объект оценки                         | Аналог № 1                            | Аналог № 2                            | Аналог № 3                            | Аналог № 4                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)                        | ПСН (помещение свободного назначения) | ПСН (помещение свободного назначения) | ПСН (помещение свободного назначения) | ПСН (помещение свободного назначения) | ПСН (помещение свободного назначения) |
| Корректировка                                                                         | x                                     | 0,00%                                 | 0,00%                                 | 0,00%                                 | 0,00%                                 |
| Итого корректировка по второй группе элементов сравнения                              | x                                     | -7,00%                                | -25,89%                               | -20,94%                               | -20,05%                               |
| 1 - абсолют. вал. коррекция                                                           | x                                     | 93,00%                                | 74,11%                                | 79,06%                                | 79,95%                                |
| Весовой коэффициент                                                                   | x                                     | 28,52%                                | 22,73%                                | 24,24%                                | 24,51%                                |
| Итого скорректированная цена аналогов                                                 | x                                     | 4 962                                 | 5 069                                 | 4 056                                 | 4 687                                 |
| Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)                        | x                                     | 7,00%                                 | 25,89%                                | 20,94%                                | 20,05%                                |
| <i>Коэффициент вариации</i>                                                           |                                       | 9,69%                                 |                                       |                                       |                                       |
| <b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС</b> | <b>4 699</b>                          | 1 415                                 | 1 152                                 | 983                                   | 1 149                                 |

### 6.3.3. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы

Потери при получении арендной платы по коммерческим помещениям могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска арендатора, неуплаты арендной платы и смены арендаторов.

В результате консультаций с арендаторами и арендодателями аналогичных коммерческих помещений Исполнителем выяснено, что, типичным договорным условием является предоплата, поэтому величина потерь от неуплаты принята в размере 0%.

Рынок офисно-торговой недвижимости в рассматриваемом городе является неактивным, данные Справочника актуальны с учетом эпидемиологической обстановки, таким образом, при расчете действительного валового дохода Оценщик применял значение потерь от недоиспользования, как среднее значение уровня вакантных площадей по России для неактивного рынка для объектов свободного назначения в размере 19,3%.

#### 2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 10

| Класс объектов                                     | Неактивный рынок |                        |       |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------------|-------|
|                                                    | Среднее          | Доверительный интервал |       |
| 1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В*)     | 19,6%            | 19,4%                  | 21,2% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                 | 20,6%            | 19,3%                  | 21,8% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 18,9%            | 17,8%                  | 20,1% |
| 4. Стрит-ритейл                                    | 17,8%            | 16,5%                  | 19,1% |
| 5. Объекты свободного назначения                   | 19,3%            | 18,0%                  | 20,5% |

Рис. 48. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов на неактивном рынке<sup>67</sup>

### 6.3.4. Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неуплаты.

Таблица № 28. Расчет действительного валового дохода (без НДС, без коммунальных расходов)

| Наименование                                   | Объект оценки |
|------------------------------------------------|---------------|
| Арендная ставка без НДС, руб./кв. м /год       | 4 699         |
| Площадь, кв. м                                 | 397,90        |
| Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год  | 1 869 789     |
| Потери от недоиспользования, %                 | 19,30%        |
| Потери от неуплаты, %                          | 0,00%         |
| Действительный валовой доход (ДВД), руб. в год | 1 508 919     |

### 6.3.5. Расчет чистого операционного дохода

Арендная ставка, принимаемая к расчету, включает операционные расходы (без учета коммунальных платежей). Таким образом, при расчете чистого операционного дохода, из величины действительного валового дохода необходимо вычесть операционные расходы, кроме коммунальных.

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного назначения была принята как среднее значение величины операционных расходов для прочих торговых и сходных типов объектов (к которым относятся помещения свободного назначения), то есть 19,6%.

<sup>67</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

| Класс объектов                             | Среднее значение | Доверительный интервал |       |
|--------------------------------------------|------------------|------------------------|-------|
| 1. Высококласная торговая недвижимость     | 21,6%            | 20,0%                  | 23,2% |
| 2. Прочие торговые и сходные типы объектов | 19,6%            | 18,0%                  | 21,2% |

**Рис. 49. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ<sup>68</sup>**

Дополнительные доходы от эксплуатации оцениваемого объекта, по данным Заказчика, и анализу, проведенному Оценщиком, отсутствуют, поэтому Оценщик принял их равными 0,00 рублей в год.

Чистый операционный доход рассчитывается как сумма действительного валового дохода и дополнительных доходов от эксплуатации объекта недвижимости за минусом расходов собственника, подлежащих вычету.

**Таблица № 29. Расчет чистого операционного дохода**

| Наименование                                        | Объект оценки |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год      | 1 508 919     |
| Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год | 366 479       |
| Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год   | 0,00          |
| Чистый операционный доход, руб. в год               | 1 142 441     |

### 6.3.6. Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент/ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

| Класс объектов                   | Неактивный рынок |                        |       |
|----------------------------------|------------------|------------------------|-------|
|                                  | Среднее          | Доверительный интервал |       |
| 1. Офисные объекты               | 10,1%            | 8,8%                   | 11,3% |
| 2. Торговые объекты              | 10,6%            | 9,5%                   | 11,7% |
| 3. Объекты свободного назначения | 10,0%            | 8,8%                   | 11,1% |

| Класс объектов                   | Нективный рынок |                      |       |
|----------------------------------|-----------------|----------------------|-------|
|                                  | Среднее         | Расширенный интервал |       |
| 1. Офисные объекты               | 10,1%           | 6,6%                 | 13,5% |
| 2. Торговые объекты              | 10,6%           | 7,2%                 | 14,0% |
| 3. Объекты свободного назначения | 10,0%           | 6,6%                 | 13,4% |

**Рис. 50. Ставки капитализации<sup>69</sup>**

В расчете Оценщик использовал максимальное значение ставки капитализации из доверительного интервала в размере 11,1%, в связи с возможными рисками ухудшения социально-экономической обстановки и местоположением объекта в моногороде.

В связи с тем, что полученная величина стоимости будет характерна для помещений со стандартной отделкой в хорошем состоянии из итоговой величины стоимости необходимо вычесть затраты на ремонт.

<sup>68</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

<sup>69</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

| Тип ремонта   |               | аналог      |               |        |          |         |
|---------------|---------------|-------------|---------------|--------|----------|---------|
|               |               | Без отделки | Косметический | Эконом | Стандарт | Премиум |
| объект оценки | Без отделки   | 0           | -2175         | -4076  | -6180    | -11501  |
|               | Косметический | 2175        | 0             | -1901  | -4005    | -9326   |
|               | Эконом        | 4076        | 1901          | 0      | -2105    | -7425   |
|               | Стандарт      | 6180        | 4005          | 2105   | 0        | -5321   |
|               | Премиум       | 11501       | 9326          | 7425   | 5321     | 0       |

Рис. 51. Корректировка на тип ремонта, руб. на кв. м объекта <sup>70</sup>

Таблица № 30. Расчет справедливой стоимости с применением доходного подхода

| Наименование                                                                                                                | Объект оценки |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Чистый операционный доход, руб. в год                                                                                       | 1 142 441     |
| Ставка капитализации, %                                                                                                     | 11,10%        |
| Справедливая стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС в допущении о стандартной отделке в хорошем состоянии, руб. | 10 292 260    |
| Затраты на проведение ремонта, руб.                                                                                         | 2 459 022     |
| Справедливая стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.                                                       | 7 833 238     |

## Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения справедливой стоимости объектов оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

В данном случае затратный подход к оценке Объекта оценки не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному подходу, который не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использован в качестве проверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для определения стоимости оцениваемых помещений Оценщик применил два подхода – сравнительный и доходный. Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы.

Принцип принятия решения относительно существенности / несущественности расхождения результатов оценки по подходам: расхождение между двумя оценками признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются; расхождение между

<sup>70</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.



двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекается.

**Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке**

Таблица 1

| Тип (класс) недвижимости                                                              | Активный рынок |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|
|                                                                                       | Среднее        | Доверительный интервал |
| <b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>                           |                |                        |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 12,0           | 11,2 – 12,8            |
| 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)                                         | 12,5           | 11,7 – 13,3            |

**Рис. 52. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе<sup>71</sup>**

**Неопределенность величины рыночной стоимости при доходном подходе на активном рынке**

Таблица 3

| Тип (класс) недвижимости                                                              | Активный рынок |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|
|                                                                                       | Среднее        | Доверительный интервал |
| <b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>                           |                |                        |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 16,5           | 15,6 – 17,4            |
| 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)                                         | 16,5           | 15,6 – 17,4            |
| 3. Высококласная торговая недвижимость                                                | 16,5           | 15,5 – 17,5            |

**Рис. 53. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе<sup>72</sup>**

**Таблица № 31. Неопределенность величины справедливой стоимости**

| Тип объекта                                                                        | Неопределенность величины справедливой стоимости (среднее значение) |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                                                                                    | Сравнительный подход                                                | Доходный подход |
| <b>Активный рынок</b>                                                              |                                                                     |                 |
| Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 12,00%                                                              | 16,50%          |

**Таблица № 32. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам**

| Наименование объекта                                                                                                                                                           | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|------------------|
| Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.                                                                                                                          | 8 002 566            | 7 833 238       | Не применялся    |
| Неопределенность величины справедливой стоимости, %                                                                                                                            | 12,00%               | 16,50%          | Не применялся    |
| Нижняя граница диапазона стоимости ( $C_{min}$ ), руб.                                                                                                                         | 7 042 258            | 6 540 755       | -                |
| Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{max}$ ), руб.                                                                                                                        | 8 962 874            | 9 125 724       | -                |
| Область пересечения диапазонов, руб.                                                                                                                                           | min                  | max             | -                |
|                                                                                                                                                                                | 6 540 755            | 8 962 874       | -                |
| <b>Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются</b> |                      |                 |                  |

С учетом того, что расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, далее Оценщик определил веса сравнительного и доходного подходов. Проанализировав преимущества и недостатки каждого из подходов, Оценщик сделал вывод, что подходы являются равнозначными и принял веса равными по 0,5.

<sup>71</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

<sup>72</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

**Таблица № 33. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки**

| № | Наименование                                                                                                                          | Площадь, кв. м | Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу, руб. без НДС | Вес по подходу | Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. без НДС | Вес по подходу | Справедливая стоимость округленно до тысяч, руб. без НДС |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------|
| 1 | Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1 | 397,9          | 8 002 566                                                                  | 0,50           | 7 833 238                                                 | 0,50           | 7 918 000                                                |

Согласно Заданию на оценку, от Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Таким образом,

**Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер 86:14:0101012:5707, расположенного по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1 , по состоянию на 03 ноября 2020 г. составляет:**

**7 918 000 (Семь миллионов девятьсот восемнадцать тысяч) рублей без учёта НДС.**

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1  
к ТЗ № 2 от «03» ноября 2020 г.  
к договору № 24-О/130/2020 об оценке имущества,  
составляющего паевой инвестиционный фонд  
от «20» января 2020 г.

### Задание на оценку

**1. Объект оценки (точное описание, состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)).**

Объект недвижимости, входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», а именно:

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом. 1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707.

**2. Характеристики Объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).**

Характеристики Объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Выписки из ЕГРН от 18.07.2017 г.;
- копии Кадастрового паспорта помещения;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

**3. Имущественные права на Объект оценки.** Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.

**4. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки.** При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога и ипотеки.

**5. Цель оценки.** Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» и принятия управленческих решений.

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

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

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

**9. Дата оценки.** «03» ноября 2020 г.

**10. Срок проведения оценки.** «03» ноября 2020 г. (включительно).

**11. Допущения, на которых должна основываться оценка:**

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.



- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Осмотр объекта не проводится. Оценка производится по фотографиям, предоставленным Заказчиком.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 24-О/130/2020 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «20» января 2020 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.
- оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемого объекта, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- иные ограничения и допущения будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.

## 12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор

М.П.  / Д.В. Сукманов/

От Исполнителя:

Генеральный директор

 / С.О. Найчук/



## Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

 **СМАО**

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.  
в едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

## Овчинников Виктор Сергеевич

**является членом**  
**Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков**

регистрационный номер 3872  
дата включения в реестр 27 октября 2016

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

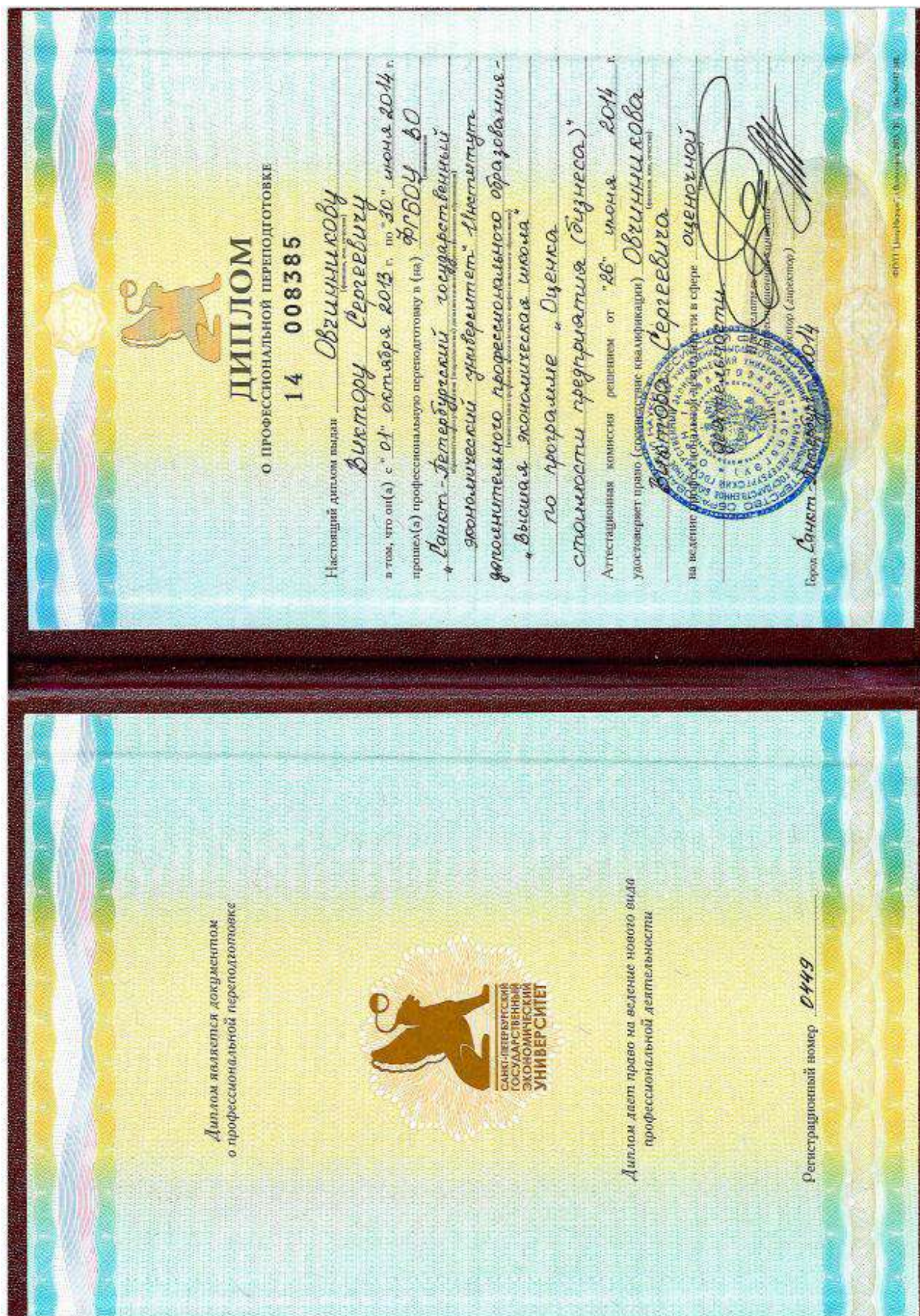
Вр.п.о генерального директора  **А.В. Коста**

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков







## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003958-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Овчинникову Виктору Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 28 » февраля 20 21 г.



# ИНГОССТРАХ

## ДОГОВОР

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-191-098501/19

«04» декабря 2019

г. Санкт-Петербург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Овчинников Виктор Сергеевич  
Паспортные данные: серия 4017 № 738368, выдан: ТП №70 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-не г. Санкт-Петербурга, 29.03.2017г.  
Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1, кв. 8
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» декабря 2019 года по «19» декабря 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 12 600,00 (Двенадцать тысяч шестьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 19.12.19г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (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.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

|                    | Страхователь                  | Страховщик           |
|--------------------|-------------------------------|----------------------|
| электронная почта: | viktor.ovchinnikov@labrium.ru | oiga.moleva@ingos.ru |
| телефонная связь:  | +7 (812) 454-02-00            | +7 (812) 332-10-10   |

СТРАХОВАТЕЛЬ: Овчинников Виктор Сергеевич

От Страхователя:  
Овчинников В.С.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
Роговина О.В.,  
Начальник отдела страхования ответственности  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,  
На основании доверенности № 6784946-191/19  
от 08.04.2019г.







## ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-03

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

**Страхователь:** Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»  
**Юридический адрес:** 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68  
**ИНН** 7810233126

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** согласно периодам ответственности:

| Период ответственности        | Страховая сумма на период ответственности (руб.) |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|
| 28.04.2017 г. – 29.11.2018 г. | 601 000 000,00                                   |
| 28.10.2018 г. – 31.12.2021 г. | 1 101 000 000,00                                 |

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2021 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2021 г.

**Страховщик:**  
Булгарин О.  
На основании Доверенности № 7706/19N от «10» октября 2019г.



Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург, 10.10.2019г.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 7811R/776/00134/7-03  
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 7811R/776/00134/7 от «27» апреля 2017 г.**

г. Санкт-Петербург

«10» октября 2019 г.

Акционерное общество «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем Страховщик, в лице Начальника отдела страхования ответственности Управления страхования имущества и ответственности Блока корпоративных продаж Санкт-Петербургского филиала Булгарина Григория Олеговича, действующего на основании доверенности № 7706/19N от «10» октября 2019г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», именуемое в дальнейшем Страхователь, в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору страхования 7811R/776/00134/7 от «27» апреля 2017 г. (далее Договор страхования) о следующем:

1. В связи с заявлением Страхователя от «09» октября 2019 г. являющимся неотъемлемой частью настоящего соглашения, с «10» октября 2019 г. внести следующие изменения в Договор страхования:

1.1. С «10» октября 2019 г. увеличить срок страхования по договору страхования до 31.12.2021 г.

1.2. В связи с изменениями, внесенными пунктом 1.1 настоящего Дополнительного соглашения, изменить редакцию п. 3.1., п. 3.4., п. 4.1. Договора страхования и читать его в следующей редакции:

«3.1.

| Период ответственности        | Страховая сумма на период ответственности (руб.) | Страховая премия на период ответственности (руб.) | Срок оплаты до:                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28.04.2017 г. – 27.04.2018 г. | 601 000 000,00                                   | 275 000,00                                        | 1й взнос 68 750,00 руб. – до 05.05.2017 г.<br>2 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.07.2017 г.<br>3 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.10.2017 г.<br>4 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.01.2018 г.      |
| 28.04.2018 г. – 27.10.2018 г. | 601 000 000,00                                   | 206 250,00                                        | 5 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.04.2018 г.<br>6 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.07.2018 г.<br>7 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.10.2018 г.                                                    |
| 28.10.2018 г. – 27.04.2019 г. | 1 101 000 000,00                                 | 123 750,00                                        | 8 й взнос 27 500,00 руб. – до 07.12.2018 г.<br>9 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.01.2019 г.                                                                                                   |
| 28.04.2019 г. – 27.04.2020 г. | 1 101 000 000,00                                 | 385 000,00                                        | 10 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.04.2019 г.<br>11 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.07.2019 г.<br>12 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.10.2019 г.<br>13 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.01.2020 г. |
| 28.04.2020 г. – 31.12.2020 г. | 1 101 000 000,00                                 | 261 580,00                                        | 14 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.04.2020 г.<br>15 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.07.2020 г.<br>16 й взнос 99 080,00 руб. – до 28.10.2020 г.                                                 |

Дополнительное соглашение № 7811R/776/00134/7-03

Страховщик \_\_\_\_\_

Страхователь \_\_\_\_\_

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru)





|                                  |                  |            |                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------|------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01.01.2021 г. –<br>31.12.2021 г. | 1 101 000 000,00 | 385 000,00 | 17 й взнос 96 250,00 руб. – до<br>28.01.2021 г.<br>18 й взнос 96 250,00 руб. – до<br>28.04.2021 г.<br>19 й взнос 96 250,00 руб. – до<br>28.07.2021 г.<br>20 й взнос 96 250,00 руб. – до<br>28.10.2021 г. |
|----------------------------------|------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Если на момент окончания любого из периодов ответственности, указанных в п.3.1 настоящего Договора, оплаченная и/или заявленная за весь истекший срок страхования совокупная сумма страхового возмещения, превысит нарастающим итогом 100% от страховой премии, причитающейся Страховщику за истекшие периоды ответственности, то для последующих периодов ответственности размер страховой премии и/или размер безусловной франшизы по Договору подлежат изменению и устанавливаются по усмотрению Страховщика. Указанные изменения заявляются Страхователю в виде оферты, которая направляется ему письменно в течение 10 рабочих дней после окончания текущего периода ответственности. В случае принятия новых условий страхования, Страхователь акцептует оферту в течение 5-ти рабочих дней, начиная со дня получения оферты, после чего договор продолжает действовать на новых условиях. В случае отказа Страхователя акцептовать оферту, договор считается расторгнутым без дополнительных уведомлений и подписаний по истечении 5 рабочих дней, начиная со дня отказа. Молчание Страхователя в течение 5-ти рабочих дней, начиная со дня получения оферты, также считается отказом.»

«3.4. Страховая премия по настоящему Договору составляет **1 636 580,00 (Один миллион шестьсот тридцать шесть тысяч пятьсот восемьдесят) рублей.**»

«4.1. Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования.»

2. В связи с вышеперечисленными дополнительная страховая премия не взимается.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

4. Настоящее Дополнительное Соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

СТРАХОВЩИК:



/Булгарин Г.О./

М.П. «10» октября 2019 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:



/Найчук С.О./

М.П. «10» октября 2019 г.

Дополнительное соглашение № 7811R/776/00134/7-03

Страховщик

Страхователь

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

## Приложение 3. Рыночная информация

### Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

[https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_375\\_m\\_1632035208](https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208)

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_375\_m\_1632035208

Начальная страница Эксперимент: я меся...

Югорск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купить · Помещение свободного назначения

Назад Следующее →

### Помещение свободного назначения, 375 м<sup>2</sup>

13 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 24 октября в 12:54



Площадь 375 м<sup>2</sup>

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, Никольская ул., 9А

8 922 169-00-10

Написать сообщение

Елена  
Частное лицо  
На Авито с октября 2018  
Завершено 4 объявления

Подписаться на продавца

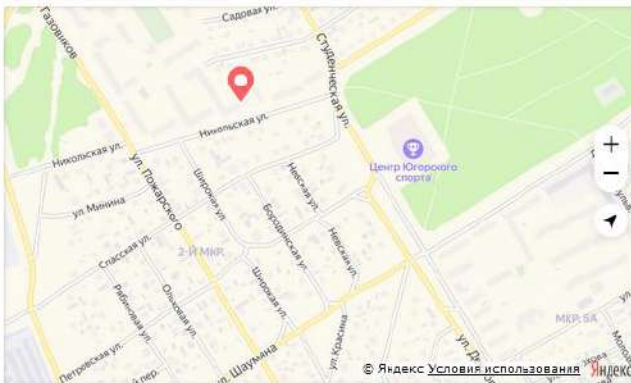
№ 1632035208, 3000 (+3)

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_375\_m\_1632035208

Начальная страница Эксперимент: я меся...

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, Никольская ул., 9А

Скрыть карту ^



13 000 000 ₽

8 922 169-00-10

Написать сообщение

Елена  
Частное лицо  
На Авито с октября 2018  
Завершено 4 объявления

Подписаться на продавца

№ 1632035208, 3000 (+3)

Продается помещение свободного назначения, на данный момент работает магазин. Первый этаж жилого пятиэтажного дома. Большая стоянка, 2 отдельных входа. Торг. Возможна долгосрочная аренда.

Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter YouTube

Пожаловаться



https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_52.5\_m\_651141323

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_52.5\_m\_651141323 80% Поиск

Начальная страница Эксперимент: я месяц...

Югорск - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Купить - Помещения свободного назначения В каталог Следующее →

## Помещение свободного назначения, 52.5 м²

2 800 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 6 октября в 12:16



8 932 422-45-80

Написать сообщение

Елена  
Агентство  
На Авито с февраля 2014  
Завершено 12 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 651141323, 1244 (+3)

Площадь: 52.5 м²

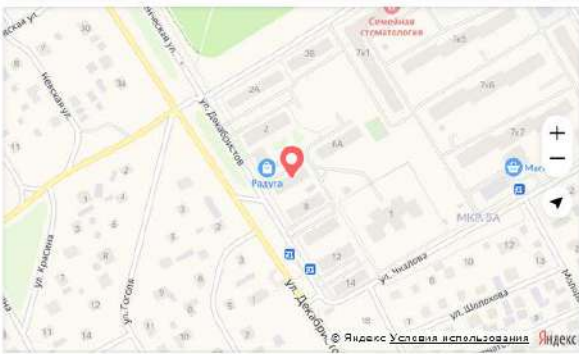
https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_52.5\_m\_651141323 80% Поиск

Начальная страница Эксперимент: я месяц...

Площадь: 52.5 м²

2 800 000 ₽

Томанская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, ул. Декабристов, 6 Скрыть карту



Продается нежилое помещение на первом этаже в трехэтажном жилом доме можно под торговлю, офис или иные услуги разного направления.

Вконтакте Facebook Twitter Odnoklassniki

Пожаловаться

8 932 422-45-80

Написать сообщение

Елена  
Агентство  
На Авито с февраля 2014  
Завершено 12 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 651141323, 1244 (+2)

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_1166.5\_m\_2010317303

Начальная страница Эксперимент: я мес...

Югорск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купля-продажа · Офисное помещение

Назад Следующее

## Офисное помещение, 1166.5 м²

40 160 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 27 октября в 10:38



8 938 222-92-65

ПАО Банк "ФК Открытие"  
Агентство  
На Авито с сентября 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Ануш

№ 2010317303, 563 (+7)

Площадь: 1166.5 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск,  
ул. Мира, 11/1

Скрыть карту

Начальная страница Эксперимент: я мес...

Площадь: 1166.5 м²

40 160 000 ₽

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск,  
ул. Мира, 11/1

Скрыть карту



Помещение используется под офис.

Планируется продажа помещения в целях переоснащения действующего офиса.

Адрес: Югорск, улица Мира, 11/1.

Назначение: Нежилое помещение

Помещение находится на 1 этаже жилого дома. Есть отдельный вход с улицы.

Площадь объекта: 1166.5 кв. м. Кадастровый номер 86:22:0000000:3819.

Хорошая транспортная доступность. В шаговой доступности остановка общественного транспорта.

Коммуникации находятся в рабочем состоянии. Высота потолков – 3,75 м.

Помещение расположено в районе жилой застройки с хорошим пешеходным трафиком.

Есть стихийная парковка перед зданием.

Сделка по прямому договору купли-продажи.

Предложение не является публичной офертой.

Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter YouTube Instagram

Пожаловаться

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_102.4\_m\_1820250752

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_102.4\_m\_1820250752 80% ... Поиск

Начальная страница Эксперимент: я меся...

Югорск - недвижимость - Коммерческая недвижимость - Купить - Офисное помещение

Назад

Следующее →

## Офисное помещение, 102.4 м²

4 320 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

13 октября в 08:11



Площадь: 102.4 м²

8 982 558-17-45

Югория

Агентство

На Авито с августа 2019



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Татьяна

№ 1820250752, 1817 (+2)

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_102.4\_m\_1820250752 80% ... Поиск

Начальная страница Эксперимент: я меся...

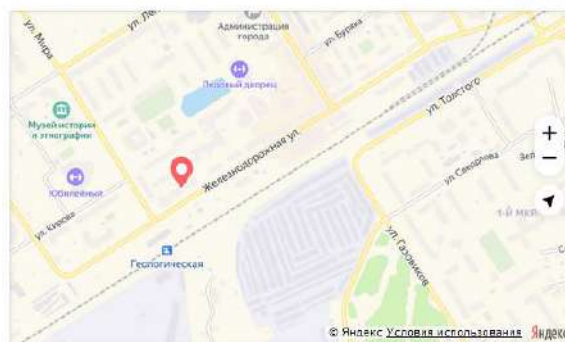


4 320 000 ₽

Площадь: 102.4 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск,  
Железнодорожная ул., 27

Скрыть карту



8 982 558-17-45

Югория

Агентство

На Авито с августа 2019



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Татьяна

№ 1820250752, 1817 (+2)

Продается офисное помещение на первом этаже многоквартирного жилого дома.  
Отличная транспортная развязка, рядом центр, ж/д вокзал.  
Помещение с отдельным входом и теплым тамбуром, есть пандус, место для наружной рекламы.  
Идеальное место для Вашего бизнеса! Подойдет как для крупным так и начинающим бизнесменам, независимо от вида и масштабов деятельности: тур агентство, фото студия, юридическая фирма, школа дополнительного образования и т.д.  
Возможен торг.  
Собственник, без комиссий агентствам



Пожаловаться



## Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

[https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\\_nedvizhimost/nezhiloe\\_pomeschenie\\_621397710](https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_621397710)

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\_nedvizhimost/nezhiloe\_pomeschenie\_621397710 80% Поиск

Начальная страница Эксперимент: я меся...

Урай · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Снять · Офисное помещение

### Нежилое помещение

Добавить в избранное Добавить заметку 18 октября в 09:22

650 Р в месяц за м²  
без залога

8 922 427-00-80

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Анатолий  
Арендодатель  
На Авито с августа 2014  
Завершено 14 объявлений

31 объявление пользователя

Подписаться на продавца

№ 621397710, 10083 (+4)




Площадь: 162.3 м²; Класс здания: а

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\_nedvizhimost/nezhiloe\_pomeschenie\_621397710 80% Поиск

Начальная страница Эксперимент: я меся...

Площадь: 162.3 м²; Класс здания: а

650 Р в месяц за м²  
без залога

8 922 427-00-80

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Анатолий  
Арендодатель  
На Авито с августа 2014  
Завершено 14 объявлений

31 объявление пользователя

Подписаться на продавца

№ 621397710, 10083 (+4)

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, микрорайон Западный, 12

Скрыть карту



Нежилое помещение в МКД гп.- 162.3 м2, 1й этаж отдельный вход (есть запасной вход), стоянка авто на 8-10 автомобилей, 7 комнат, пожарно-охранная сигнализация, интернет, кондиционеры. Арендуй, заходи и работай всё есть !!! За аренду помещения - Цена 650 рублей за 1м2 включая ЖКУ, но без счётчиков и ТКО.  
При реальной аренде и долгосрочности!!! разговор отдельный, так как помещение в ближайшие 7-8 лет будет в аренде и не планируется под продажу.

Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter Google+ YouTube

Пожаловаться



https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_v\_arendu\_1951466807



Коммерческая недви... Поиск по объявлениям

Урай · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Снять · Торговое помещение

Назад Следующее →

## Торговое помещение в аренду

Добавить в избранное

Добавить заметку

7 октября в 08:37

800 ₽ в месяц за м²

без залога

8 908 896-66-76

Александр Зарипов

Арендодатель

На Авито с марта 2017

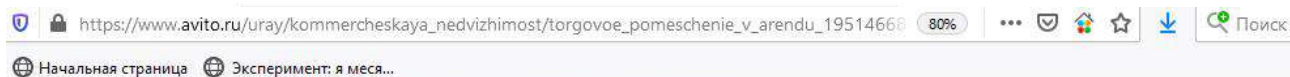
Завершено 7 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1951466807, 848 (+6)



Площадь: 78.4 м²



Площадь: 78.4 м²

800 ₽ в месяц за м²

без залога

8 908 896-66-76

Александр Зарипов

Арендодатель

На Авито с марта 2017

Завершено 7 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1951466807, 848 (+6)

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 2-й микрорайон, 52

Скрыть карту ^



Торговое помещение, на первом этаже, отдельная входная группа.



Пожаловаться

https://www.avito.ru/hanty\_mansiyskiy\_ao\_sovetskiy/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_v\_arendu\_nezhiloe\_pome  
schenie\_1990165330

https://www.avito.ru/hanty\_mansiyskiy\_ao\_sovetskiy/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_v\_arendu\_n... 80%

Начальная страница Эксперимент: я меся...

Коммерческая недви... Поиск по объявлениям

Советский - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Снять - Помещение свободного назначения

Назад Следующее →

## Сдам в аренду нежилое помещение

Добавить в избранное Добавить заметку 16 октября в 07:13

90 000 ₽ в месяц  
залог 90 000 ₽

8 904 885-74-35

Написать сообщение

Светлана  
Арендодатель  
На Авито с мая 2014  
Завершено 14 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1990165330, 418 (+2)



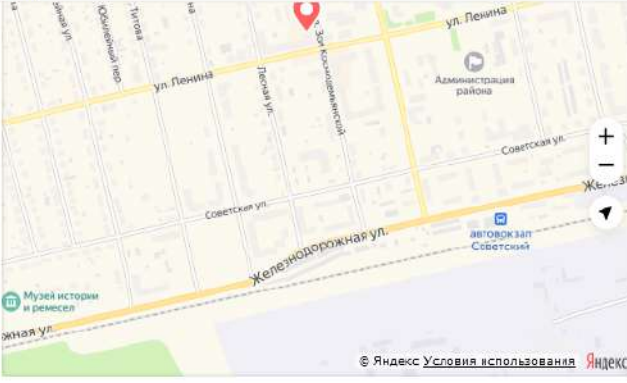
Площадь: 180 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Советский  
р-н, Советский, ул. Ленина, 20К2

Скрыть карту

https://www.avito.ru/hanty\_mansiyskiy\_ao\_sovetskiy/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_v\_arendu\_n... 80%

Начальная страница Эксперимент: я меся...



90 000 ₽ в месяц  
залог 90 000 ₽

8 904 885-74-35

Написать сообщение

Светлана  
Арендодатель  
На Авито с мая 2014  
Завершено 14 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1990165330, 418 (+2)

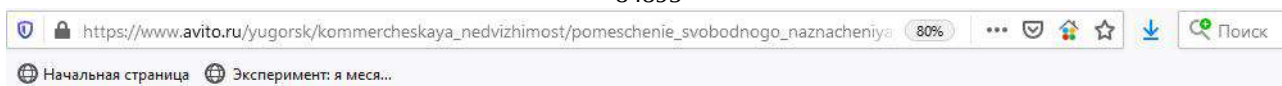
Жилой сектор. Два входа - центральный и запасной во двор, хороший пешеходный трафик, большая автомобильная стоянка, отремонтировано дорожное покрытие по самой улице 3. Космодемьянской, хорошо просматривается, рядом находятся большой магазин Магнит, Магнат, магазин мужской одежды, турфирма, банк Пойдем, зоотовары. Рядом автобусная остановка у кт Луч. Очень светлое и теплое помещение. Большие окна. Есть 2 санузла. Есть приборы учета на тепло, воду, свет.

ВКонтакте OK Facebook Twitter Email Telegram

Пожаловаться



https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_52.5\_m\_603484895



Югорск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Снять · Помещение свободного назначения

В каталог

Следующее →

## Помещение свободного назначения, 52.5 м<sup>2</sup>

30 000 ₽ в месяц  
без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

6 октября в 12:16



Площадь: 52.5 м<sup>2</sup>

8 932 422-45-80

Написать сообщение

Елена

Агентство

На Авито с февраля 2014

Завершено 12 объявлений



2 объявления пользователя

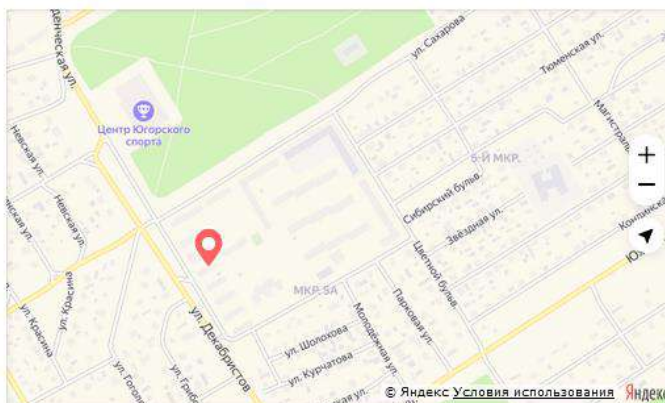
Подписаться на продавца

№ 603484895, 2926 (+2)



Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск,  
ул. Декабристов, 6

Скрыть карту



30 000 ₽ в месяц  
без залога

8 932 422-45-80

Написать сообщение

Елена

Агентство

На Авито с февраля 2014

Завершено 12 объявлений



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 603484895, 2909 (+4)

Сдается (рассмотрим варианты продажи) помещение свободного назначения. Бывшая парикмахерская, клиенты наработанные. Возможен вариант под аптеку, идеальное место, рядом дорога, автобусная остановка, магазин Красное Белое, магазин продуктов.



Пожаловаться

## Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАНТЫ-МАНСЬСКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ - ЮГРЕ  
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

|                                                                                                                                                                                                                     |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Помещение                                                                                                                                                                                                           |           | (наименование объекта недвижимости)                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |
| Лист № 1                                                                                                                                                                                                            | Раздела 1 | Всего листов раздела 1:                                                                                                                                                                                                                                                                    | Всего листов выписки: |
| 18.07.2017                                                                                                                                                                                                          |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                  |           | 86:14-0101012:5707                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                                                                                                                        |           | 86:14-0101012                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                                                                                                                                |           | 03.12.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                                                                                                                                    |           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |
| Адрес:                                                                                                                                                                                                              |           | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом. 1                                                                                                                                                                                                                |                       |
| Площадь, м²:                                                                                                                                                                                                        |           | 397,9                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |
| Наименование:                                                                                                                                                                                                       |           | Нежилое помещение                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |
| Назначение:                                                                                                                                                                                                         |           | Нежилое помещение                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:                                                                                                                                                        |           | Этаж № 1                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |
| Вид жилого помещения:                                                                                                                                                                                               |           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |
| Кадастровая стоимость (руб.):                                                                                                                                                                                       |           | 3424605,93                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:                                                                                                                   |           | 86:14-0101012:5155                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |
| Виды разрешенного использования:                                                                                                                                                                                    |           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                              |           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                                                                                 |                       |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                     |           | Различие между фактической и проектной площадью помещения №1 составляет: 0 м2                                                                                                                                                                                                              |                       |
| Получатель выписки:                                                                                                                                                                                                 |           | Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых уstitialливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |                       |

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР  
(полное наименование должности)

Москвичева О. В.

(подпись)

М.П.





Раздел 2

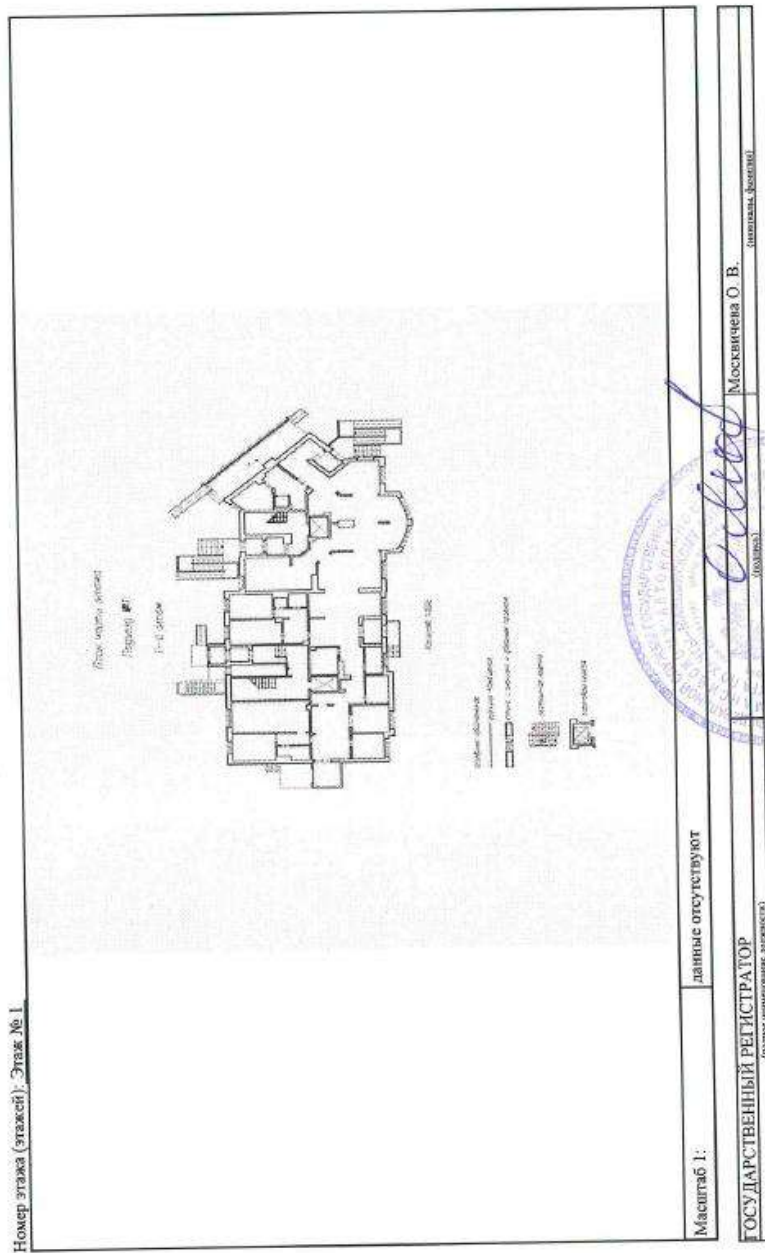
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |  |                       |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--|-----------------------|--|
| Помещение                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (наименование)          |  | Всего листов выписки: |  |
| Лист №                                                                                                                       | Раздел 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Всего листов раздела 2: |  | Всего листов выписки: |  |
| 18.07.2017                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |  |                       |  |
| Кадастровый номер:                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 86:14-0101012-5707      |  |                       |  |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                                                        | Владельцем инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |  |                       |  |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                      | 2.1. Общая долевая собственность, № 86-86/010-86/010/002/2016-206/1 от 05.05.2016<br>Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 15.08.2009 №ЮИСП-Д-1569;<br>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 15.08.2009 №ЮИСП-Д-1569 от 06.11.2009 №1;<br>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 15.08.2009 №ЮИСП-Д-1569 от 12.07.2013 №2;<br>3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.11.2015 №86-311-19-2015, выдавший орган: Администрация г. Урай;<br>Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № ЮИСП-Д-1569 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 15 августа 2009 года от 26.02.2016 |                         |  |                       |  |
| 3. Документы-основания:                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |  |                       |  |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                         | Доверительное управление, доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |  |                       |  |
| вид:                                                                                                                         | 05.05.2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |  |                       |  |
| дата государственной регистрации:                                                                                            | 86-86/010-86/010/002/2016-206/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |  |                       |  |
| номер государственной регистрации:                                                                                           | с 13.02.2007 по 01.03.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |  |                       |  |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                            | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ", ИНН: 7704750193                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |  |                       |  |
| 4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                           | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007 №0751-94126262;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |  |                       |  |
| основание государственной регистрации:                                                                                       | Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра" от 27.06.2017 №0751-94126262-27                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |  |                       |  |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |  |                       |  |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |  |                       |  |
| ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (подпись)               |  | М.П.                  |  |
|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |  | Москалчева О. В.      |  |
|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |  | (подпись, печать)     |  |

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

|                    |           |                        |                            |                       |
|--------------------|-----------|------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Помещение          |           |                        | (пол. объект недвижимости) |                       |
| Лист №             | Раздела § | Всего листов раздела § | Всего разделов:            | Всего листов выписки: |
| 18.07.2017         |           |                        |                            |                       |
| Кадастровый номер: |           |                        | 86:14:0101012:5707         |                       |

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |              |   |
|--------|---|--------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов | 2 |
|--------|---|--------------|---|

|                                                              |                    |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| « 03 » декабря 2015 г. № 86/201/15-346430                    |                    |
| Кадастровый номер:                                           | 86-14-0101012-5707 |
| Номер кадастрового квартала:                                 | 86-14-0101012      |
| Предшущие номера:                                            | —                  |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 03.12.2015         |

Описание помещения:

|    |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:                                                                       | 86-14-0101012-5155                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2  | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:                                                                                     | Этаж № 1                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3  | Площадь помещения:                                                                                                                            | 397,9                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4  | Адрес (описание местоположения):                                                                                                              | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом. 1                                                                                                                                                                                     |
| 5  | Назначение:                                                                                                                                   | Нежилое помещение<br>(жилое, нежилое)                                                                                                                                                                                                                           |
| 6  | Вид жилого помещения:                                                                                                                         | —<br>(комната, квартира)                                                                                                                                                                                                                                        |
| 7  | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:                                                                                    | —                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 8  | Кадастровая стоимость (руб.):                                                                                                                 | 3424605,93                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 9  | Сведения о правах:                                                                                                                            | —                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 10 | Особые отметки:                                                                                                                               | Различие между фактической и проектной площадью помещения №1 составляет: 0 м2 №30-2718426                                                                                                                                                                       |
| 11 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:                                                                                  | —                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 12 | Сведения о кадастровых инженерах:                                                                                                             | Львов Юрий Михайлович №86-12-193, 25.11.2015 г.                                                                                                                                                                                                                 |
| 13 | Дополнительные сведения:                                                                                                                      | 13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: —<br>13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: —<br>13.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: — |
| 14 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении). Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные: | —                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Начальник отдела                | С. Б. Алтшова                 |
| (полное наименование должности) | (подпись) (инициалы, фамилия) |

М.П.

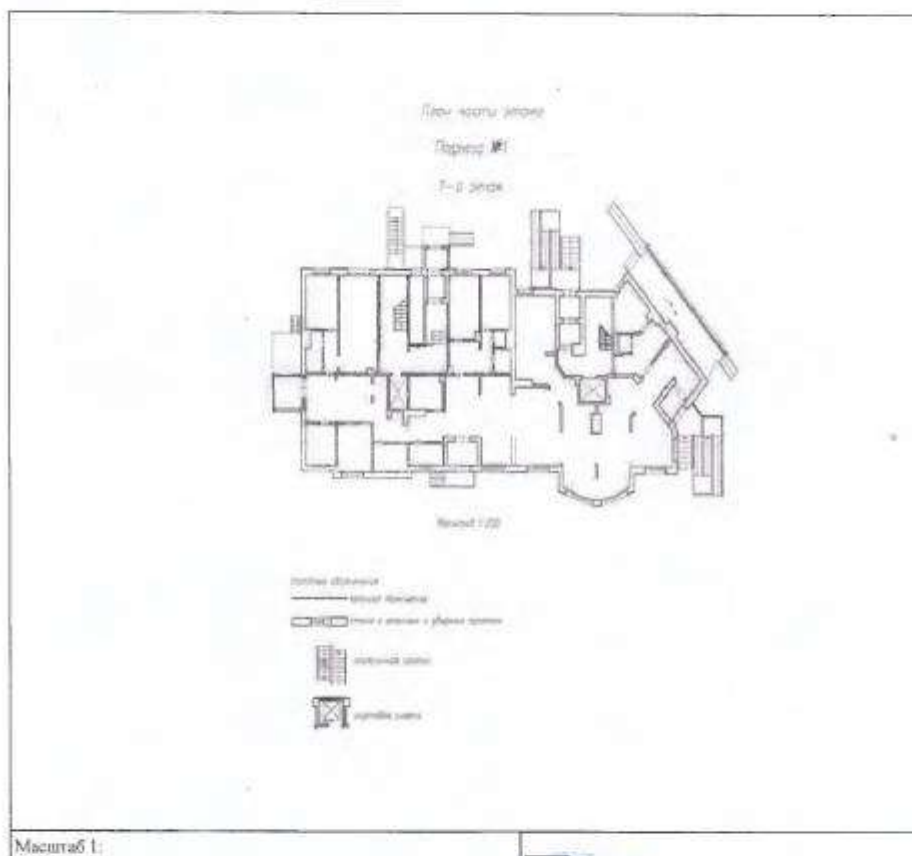
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

|                                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|
| от 03 * декабря 2015 г. № 86/201/15-346430 |                    |
| Кадастровый номер:                         | 86.14.0101012.5707 |

План расположения помещения на этаже Этаж № 1



Масштаб 1:

|                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Начальник отдела                | С.Б. Агеева                   |
| (полное наименование должности) | (подпись) (инициалы, фамилия) |

