



ИО-0221-21

# 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 04 марта 2021 г.

Дата составления отчета 04 марта 2021 г.

Заказчик АО «УК «НИМБУС»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «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





Генеральному директору  
АО «УК «НИМБУС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»  
Торхову Е. И.

Уважаемый Евгений Игоревич!

В соответствии с Заданием на оценку № 9 от 04 марта 2021 г. к Договору № 23 от 06 мая 2020 г. с АО «УК «НИМБУС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «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 04 марта 2021 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, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков.

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 04 марта 2021 г. составляет:**

**8 046 000 (Восемь миллионов сорок шесть 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	19
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	24
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	24
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА</b>	<b>25</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого Объекта	25
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект	29
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с Объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект	29
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	48
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>50</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>51</b>
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	54
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	54
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	55
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках</i>	58
6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	58
6.1.5. <i>Внесение корректировок</i>	58
6.1.6. <i>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта</i>	67
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	70
6.3. Доходный подход	70
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом</i>	70
6.3.2. <i>Определение потенциального валового дохода (ПВД)</i>	71
6.3.3. <i>Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы</i>	84
6.3.4. <i>Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)</i>	84
6.3.5. <i>Расчет чистого операционного дохода</i>	84
6.3.6. <i>Расчет коэффициента капитализации</i>	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 № 9 от 04 марта 2021 г. к Договору № 23 от 06 мая 2020 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета об оценке	ИО-0221-21 от 04 марта 2021 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. Рыночный (сравнительный): 8 270 566 руб. без НДС Доходный: 7 821 848 руб. без НДС
<b>Итоговая величина справедливой стоимости</b>	<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 04 марта 2021 г. составляет:</b> <b>8 046 000 (Восемь миллионов сорок шесть 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, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. 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 собственности, ограничения (обременения): не зарегистрированы и не выявлены. Собственником Объекта оценки является ООО «Дивизион Проектный». После регистрации Договора купли-продажи возникнет право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра»
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 право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от обременений в виде залога и ипотеки.
Цель оценки имущества	Определение справедливой стоимости Объекта оценки и определение стоимости чистых активов фонда
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 ноября 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)	04 марта 2021 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 Объекта оценки действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.</li> <li>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.</li> <li>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки 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) оцениваемого объекта, по состоянию на дату оценки представленные к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми 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	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ЮГра»
Сокращенное наименование (при наличии)	АО «УК «НИМБУС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЮГра»
ОГРН и дата его присвоения	1137746220039 от 14 марта 2013 г.
Юридический адрес	119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3, оф.302

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-кт, 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	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	7 лет (с 2013 года)

Показатель	Характеристика
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» <sup>1</sup> .
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. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-04 от 10 декабря 2020 года страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2021 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
<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 Отчёта не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся в нём допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем Отчете целей.

<sup>1</sup> Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 109 от 4 февраля 2021 г. срок действия квалификационных аттестатов продлевается: на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется.



2. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на Объект оценки. 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 Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, 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, формирующихся 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. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной коронавирусом (COVID-19). Степень дальнейшего влияния пандемии COVID-19 на рынок недвижимости 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 от-

четности 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 № 9 от 04 марта 2021 г. к Договору № 23 от 06 мая 2020 г. является объект недвижимости, приобретаемый в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «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 26 февраля 2021 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**

<b>Показатель</b>	<b>Характеристика</b>
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 собственности, ограничения (обременения): не зарегистрированы и не выявлены. Собственником Объекта оценки является ООО «Дивизион Проектный». После регистрации Договора купли-продажи возникнет право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» Земельный участок, относящийся к оцениваемому нежилому помещению, на дату оценки не выделен, какие-либо права на него не оформлены.
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Дивизион Проектный», сокращенное наименование: ООО «Дивизион Проектный». Дата государственной регистрации: 13 июня 2018 г. ОГРН и дата его присвоения: 1108601002069 от 13 июня 2018 г. ИНН: 8601042120. Адрес юридического лица: 628011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д. 118/1, кв. 4
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц <sup>2</sup>	При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным 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

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 ак-

<sup>2</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



ционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компанией 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 (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.

**Вывод:**

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов, Оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в Отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

### 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>3</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 1 688 378 чел. (2021)<sup>4</sup>.

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

<sup>3</sup> Официальный сайт ХМАО-Югры. URL: <https://admhmao.ru/ob-okruga/obshchie-svedeniya/>; свободная энциклопедия Википедия, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Ханты-Мансийский\\_автономный\\_округ\\_—\\_Югра](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра)

<sup>4</sup> Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2021 года и в среднем за 2020 год, дата публикации 25.01.2021 г., URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/12781>

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 Сургутская ГРЭС-1 (ПАО «ОГК-2»), «Сургутская ГРЭС-2» ПАО «Юнипро», АО «Нижневартовская ГРЭС» и «Няганская ГРЭС» ПАО «Фортум».

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

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).

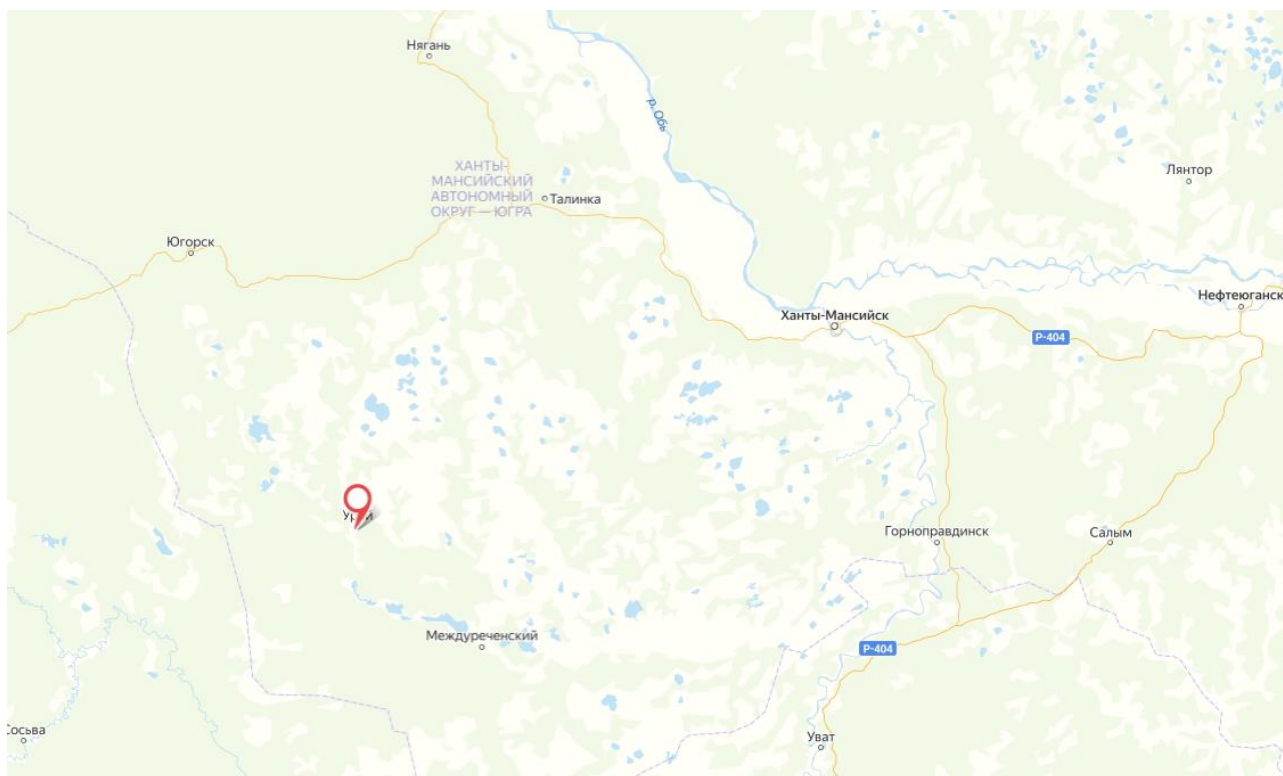


Рис. 1. Глобальное месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/maps>



## Урай<sup>6</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. Сейчас 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»<sup>7</sup> входит в состав нефтяной компании «Лукойл». В разработке находятся 30 месторождений, 7 месторождений в разведке. Одна из ключевых особенностей предприятия - территориальная разбросанность месторождений: ближайшее - 13 км от города, самое удаленное - 350 км.

В городе начинается нефтепровод Шаим — Тюмень.

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».

<sup>6</sup> Официальный сайт города Урай. URL: [http://uray.ru/gorod\\_uray/](http://uray.ru/gorod_uray/); свободная энциклопедия Википедия, URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Урай>

<sup>7</sup> Сайт компании, URL: <https://zs.lukoil.ru/ru/About/Structure/Uraineftegaz>

- 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».
- Крытый каток «Урай-Арена» (открыт в сентябре 2020 г.<sup>8</sup>).

*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 Шаима», 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.

Город Урай удалён на 120 километров от ближайшей железной дороги.

---

<sup>8</sup> Официальный сайт города Урай. «Сегодня торжественно открыт Крытый каток «Урай Арена». В церемонии участвовали губернатор Югры Наталья Комарова и президент ПАО «ЛУКОЙЛ» Вагит Алекперов», 10. 09. 2020 г., URL: <http://uray.ru/segodnja-torzhestvenno-otkryt-krytjy-katok-uraj-arena-v-ceremonii-uchastvovali-gubernator-jugry-natalja-komarova-i-prezident-pao-lukoil-vagit-alekperov/>

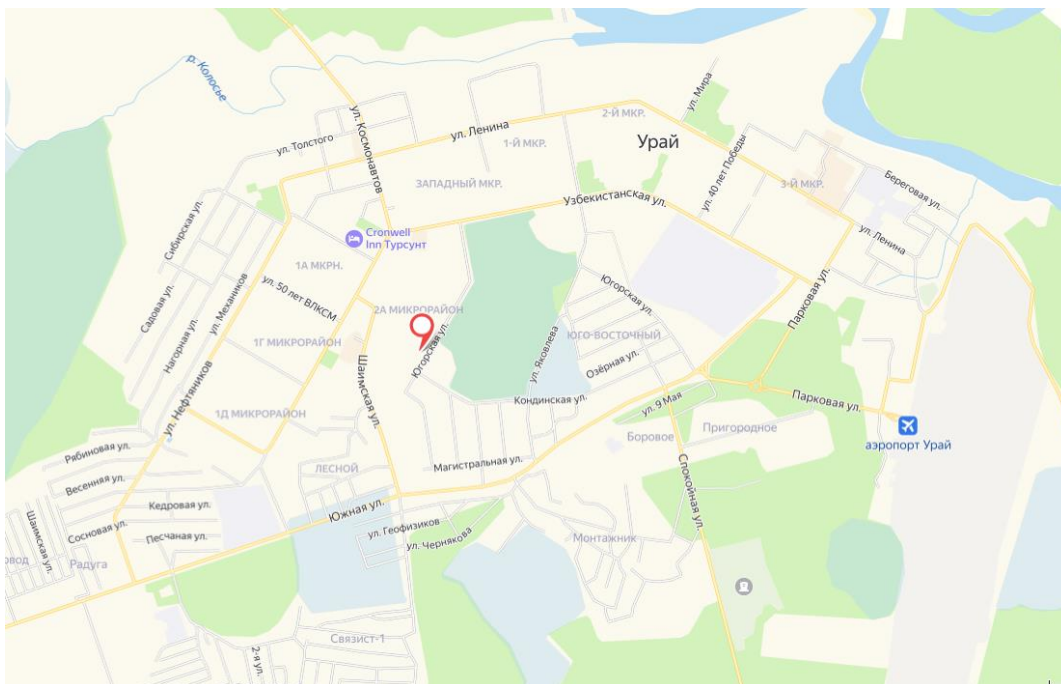


Рис. 2. Локальное расположение Объекта оценки (ОО) на карте<sup>9</sup>

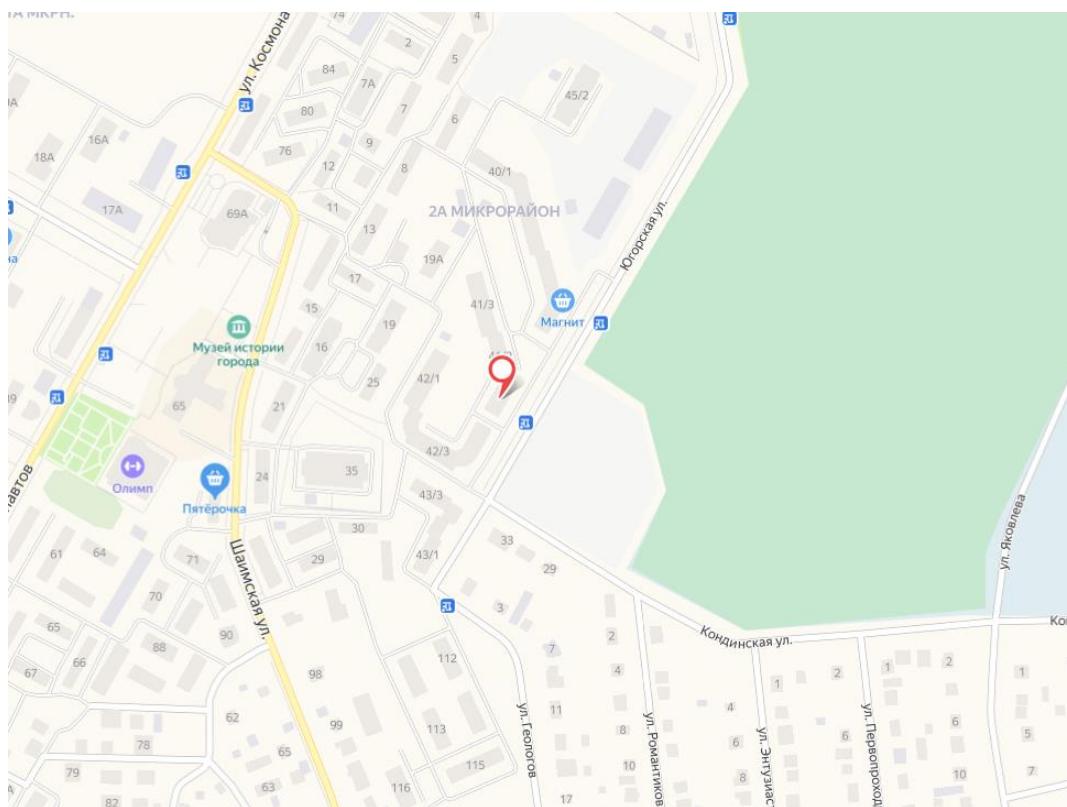


Рис. 3. Локальное расположение Объекта оценки (ОО) на карте<sup>10</sup>

#### Выводы по результатам описания местоположения

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

<sup>9</sup> Источник картографической информации — Источник картографической информации — Yandex. Карты

<sup>10</sup> Источник картографической информации — Источник картографической информации — Yandex. Карты

- 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.

### 3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 8. Описание д. 41/1, в котором расположено помещение<sup>11</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	Многоквартирный 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
Количество подъездов	2
Тип фундамента	Свайный
Тип перекрытий	Железобетонные
Материал стен	Монолитные
Инженерные сети	Электроснабжение (центральное), теплоснабжение (центральное), горячее и холодное водоснабжение (центральное), водоотведение (центральное), газоснабжение (центральное)
Физическое состояние здания	Хорошее

<sup>11</sup> Публичная кадастровая карта, URL: <https://pkk.rosreestr.ru>; Сайт «Реформа ЖКХ», URL: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8947119>

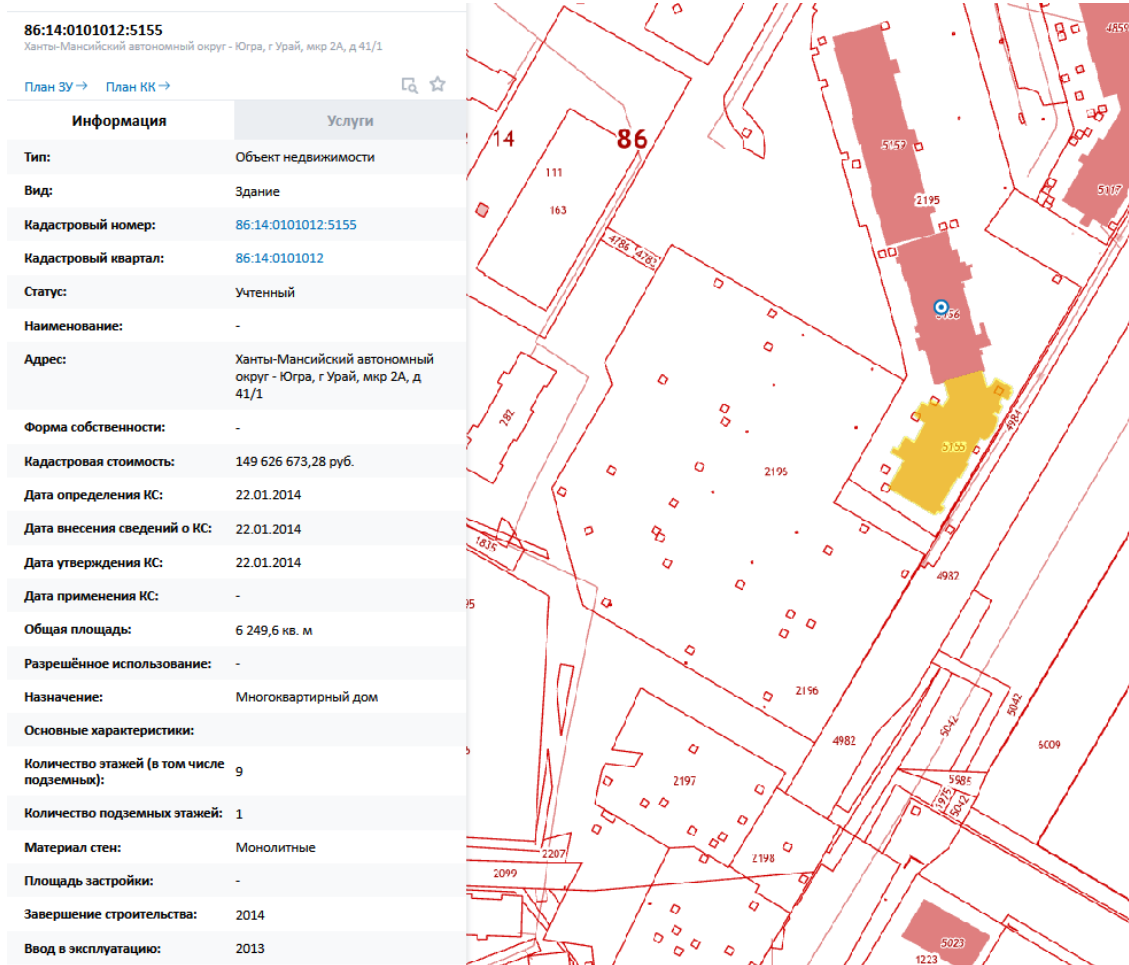


Рис. 4. Данные ПКК<sup>12</sup>

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.

Таблица № 9. Критерии оценки технического состояния

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые 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

<sup>12</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>



Наименование	Объект оценки
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>13</sup>	12 292 848,02

**Фонд данных государственной кадастровой оценки**

по кадастровому номеру  по неполному кадастровому номеру

Поиск осуществляется по введенному значению части кадастрового номера, содержащей номер кадастрового квартала. Например, 12:12:123456: или 12.12.1234567.

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



Рис. 5. Схема помещения на плане

<sup>13</sup> По данным сайта Росреестра,  
[https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/cc\\_ib\\_ais\\_fdgko/!ut/p/z1/U5da4MwFP1HvTe2U\\_HNypCuZW1x3Zq8jFSjc0QjMW7s3y-xDFxHKUsCl5yve4DBEVjLP-qKm1q1XNo\\_Zf5rul\\_ck2RB1ulh6WO82j0sn1cJlgbwciHYk8AK4jWZkxRcS4D9z\\_9H4Px45cRo\\_exixe8GiXdD4CreWkItyeBqyRAhcxm5ao1WUgoNtBdc52\\_b07vITe\\_IMzAzX50AqkbcwR2v6raa2SEeh-bkrGofXmnjCKULh\\_E-n4Ro0Vn6aYyKN5sJUw5SJrywUdkiAC257MU0seWNrRWi5IM0E-t5ZEZbEdDQjwhGSOz17iLPDwl0zeGI9a5pvmvP-\\_wG7PjNpA!!/p/0LZ7\\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6\\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects==/](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z1/U5da4MwFP1HvTe2U_HNypCuZW1x3Zq8jFSjc0QjMW7s3y-xDFxHKUsCl5yve4DBEVjLP-qKm1q1XNo_Zf5rul_ck2RB1ulh6WO82j0sn1cJlgbwciHYk8AK4jWZkxRcS4D9z_9H4Px45cRo_exixe8GiXdD4CreWkItyeBqyRAhcxm5ao1WUgoNtBdc52_b07vITe_IMzAzX50AqkbcwR2v6raa2SEeh-bkrGofXmnjCKULh_E-n4Ro0Vn6aYyKN5sJUw5SJrywUdkiAC257MU0seWNrRWi5IM0E-t5ZEZbEdDQjwhGSOz17iLPDwl0zeGI9a5pvmvP-_wG7PjNpA!!/p/0LZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects==/)

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями<sup>14</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 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.

<sup>14</sup> Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzory-i-prognozy>) и информации 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.





**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 или 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, 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>15</sup>	Социально-экономическое положение ХМАО-Югра <sup>16</sup>
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2020 г. составил в текущих ценах 106 606,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2019 г. составил 96,9%	По итогам 2019 года ВРП составил в текущих ценах 4 450,2 млрд руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 100,1% к показателю 2018 г. По итогам 2020 года ВРП составил в текущих ценах 4 007,0 млрд руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 93,5% к показателю 2019 г. <sup>17</sup>
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,1%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,8%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 93,0%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 91,5%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 100,3%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 104,4%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2020 г. составил 904,4 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2020 г. - 8 207,8 млрд рублей, или 99,7% в 2020 г. составил 9 497,8 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 2019 г., в декабре 2020 г. - 1 244,3 млрд рублей, или 100,9% к соответствующему периоду предыдущего года.	В январе-сентябре 2020 года отгружено товаров собственного производства и выполнено работ (услуг) по полному кругу организаций-производителей промышленной продукции в объеме 2 512,5 млрд рублей. Индекс производства по итогам января-сентября 2020 года составил 92,6 %. В структуре промышленного производства Югры добыча полезных ископаемых занимает 76,8 %. ПАО «НК «Роснефть», ПАО «Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ» добывают 81,2 % от всей добычи нефти в автономном округе. Предприятиями электроэнергетики автономного округа произведено 57,7 млрд кВтч электроэнергии, что на 10,2 % меньше, чем в соответствующем периоде 2019 года. 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. Наибольший вес в структуре объема отгруженной продукции обрабатывающего сектора занимает производство нефтепродуктов - 86,1 %. В Югре действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, которыми в январе-сентябре 2020 года переработано 4,6 млн тонн нефти и выработано 1,4 млн тонн нефтепродуктов. Объем переработки нефти увеличился на 44,1 тыс. тонн или на 3,1%, глубина переработки составила 31,3 %. Основная доля (83,5%) в общем объеме переработки нефти приходится на ООО «Нижневартовское нефтеперерабатывающее объединение» ПАО «НК «Роснефть». Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2020 года составил 269,9 млрд рублей или 112,5 % к соответствующему периоду 2019 года. Среди субъектов РФ Югра занимает 3 место по объёму работ, выполненных по виду деятельности «строительство», на душу населения с номиналом в 161,7 тыс. рублей.

<sup>15</sup> Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь – декабрь 2020 года» (опубликовано 28.01.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50800>

Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь 2021 года» (опубликовано 18.02.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50800>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OmnPvYUx/oper-01-21.pdf>

<sup>16</sup> Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югры январь-сентябрь 2020 года (последние опубликованные данные по состоянию на дату оценки) URL: <https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiie/itogi-razvitiya-okruga/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry/>

<sup>17</sup> Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа –Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа –Югры за 2020 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/b01/Otchet-Gubernatora-2020-07.11.2020.pdf>



Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>15</sup>	Социально-экономическое положение ХМАО-Югра <sup>16</sup>																																										
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: <sup>18</sup> <table border="1" data-bbox="363 387 893 1249"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2020 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>4,1%</td></tr> <tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>9,8%</td></tr> <tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>14,7%</td></tr> <tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,7%</td></tr> <tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,5%</td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>5,7%</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>13,0%</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,7%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>2,8%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,9%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,4%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,0%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>8,4%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>3,4%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>4,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,9%</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,6%</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>0,4%</td></tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2020 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,1%	Добыча полезных ископаемых	9,8%	Обрабатывающие производства	14,7%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,7%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	5,7%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%	Транспортировка и хранение	6,5%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7%	Деятельность в области информации и связи	2,8%	Деятельность финансовая и страховая	4,9%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,4%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,5%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,0%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,4%	Образование	3,4%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,0%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%	Предоставление прочих видов услуг	0,6%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%	Структура отгруженного продукта промышленных производств в разрезе видов экономической деятельности: <ul style="list-style-type: none"> <li>- добыча полезных ископаемых – 76,8%;</li> <li>- обрабатывающие производства – 16,2%;</li> <li>- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 6,2%;</li> <li>- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 0,8%.</li> </ul>
Наименование вида экономической деятельности	За 2020 г.																																											
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,1%																																											
Добыча полезных ископаемых	9,8%																																											
Обрабатывающие производства	14,7%																																											
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,7%																																											
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																																											
Строительство	5,7%																																											
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%																																											
Транспортировка и хранение	6,5%																																											
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7%																																											
Деятельность в области информации и связи	2,8%																																											
Деятельность финансовая и страховая	4,9%																																											
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,4%																																											
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,5%																																											
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,0%																																											
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,4%																																											
Образование	3,4%																																											
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,0%																																											
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%																																											
Предоставление прочих видов услуг	0,6%																																											
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%																																											
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в 2020 г. составил 33 555,0 млрд рублей, или 95,9% (в сопоставимых ценах) к 2019 г., в декабре 2020 г. – 3 547,6 млрд рублей, или 96,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.	За январь-сентябрь 2020 года оборот розничной торговли в автономном округе составил 316,1 млрд рублей, что составило 95,8% к уровню показателя соответствующего периода 2019 года. В расчете на одного жителя Югры оборот розничной торговли – 189,4 тыс. рублей. В структуре покупок югорчан преобладает доля непродовольственных товаров, в общем обороте розничной торговли она составила 53,9 % против 46,1 % продовольствия.																																										
Индекс потребительских цен	В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,5%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%. Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2020 г. составила 17 052,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 5,1%). Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,5%.	Индекс потребительских цен в сентябре 2020 года к декабрю предыдущего года – 102,2 % (РФ – 103,1 %).																																										
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе-ноябре 2020 г. составила 49 454 рубля и по сравнению с соответствующим периодом	В январе-сентябре 2020 года денежные доходы в среднем на душу населения составили 52 720,0 рублей, что превысило среднероссийский уровень в 1,6 раза.																																										

<sup>18</sup> Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. Годовые данные по ОКВЭД 2 (КДЕС Ред. 2) (с 2011 г.) (обновлено 01.02.2021 г.) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>15</sup>	Социально-экономическое положение ХМАО-Югра <sup>16</sup>
	<p>предыдущего года выросла на 5,5%, в ноябре 2020 г. – 49 274 рубля и выросла на 4,6%.</p> <p>Реальные денежные доходы, по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,0%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – снизились на 1,5%.</p> <p>В декабре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,9% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом в декабре 2020 г. зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 2,8 млн человек, в том числе 1,3 млн человек получали пособие по безработице.</p>	<p>Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата 1 работника по полному кругу предприятий автономного округа в январе-сентябре 2020 года к соответствующему периоду 2019 года увеличилась на 5,1% (по РФ – на 5,7%) и составила 77 277,5 рублей. Реальная заработная плата работников – 102,6 % к соответствующему периоду 2019 года. Наибольшие темпы роста заработной платы по сравнению с январем-сентябром 2019 года отмечены по следующим видам деятельности: производство металлургическое – в 2,5 раза, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 92,0%, производство электрического оборудования – на 47,4%, деятельность воздушного и космического транспорта – на 11,1%.</p> <p>Югра входит в число субъектов РФ с наименьшим уровнем зарегистрированной безработицы, в сентябре 2020 года показатель составил 3,2% (в РФ – 4,9%).</p>
Наиболее значимые предприятия региона	<p>Впервые за историю рейтинга РБК 500 сменился лидер: по итогам 2019 года по размеру выручки, очищенной от НДС, акцизов и таможенных пошлин, верхнюю строчку заняла «Роснефть».</p> <p>Лидер предыдущих пяти рейтингов — «Газпром», показав в прошедшем году снижение выручки, опустился на второе место, а ЛУКОЙЛ — со второго на третье.</p> <p>Состав топ-5 и топ-10 не изменился: занявшие четвертое и пятое места Сбербанк и РЖД сохранили позиции прошлого года, поменялись местами X5 Retail Group (с седьмого на шестое место) и «Сургутнефтегаз» (с шестой на седьмую строчку). ВТБ, «Магнит» и «Росатом» сохранили за собой восьмое, девятое и десятое места соответственно.<sup>19</sup></p>	<p>Экономика автономного округа имеет приоритетными секторами добычи углеводородного сырья. Наиболее крупные предприятия: ПАО «НК «Роснефть»» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НГК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть»</p>
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>По данным Standard &amp; Poor's (от 15 января 2021 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».</p> <p>По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»).</p> <p>Международное рейтинговое агентство Fitch (от 05 февраля 2021 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом.<sup>20</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>	<p>За 2020 год: средний потенциал — умеренный риск 2В)<sup>21</sup></p>
Политическая обстановка и иные факторы	<p>Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2021 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. 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> <p>В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к соци-</p>	

<sup>19</sup> Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500. Основные факты. // URL: <https://www.rbc.ru/economics/15/10/2020/5f86306e9a7947c85f43e19c>

<sup>20</sup> Суверенный кредитный рейтинг России // URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

<sup>21</sup> Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#graph>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>15</sup>	Социально-экономическое положение ХМАО-Югра <sup>16</sup>
	<p>альной напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось. Появляются новые опасные штаммы коронавируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала всемирную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.</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 и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).</p> <p>Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года.</p> <p>Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.</p> <p>Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.</p> <p>Ввиду точечного характера ограничительных мер и произошедшей в предыдущие месяцы адаптации населения и бизнеса к условиям пандемии замедление экономической активности в IV квартале 2020 г. носит весьма умеренный характер. С учетом этого снижение ВВП по итогам 2020 г., по оценкам Банка России, составит около 4%. Устойчивый рост возобновится весной по мере нормализации ситуации с заболеваемостью. В 2021 г. Банк России прогнозирует рост ВВП в диапазоне 3,0 – 4,0%<sup>22</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.

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-сентябре 2020 года в ХМАО-Югра отмечалось снижение объемов промышленного производства, розничной торговли, рост номинальной заработной платы. Данные за 4 квартал 2020 г. по состоянию на дату оценки по ХМАО-Югра не опубликованы. По прогнозу, представленному в «Ожидаемых итогах социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югры за 2020 год»<sup>23</sup> снижение годовых показателей будет сопоставимо с данными за 3 квартала 2020 г. В связи с значительным снижением экономической

<sup>22</sup> По материалам: СтатРелиз. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки апрель 2020 -январь 2021 гг. // URL: <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №11 (59) ноябрь 2020 года (дата публикации 28.12.2020 г.) // URL: <https://cbr.ru/dkp/analytic/>

<sup>23</sup> 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)

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>24</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.

### *Обзор рынка торгово-офисной недвижимости ХМАО-Югры*

В группе объектов торгово-офисного назначения, лидерами по количеству предложения неизменно остаются г. Сургут –82 предложения, г. Ханты-Мансийск –50 предложений, г. Нижневартовск –34 предложения.

Муниципальное образование	Количество предложений, ед.		Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
район Березовский	3	-	9 417	-	27 376	-	17 103	-
город Лангепас	3	-	36 026	-	107 810	-	55 987	-
город Мегион	5	1	22 370	11 521	87 302	11 521	57 237	11 521
город Нефтеюганск	7	4	13 360	28 367	68 675	51 209	25 261	32 244
город Нижневартовск	21	13	28 544	8 923	97 760	72 222	36 313	27 185
город Нягань	9	3	20 356	29 126	76 471	76 731	35 743	59 558
город Советский	7	-	31 707	-	60 000	-	40 756	-
город Сургут	43	39	18 935	27 850	115 385	100 178	61 557	49 489
город Ханты-Мансийск	32	18	18 354	11 628	115 523	115 000	62 251	69 462
город Югорск	4	3	50 000	23 188	69 590	61 100	58 068	30 368

**Рис. 6. Количество предложений и средние цены по различным муниципальным образованиям ХМАО-Югры<sup>25</sup>**

<sup>24</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>

<sup>25</sup> Источник информации. URL: [https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam-ASgBAGICAUSwCNJW?cd=1&f=AS-gBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQIYJNBdjl2KXQ](https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAGICAUSwCNJW?cd=1&f=AS-gBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQIYJNBdjl2KXQ)



Падения курса рубля на протяжении I полугодия 2020 г., волатильность пары доллар-рубли и доллар-евро, запустило цепочку падения макроэкономических и микроэкономических показателей. Несмотря на то, что по итогам полугодия 2020 г. оборот розничной торговли на одного жителя округа составил 125,7 тыс. руб., что выше общероссийского уровня (103,4 тыс. руб.), в регионе зафиксирован спад розничного товарооборота по сравнению с I полугодием 2019 г., на 4,4%.

Следует заметить, что избежать более пессимистичного сценария удалось исключительно за счет высокого уровня доходов населения, который позволяет держать потребительскую активность на приемлемом уровне.

Согласно результатам исследования РИА Рейтинг, три города Ханты-Мансийского автономного округа входят в десятку городов России по уровню зарплат: г. Сургут –77 тыс. руб., г. Ханты-Мансийск –75,4 тыс. руб., г. Нижневартовск –67,8 тыс. руб. Вместе с тем, финансовые ресурсы потребителей будут находиться в отрицательной зоне, так с начала года реальная заработная плата выше указанных городов снизилась в среднем на 11% относительно данных 2019 г.

### Обзор рынка торгово-офисной недвижимости Урая

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 15 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 достаточного числа объектов-аналогов для оцениваемого помещения на рынке г. Урай.

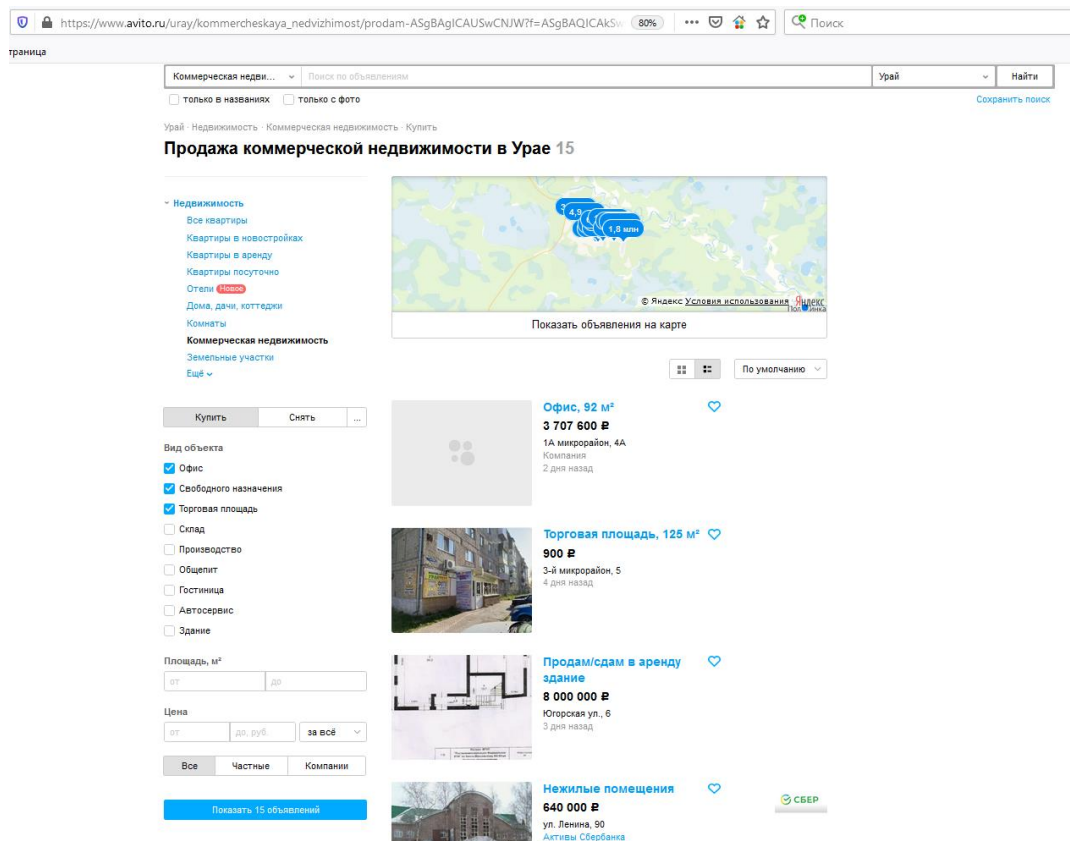


Рис. 7. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в Урае<sup>26</sup>

<sup>26</sup> Источник информации. URL: [https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQIYJNBdjl2KXQ&proprofile=1](https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQIYJNBdjl2KXQ&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 г. Югорск (ближайший сопоставимый населенный пункт по численности населения и статусу).

#### *Югорск<sup>27</sup>*

Югóрск — 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, Екатеринбургом, Няганью, Приобьем, Агришем.

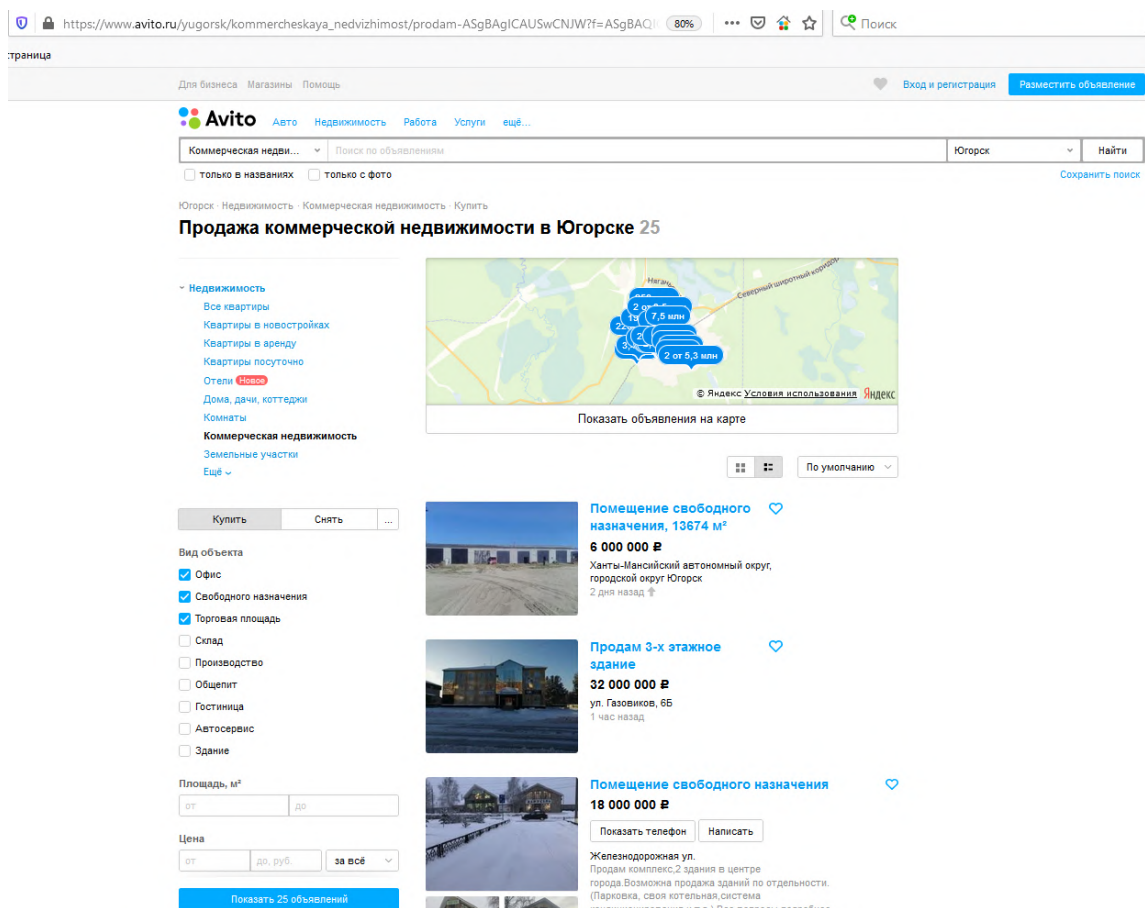
Общественный транспорт города состоит из автобусов и маршрутных такси. С автовокзала города осуществляются автобусные рейсы в Краснотурьинск, Советский, Екатеринбург, Урай, Сургут, Ханты-Мансийск, Ивдель, Серов, Нижний Тагил.

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

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 25 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения в г. Югорск. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

---

<sup>27</sup> Официальный портал города. URL: <https://ugorsk.ru/town/>; Википедия, URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Югорск>



**Рис. 8. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в Югорске<sup>28</sup>**

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

#### *Предложения по аренде в г. Урай*

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 17 предложений по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

<sup>28</sup> Источник информации. URL: [https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQIYJNBdjl2KXQ](https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQIYJNBdjl2KXQ)

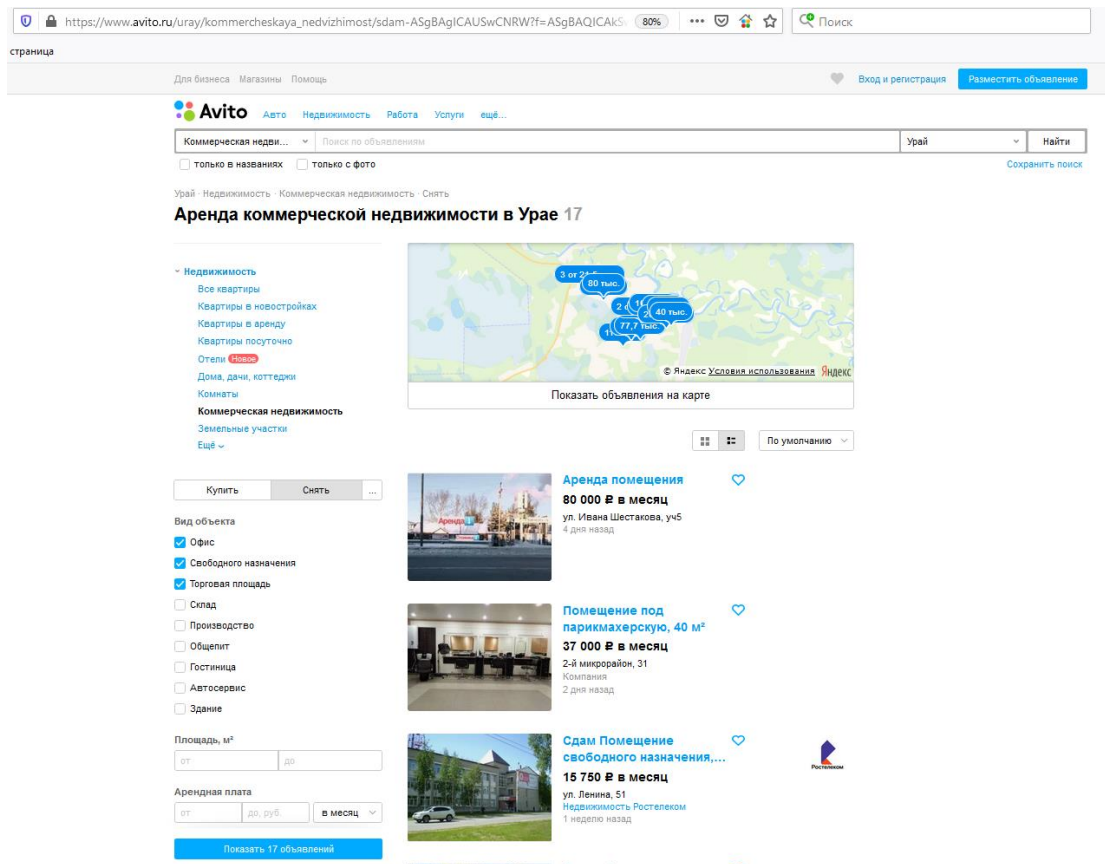


Рис. 9. Предложения по аренде коммерческой недвижимости в Урае<sup>29</sup>

По результатам анализа предложений Оценщиком было отобрано достаточно предложений по аренде из сегмента рынка оцениваемого объекта, в связи с этим поиск предложений в других населенных пунктах не осуществлялся.

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

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

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

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



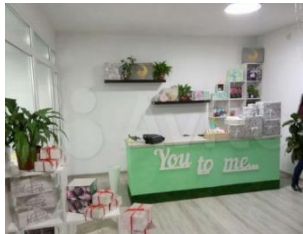


- рассматривались предложения по продаже в г. Урай и г. Югорск и аренде помещений в г. Урай;
- рассматривались предложения по продаже и аренде помещений свободного назначения, расположенные на первых этажах жилых домов;
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- объекты без ограничений (обременений) прав;

<sup>29</sup> Источник информации. URL: [https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?f=AS-gBAQICAKSwCNRW9BKk2gEBQNINLxZulm2WQ](https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?f=AS-gBAQICAKSwCNRW9BKk2gEBQNINLxZulm2WQ)

- 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	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фотоматериалы		 		 
Местоположение	ХМАО, г. Югорск, Никольская ул., 9А	ХМАО, г. Урай, мкр. Западный, д. 13	ХМАО, г. Урай, ул. Ленина, д. 93	ХМАО, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2
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	Внутриквартально	Красная линия	Внутриквартально
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_svodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208</a>	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_nezhiloe_pomeschenie_2090086364">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_nezhiloe_pomeschenie_2090086364</a>	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_nezhiloe_pomeschenie_2092471011">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_nezhiloe_pomeschenie_2092471011</a>	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_170.4_m_rassrochka_1136591122">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_170.4_m_rassrochka_1136591122</a>
Источник информации	Елена, +8 922 169-00-10	Ольга, +8 922 070-75-15	Омар, +8 996 328-79-94	+7 964 097-15-35
Общая площадь, кв. м	375,00	57,80	125,00	170,40
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>13 000 000</b>	<b>2 600 000</b>	<b>6 350 000</b>	<b>5 708 400</b>
НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Включен
<b>Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС</b>	<b>34 667</b>	<b>44 983</b>	<b>50 800</b>	<b>27 917</b>



Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
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 27 917 - 50 800 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	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фотоматериалы				
Местоположение	ХМАО, г. Урай, 3-й мкр., д. 25	ХМАО, г. Урай, ул. Ленина, д. 93	ХМАО, г. Урай, 2-й мкр., д. 26	ХМАО, г. Урай, 3-й мкр., д. 6
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Ценовая зона	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центр города
Локальное расположение	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Красная 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)
Коммунальные расходы	Включены	Не включены	Не включены	Включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_53.7_m_2059754958">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_53.7_m_2059754958</a>	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_196_m_2038163948">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_196_m_2038163948</a>	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_164_m_541500283">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_164_m_541500283</a>	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_41.8_m_2092304052">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_41.8_m_2092304052</a>
Источник информации	Александр, +7 (982) 197-40-94	Светлана, +7 (908) 896 -36-66	Василий, +7 (908) 896-36-77	Василий, +7 (908) 896-36-77
Общая площадь, кв. м	53,70	196,00	164,00	41,80
<b>Арендная ставка, руб./кв. м в год</b>	<b>8 939</b>	<b>7 959</b>	<b>7 317</b>	<b>11 483</b>
<b>НДС</b>	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен



Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Арендная ставка, руб./кв. м в год с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов, без НДС	7 803 <sup>30</sup>	7 959	7 317	10 025 <sup>31</sup>
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 отобраным для расчета аналогам находятся в диапазоне 7 317 – 10 025 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.

<sup>30</sup> Арендная ставка скорректирована в сторону понижения на размер коммунальных расходов. По данным 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. средний размер коммунальных расходов офисно-торговой недвижимости составляет 12,7%. Подробное описание корректировки представлено в п. 6.3 Отчета.

<sup>31</sup> Арендная ставка скорректирована в сторону понижения на размер коммунальных расходов. По данным 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. средний размер коммунальных расходов офисно-торговой недвижимости составляет 12,7%. Подробное описание корректировки представлено в п. 6.3 Отчета.

#### 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 таковых, 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 по численности населения 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 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. 10. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона <sup>32</sup>

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

Рис. 11. Коэффициенты корректировки на территориальную зону расположения <sup>33</sup>

<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.

<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.

*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 отличии 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. 12. Классификация типовых территориальных зон в пределах города<sup>34</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.



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. 13. Классификация типовых территориальных зон в пределах города (продолжение)<sup>35</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.

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	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
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. 14. Корректирующие коэффициенты для цен/арендных ставок офисно-торговой недвижимости по районам города<sup>36</sup>

<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.

<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.

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	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
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	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
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. 15. Значения корректировок на красную линию, усредненные по городам России<sup>37</sup>

#### Тип объекта

Корректирующие коэффициенты представлены по данным экспертного опроса.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
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
<b>Удельная арендная ставка</b>			
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. 16. Значения корректировок, усредненные по городам России<sup>38</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>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.

<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.

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.

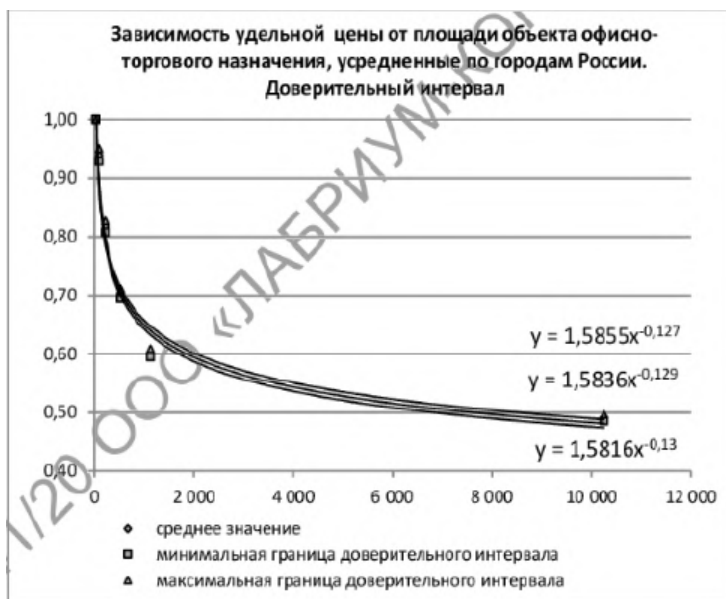


Рис. 17. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения в среднем по России<sup>39</sup>

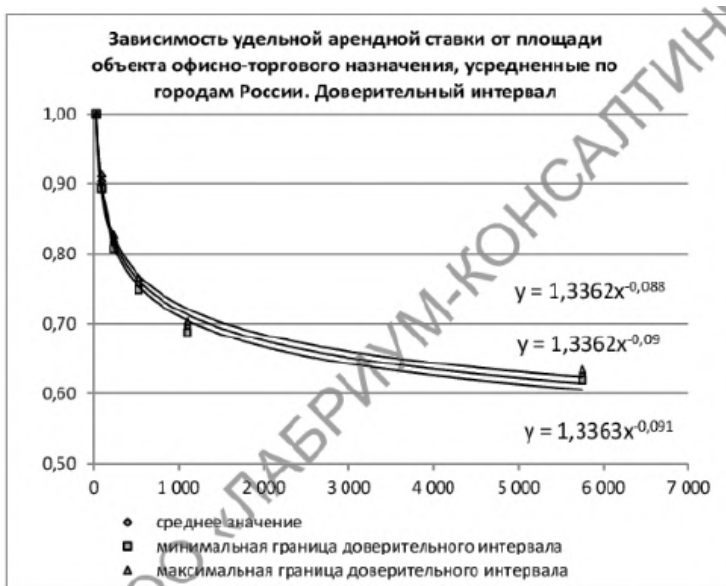


Рис. 18. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России<sup>40</sup>

#### 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

<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.

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. 19. Корректировка на тип ремонта, руб. на кв. м объекта <sup>41</sup>

#### 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.

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		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. 20. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России <sup>42</sup>

<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.

<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.

### 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.

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. 21. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России <sup>43</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 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. 22. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России <sup>44</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.

<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. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.



## 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. 23. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов на неактивном рынке<sup>45</sup>

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. 24. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ<sup>46</sup>

<sup>45</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.

<sup>46</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.

### Скидка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
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. 25. Скидка на торг для цен/арендных ставок объектов на неактивном рынке<sup>47</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 15 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 достаточного числа 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 назначения, расположенных на первых этажах многоэтажных жилых домов сопоставимой площадью) Оценщик расширил область поиска объектов-аналогов на г. Югорск.

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 17 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 достаточное число предложений, позволяющие провести расчет доходным подходом.

Цены предложений объектов недвижимости по отобранным для расчета аналогам рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 27 917 - 50 800 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

<sup>47</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.

---

Арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобраным для расчета аналогам находятся в диапазоне 7 317 – 10 025 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 отдельно от всего жилого дома.

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 принципалами», 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. основополагающим 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. Урай, мкр. Западный, д. 13	ХМАО, г. Урай, ул. Ленина, д. 93	ХМАО, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2
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	Внутриквартально	Красная линия	Внутриквартально
Передаваемые права на помещение	Право 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/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_nezhiloe_pomeschenie_2090086364">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_nezhiloe_pomeschenie_2090086364</a>	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_nezhiloe_pomeschenie_2090086364">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_nezhiloe_pomeschenie_2090086364</a>	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_nezhiloe_pomeschenie_1704_m_rassrochka_1136591122">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_nezhiloe_pomeschenie_1704_m_rassrochka_1136591122</a>
Источник информации	x	Елена, +8 922 169-00-10	Ольга, +8 922 070-75-15	Омар, +8 996 328-79-94	+7 964 097-15-35
Общая площадь, кв. м	397,90	375,00	57,80	125,00	170,40
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>?</b>	<b>13 000 000</b>	<b>2 600 000</b>	<b>6 350 000</b>	<b>5 708 400</b>



Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог №4
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	x	34 667	44 983	50 800	27 917
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>48</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);
- 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);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
  - 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 собственности, ограничения (обременения) права – не зарегистрированы и не выявлены. 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.

*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, родствен-

<sup>48</sup> Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

ные 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 данных по сопоставимым городам по численности населения и доходам, отдельная информация по которым представлена в Сборнике, Оценщик использовал 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	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
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. 26. Скидка на торг для цен/арендных ставок объектов на неактивном рынке <sup>49</sup>

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./м <sup>2</sup>	?	34 667	44 983	50 800	27 917

<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.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Переданные права	вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	34 667	44 983	50 800	27 917
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./м <sup>2</sup>	-	34 667	44 983	50 800	27 917
Дата продажи	дата	мар.21	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	34 667	44 983	50 800	27 917
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	29 224	37 920	42 824	23 534
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>29 224</b>	<b>37 920</b>	<b>42 824</b>	<b>23 534</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. 27. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона<sup>50</sup>

<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.

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

Рис. 28. Коэффициенты корректировки на территориальную зону расположения<sup>51</sup>

Объект оценки и объекты-аналоги №2-4 расположены в г. Урай, тогда как объект-аналог №1 расположен в г. Югорск. Подробное 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 объекта –аналога №1.

Таблица № 16. Расчет корректировки расположение в регионе

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Коэффициент	0,71	0,74	0,71	0,71	0,71
Величина корректировки, %		-4,05%	0,00%	0,00%	0,00%

*Корректировка на локальное местоположение*

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

<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.



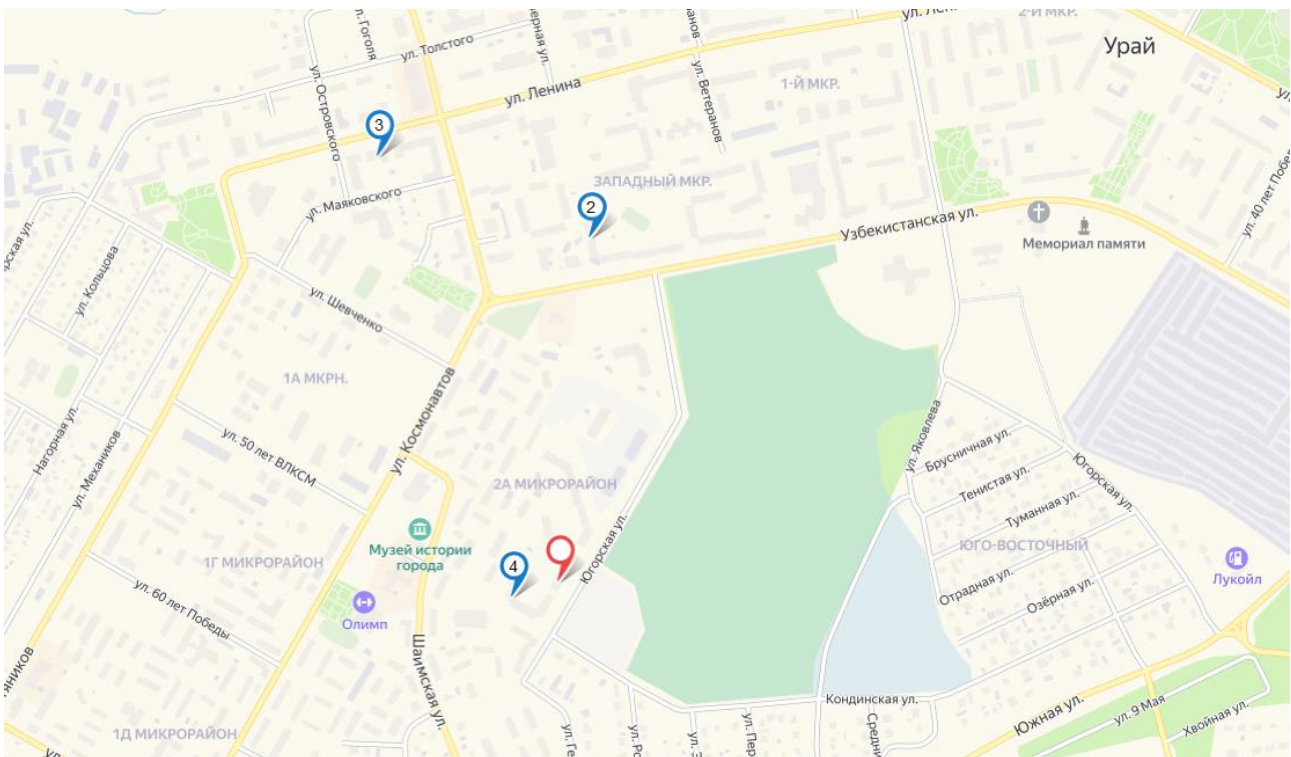
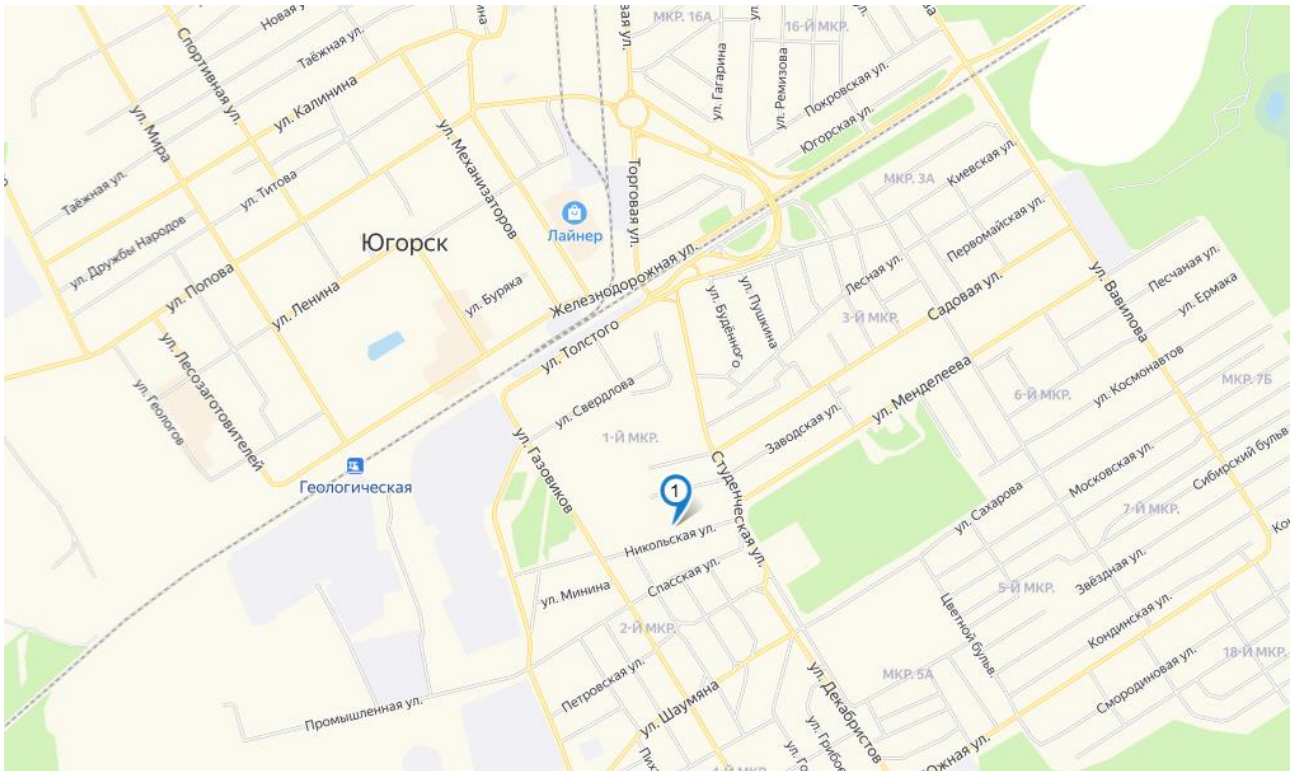


Рис. 29. Карта расположения объектов-аналогов (синие метки с 1 по 4) и объекта оценки (красная метка)

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 отличии 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», «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. 30. Классификация типовых территориальных зон в пределах города<sup>52</sup>

<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.

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. 31. Классификация типовых территориальных зон в пределах города (продолжение)<sup>53</sup>

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому 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. 32. Корректирующие коэффициенты для цен/арендных ставок офисно-торговой недвижимости по районам города<sup>54</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 центре деловой активности г. Урай (в непосредственной близости от центральной торговой улицы города – ул. Ленина, но при этом не в центре города). Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов по соответствующим районам.

<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.

<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.



**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	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Высотная (много-квартирная) 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 расположено на первой линии улицы, но с невысоким уровнем проходимости и трафика, объект-аналог №1 расположен сопоставимо с Объектом оценки, объект-аналог №3 расположен вдоль улицы с высоким трафиком транспорта и проходимостью (красная линия), объекты-аналоги №2,4 расположены внутриквартально (не на первой линии улицы), требуется корректировка.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
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	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
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. 33. Значения корректировок на красную линию, усредненные по городам России<sup>55</sup>**

Оценщик использовал коэффициент из расширенного интервала для Объекта оценки и объекта-аналога №1 в размере 0,91, так как они расположены на второстепенных улицах, характеризующихся невысоким пешеходным и автомобильным трафиком. Для остальных объектов использовались средние значения коэффициентов.

**Таблица № 18. Корректировка на красную линию**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Красная линия	Внутриквартально
Коэффициент	0,91	0,91	0,84	1,00	0,84
Величина корректировки, %		0,00%	8,33%	-9,00%	8,33%

*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.

<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.

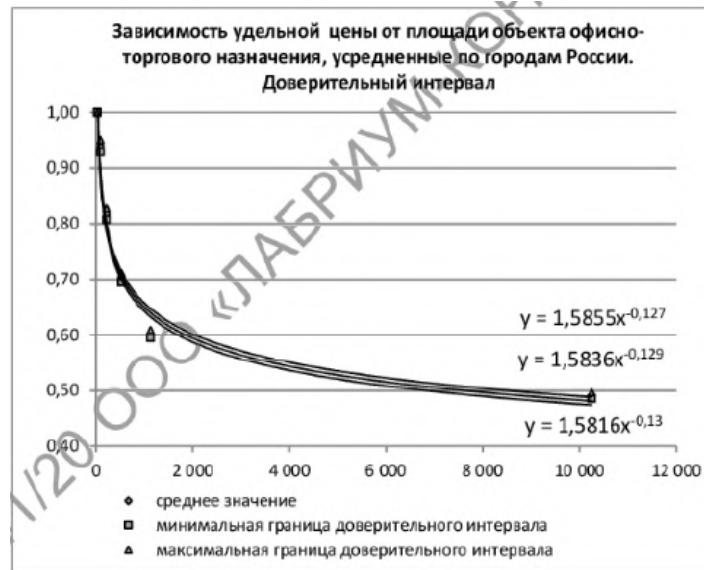


Рис. 34. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения в среднем по России<sup>56</sup>

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,129} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$  - корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$  - площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,129 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Таблица № 19. 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	57,80	125,00	170,40
Величина корректировки, %	x	-0,76%	-22,03%	-13,87%	-10,36%

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.

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. 35. Корректировка на тип ремонта, руб. на кв. м объекта<sup>57</sup>

<sup>56</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>57</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 № 20. 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	37 920	42 824	23 534
Стоимость отделки, руб. кв. м	0	6 180	6 180	6 180	6 180
Величина корректировки, %		-21,15%	-16,30%	-14,43%	-26,26%

*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 № 21. 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	37 920	42 824	23 534
<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%	0,00%	0,00%	0,00%
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	Внутриквартально	Красная линия	Внутриквартально
Корректировка	х	0,00%	8,33%	-9,00%	8,33%
<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	57,80	125,00	170,40
Корректировка	х	-0,76%	-22,03%	-13,87%	-10,36%
<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%	-16,30%	-14,43%	-26,26%
<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	-25,96%	-39,89%	-47,20%	-28,29%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	74,04%	60,11%	52,80%	71,71%
Весовой коэффициент	х	28,62%	23,24%	20,41%	27,72%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итого скорректированная цена аналогов	x	21 637	22 796	22 613	16 876
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) -	x	25,96%	56,55%	47,20%	44,96%
<i>Коэффициент вариации</i>		13,26%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> без НДС</b>	<b>20 786</b>	6 193	5 298	4 616	4 679

**Таблица № 22. 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	20 786	8 270 566

## 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>58</sup>

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

<sup>58</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>59</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.*

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

<sup>59</sup> По материалам: Яскевич Е. Е. *Практика оценки недвижимости*. Москва: - Техносфера, 2011.



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 № 23. 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, 3-й мкр., д. 25	ХМАО, г. Урай, ул. Ленина, д. 93	ХМАО, г. Урай, 2-й мкр., д. 26	ХМАО, г. Урай, 3-й мкр., 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	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центр города
Локальное расположение	Первая линия	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Красная 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	Не включены	Не включены	Включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodno_go_naznacheniya_53.7_m_2059754958">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodno_go_naznacheniya_53.7_m_2059754958</a>	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_196_m_2038163948">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_196_m_2038163948</a>	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_164_m_541500283">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_164_m_541500283</a>	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_41.8_m_2092304052">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_41.8_m_2092304052</a>
Источник информации	x	Александр, +7 (982) 197-40-94	Светлана, +7 (908) 896 -36-66	Василий, +7 (908) 896-36-77	Василий, +7 (908) 896-36-77
Общая площадь, кв. м	397,90	53,70	196,00	164,00	41,80

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	8 939	7 959	7 317	11 483
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов, без НДС		7 803*	7 959	7 317	10 025*
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

\*Арендная ставка скорректирована в сторону понижения на размер коммунальных расходов для приведения всех ставок аренды к единой базе без учета коммунальных платежей (оплачиваются отдельно арендатором). По данным 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. средний размер коммунальных расходов офисно-торговой недвижимости составляет 12,7%.

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

Таблица 6

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,0%	4,1%	5,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%
Отопление	5,3%	4,3%	6,2%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>12,8%</b>	<b>11,1%</b>	<b>14,4%</b>

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

Таблица 15

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

**Рис. 36. Размер коммунальных расходов арендатора в среднем по РФ для офисной и торговой недвижимости (включая прочие объекты недвижимости, такие как помещения свободного назначения)<sup>60</sup>**

<sup>60</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 собственности, ограничения (обременения) права – не выявлены и не учитываются. Для целей применения доходного подхода предполагается передача оцениваемого объекта в аренду. Объекты – аналоги представлены на праве аренды. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. 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 данных по сопоставимым городам по численности населения и доходам, отдельная информация по которым представлена в Сборнике, Оценщик использовал 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	Доведительный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
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. 37. Скидка на торг для цен/арендных ставок объектов на неактивном рынке <sup>61</sup>**

<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.

**Таблица № 24. 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	-	7 803	7 959	7 317	10 025
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	-	7 803	7 959	7 317	10 025
Дата продажи	дата	мар.21	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	7 803	7 959	7 317	10 025
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	6 672	6 805	6 256	8 571
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>6 672</b>	<b>6 805</b>	<b>6 256</b>	<b>8 571</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. 38. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона<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.



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

Рис. 39. Коэффициенты корректировки на территориальную зону расположения <sup>63</sup>

Объект оценки расположен в г. Урай, как и подобранные к нему объекты-аналоги, в связи с этим введение корректировки не требуется.

Таблица № 25. Расчет корректировки расположение в регионе

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Коэффициент	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

*Корректировка на локальное местоположение*

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

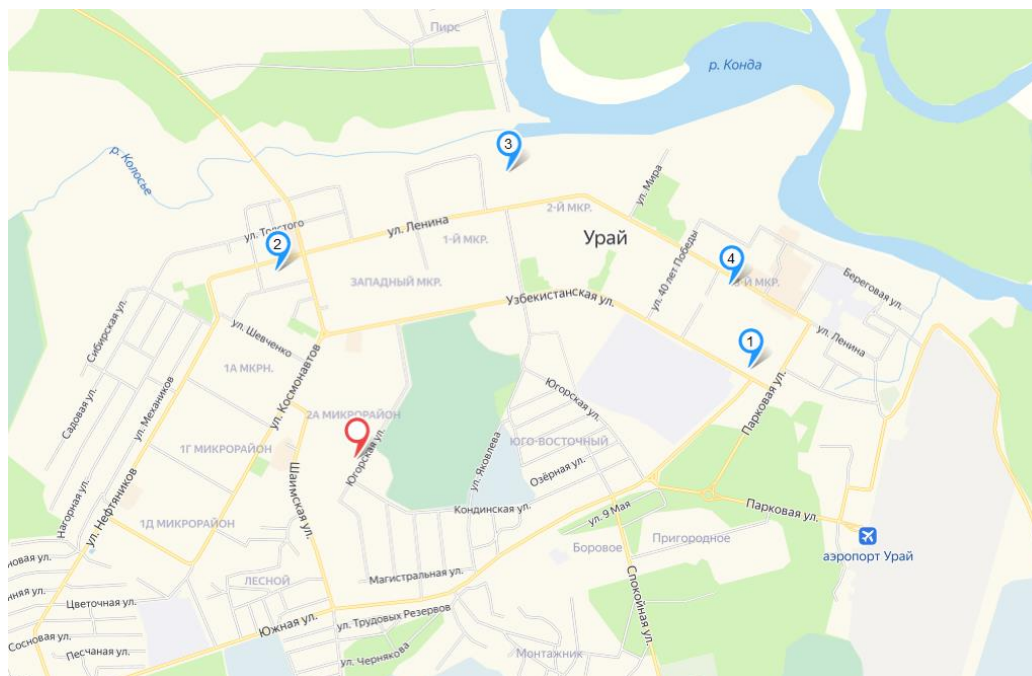


Рис. 40. Карта расположения объектов-аналогов (синие метки с 1 по 4) и Объекта оценки (красная метка)

<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.

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

Рис. 41. Классификация типовых территориальных зон в пределах города<sup>64</sup>

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», «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. 42. Классификация типовых территориальных зон в пределах города (продолжение)<sup>65</sup>

<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.

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. Основопологающим 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. 43. Классификация типовых территориальных зон в пределах города (продолжение)<sup>66</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. 44. Корректирующие коэффициенты для цен/арендных ставок офисно-торговой недвижимости по районам города<sup>67</sup>

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

Объект оценки расположен в зоне высотной (многоквартирной) застройки. Объекты-аналоги №1-3 расположены в центрах деловой активности (в непосредственной близости основной центральной улицы города- ул. Ленина), объект-аналог №4 расположен в центре города (в непосредственной близости от администрации,

<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.

<sup>67</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.

ЗАГС, МФЦ, центральной библиотеки, парка). Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов по соответствующим районам.

**Таблица № 26. 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	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центр города
Коэффициент	0,82	0,91	0,91	0,91	1,00
Величина корректировки, %		-9,89%	-9,89%	-9,89%	-18,00%

*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.

Оцениваемое помещение расположено на первой линии улицы, но с невысоким уровнем проходимости и трафика, объекты-аналоги №1,2,4 расположены вдоль улиц с высоким трафиком транспорта и проходимость (красная линия), объект-аналог №3 расположен внутриквартально (не на первой линии улицы), требуется корректировка.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
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	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
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. 45. Значения корректировок на красную линию, усредненные по городам России<sup>68</sup>**

Оценщик использовал коэффициент из расширенного интервала для Объекта оценки в размере 0,91, так как он расположен на второстепенной улице, характеризующейся невысоким пешеходным и автомобильным трафиком. Для остальных объектов использовались средние значения коэффициентов.

**Таблица № 27. Корректировка на красную линию**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Первая линия	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия
Коэффициент	0,91	1,00	1,00	0,84	1,00
Величина корректировки, %		-9,00%	-9,00%	8,33%	-9,00%

*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.

<sup>68</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. 46. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России<sup>69</sup>**

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,09} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$  - корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$  - площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,09 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

**Таблица № 28. Корректировка на площадь**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	397,90	53,70	196,00	164,00	41,80
Величина корректировки, %	x	-16,49%	-6,17%	-7,67%	-18,36%

*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.

*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).

<sup>69</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 № 29. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	6 672	6 805	6 256	8 571
<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	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центр города
Корректировка	x	-9,89%	-9,89%	-9,89%	-18,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Первая линия	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия
Корректировка	x	-9,00%	-9,00%	8,33%	-9,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	397,90	53,70	196,00	164,00	41,80
Корректировка	x	-16,49%	-16,49%	-16,49%	-16,49%
<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	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	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	x	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	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-35,38%	-35,38%	-18,05%	-43,49%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	64,62%	64,62%	81,95%	56,51%
Весовой коэффициент	x	24,14%	24,14%	30,61%	21,11%
Итого скорректированная цена аналогов	x	4 311	4 397	5 127	4 843

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	35,38%	35,38%	34,72%	43,49%
<i>Коэффициент вариации</i>		8,22%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> без НДС</b>	<b>4 694</b>	1 041	1 061	1 570	1 022

### 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. 47. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов на неактивном рынке<sup>70</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 № 30. Расчет действительного валового дохода (без НДС, без коммунальных расходов)

Наименование	Объект оценки
Арендная ставка без НДС, руб./кв. м /год	4 694
Площадь, кв. м	397,90
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	1 867 719
Потери от недоиспользования, %	19,30%
Потери от неуплаты, %	0,00%
Действительный валовой доход (ДВД), руб. в год	1 507 250

### 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 по России (к которым относятся помещения свободного назначения), то есть 19,6%. Данные по России использовались в связи с отсутствием информации в Справочнике по конкретному типу городов, к которому можно отнести город, в котором расположен оцениваемый объект.

<sup>70</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. 48. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ<sup>71</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 № 31. Расчет чистого операционного дохода**

Наименование	Объект оценки
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	1 507 250
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	366 073
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	1 141 177

### 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. 49. Ставки капитализации<sup>72</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>71</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>72</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. 50. Корректировка на тип ремонта, руб. на кв. м объекта <sup>73</sup>

Таблица № 32. Расчет справедливой стоимости с применением доходного подхода

Наименование	Объект оценки
Чистый операционный доход, руб. в год	1 141 177
Ставка капитализации, %	11,10%
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС в допущении о стандартной отделке в хорошем состоянии, руб.	10 280 870
Затраты на проведение ремонта, руб.	2 459 022
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	7 821 848

## 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 Объекта 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 поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для определения стоимости оцениваемого помещения 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

<sup>73</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.



оценки по подходам: расхождение между двумя оценками признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются; расхождение между двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекается.

**Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на неактивном рынке**  
Таблица 2

Тип (класс) недвижимости	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,5	18,4	20,6
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	20,5	19,4	21,6
3. Высококласная торговая недвижимость	20,5	19,5	21,5
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	23,0	21,6	24,4

Рис. 51. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе<sup>74</sup>

**Неопределенность величины рыночной стоимости при доходном подходе на неактивном рынке**  
Таблица 4

Тип (класс) недвижимости	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	22,5	21,3	23,7
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	23,5	22,0	25,0
3. Высококласная торговая недвижимость	22,5	21,3	23,7
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	25,5	24,1	26,9

Рис. 52. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе<sup>75</sup>

<sup>74</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>75</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. Неопределенность величины справедливой стоимости**

Тип объекта	Неопределенность величины справедливой стоимости (среднее значение)	
	Сравнительный подход	Доходный подход
Неактивный рынок		
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,50%	22,50%

**Таблица № 34. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам**

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	8 270 566	7 821 848	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	19,50%	22,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (C <sub>min</sub> ), руб.	6 657 806	6 061 932	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C <sub>max</sub> ), руб.	9 883 326	9 581 763	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	6 657 806	9 581 763	
<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.

**Таблица № 35. 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	8 270 566	0,50	7 821 848	0,50	8 046 000

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 04 марта 2021 г. составляет:**

**8 046 000 (Восемь миллионов сорок шесть тысяч) рублей без учёта НДС.**

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1  
к ТЗ № 9 от «04» марта 2021 г.  
к договору №23 об оценке имущества,  
составляющего паевой инвестиционный фонд  
от «06» мая 2020 г.

### Задание на оценку

1. **Объект оценки (точное описание, состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)):**
  - 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 Оценщика документы, содержащие такие характеристики):**
  - копии Выписки из ЕГРН от 26.02.2021 г.;
  - копии Кадастрового паспорта помещения;
  - прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.
3. **Имущественные права на Объект оценки. Право собственности. Собственником Объекта оценки является ООО «Дивизион Проектный». После регистрации Договора купли-продажи возникнет право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра».**
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, в том числе свободным от обременений в виде залога и ипотеки.**
5. **Цель оценки. Определение справедливой стоимости Объекта оценки и определение стоимости чистых активов фонда.**
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. **Требования 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 и связанные с этим ограничения. 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. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.**
9. **Дата оценки. 04 марта 2021 г.**
10. **Срок проведения оценки. 04 марта 2021 г.**
11. **Допущения и ограничения, 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.
  - 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 оценки действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.
  - 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.
  - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки 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.
- Оценка проводится на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, без личного осмотра Оценщиком.
- Иные ограничения и допущения будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.

#### 12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор

  
М.П.  М.И. Торхов

От Исполнителя:

Генеральный директор

  
М.П.  /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









Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 109 от 4 февраля 2021 г. срок действия квалификационных аттестатов продлевается: на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется.



# РОСГОССТРАХ



## ДОГОВОР № 27850020-1007247-134-000055 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Алтунина Константина Сергеевича заместителя директора по корпоративному страхованию, действующего на основании доверенности №3261-ДФ, от 19.03.2019 г. с одной стороны, и **Овчинников Виктор Сергеевич**, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 10.12.2020 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

### 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

- 3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком 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.
- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

46 250,00 (Сорок шесть тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

6. **ФРАНШИЗА** (безусловная, по каждому страховому случаю):  
не установлена.

#### 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «11» декабря 2020 г. по 24.00 часа «31» декабря 2023 г.  
7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2020 года по «10» декабря 2021 года подлежит уплате до «18» декабря 2020 года.
- второй платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2021 года по «10» декабря 2022 года подлежит уплате до «10» декабря 2021 года.
- третий платеж в размере 16 250,00 (Шестнадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2022 года по «31» декабря 2023 года подлежит уплате до «10» декабря 2022 года.

Страховщик информирует страхователя:

- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса.

#### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате первого или очередного страхового взноса в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если страховой взнос оплачен за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страхового взноса.



9.4 Если в течение срока действия настоящего договора страхования произошли события или обстоятельства, имеющие признаки страхового случая в соответствии с пунктом «Страховой случай» настоящего договора, то не позднее, чем за 30 дней до истечения каждого года действия договора

(до 10.11.2021 - за годовой срок страхования с 11.12.2021 г. по 10.12.2022 г.,  
до 10.11.2022 - за годовой срок страхования с 11.12.2022 г. по 31.12.2023 г.)

страхователь обязан предоставить Страховщику сведения о таких событиях и обстоятельствах с описанием событий и возможного размера ущерба или подтвердить отсутствие таких событий и обстоятельств. Страховщик рассматривает полученные сведения, указанные в настоящем пункте, как обстоятельства, влекущие увеличение степени риска, и на следующий годовой срок страхования вправе потребовать изменения условий страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Если Страхователь возражает против доплаты страховой премии или в случае непредоставления сведений о событиях, имеющих признаки страхового случая, в соответствии с настоящим пунктом, Страховщик вправе потребовать расторжения договора страхования с даты начала годового срока страхования, следующего за истекшим

#### 10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «10» декабря 2020 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

#### 11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика. Подпись Страхователя

#### АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Адрес местонахождения: 140002, Московская область,  
г. Люберцы, улица Парковая, д.3, ИНН 5027089703,  
КПП 997950001

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и  
Ленинградской области

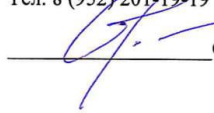
Адрес местонахождения: Россия, 197342, г. Санкт –  
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

М.П.   
Алтунин К.С.

##### СТРАХОВАТЕЛЬ

Овчинников Виктор Сергеевич  
197349, Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1,  
кв. 8

Серия 4017 № 738368 ТП №70 отдела УФМС России по  
Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-  
не г.Санкт-Петербурга, 29.03.2017, г. р. 29.08.1985,  
ИНН 781425955922,  
Тел. 8 (952) 201-19-19

  
Овчинников В. С.

#### КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденции: 197342, г. Санкт –  
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) Адреса Центров урегулирования убытков (для личного  
обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77  
(бесплатный по РФ) или на сайте [www.RGS.ru](http://www.RGS.ru).







## ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-04

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, КПП 781001001

**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. – 31.12.2023 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 2023 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 2023г.

Страховщик  
Ицковский К.А.  
На основании Доверенности



Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург, 10.12.2020г.

## 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)


Югорск - Купить - Помещение свободного назначения

В каталог Следующее →

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

13 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 12 февраля в 11:05



8 922 169-00-10

Написать сообщение

Елена  
Частное лицо  
На Авито с октября 2018  
Завершено 4 объявления

Подписаться на продавца

№ 1632035208, 3617 (+7)

Площадь: 375 м<sup>2</sup>

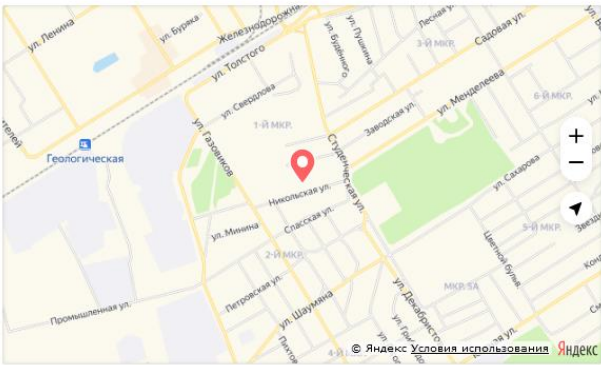
Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, Никольская ул., 9А

Скрыть карту ^

Площадь: 375 м<sup>2</sup>

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, 3617 (+7)

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 Google+ Telegram

Пожаловаться



https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodaetsya\_nezhiloe\_pomeschenie\_2090086364

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodaetsya\_nezhiloe\_pomeschenie\_2090086364 90% Поиск

раница

Урай - ... - Купить - Помещение свободного назначения

Назад

Следующее →

## Продается нежилое помещение

2 600 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 2 февраля в 14:38



Площадь: 57.8 м²

8 922 070-75-15

Написать сообщение

Ольга  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2017  
Завершено 13 объявлений

Подписаться на продавца

№ 2090086364, 646 (+6)

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodaetsya\_nezhiloe\_pomeschenie\_2090086364 90% Поиск

раница

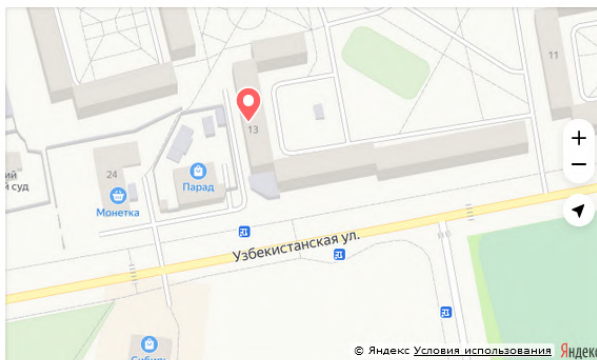


2 600 000 ₽

Площадь: 57.8 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай,  
микрорайон Западный, 13

Скрыть карту ^



8 922 070-75-15

Написать сообщение

Ольга  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2017  
Завершено 13 объявлений

Подписаться на продавца

№ 2090086364, 646 (+6)

Продается нежилое помещение под магазин / офис общей площадью 57,8 кв. м.,  
имеется дополнительная входная группа порядка 10 кв. м. В настоящее время  
помещение сдано в аренду под магазин цветов. Арендатор проинформирован о  
продаже, поэтому заинтересованные в помещении могут осмотреть его.



Пожаловаться



https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodaetsya\_nezhiloe\_pomeschenie\_2092471011

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodaetsya\_nezhiloe\_pomeschenie\_2092471011 90%

страница

Урай - Коммерческая недвижимость - Купить - Офисное помещение

Назад

Следующее →

## Продается Нежилое Помещение

6 350 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 12 февраля в 19:10



Площадь: 125 м²

8 996 328-79-94

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Омар  
Частное лицо  
На Авито с июля 2018  
Завершено 27 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2092471011, 320 (+16)

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodaetsya\_nezhiloe\_pomeschenie\_2092471011 90%

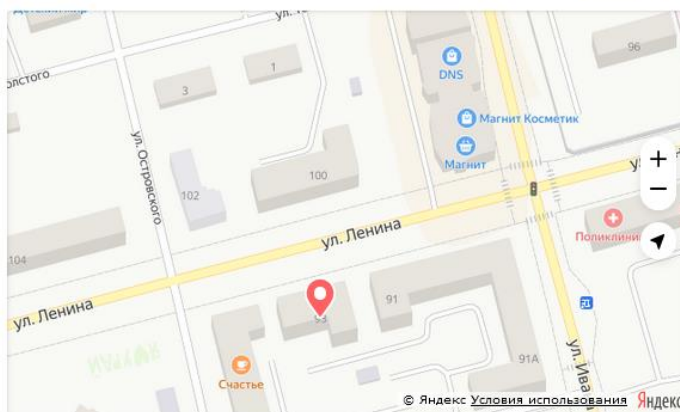
страница



Площадь: 125 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, ул. Ленина, 93

Скрыть карту



6 350 000 ₽

8 996 328-79-94

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Омар  
Частное лицо  
На Авито с июля 2018  
Завершено 27 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2092471011, 320 (+16)

Продам нежилое помещение  
Автономное отопление, низкая коммуналка.  
С арендаторами.



Пожаловаться

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_170.4\_m\_rassrochka\_1136591122

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_170.4\_m\_rassrochka 90% Поиск



Коммерческая недви... | Поиск по объявлениям

Урай - Коммерческая недвижимость - Купить - Торговое помещение Назад Следующее →

### Торговое помещение, 170.4 м<sup>2</sup> рассрочка

33 500 Р за м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Добавить заметку 11 февраля в 09:58



Площадь: 170.4 м<sup>2</sup>

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 2А микрорайон, 42/2 [Скрыть карту](#)

8 964 097-15-35

**Написать сообщение**  
Отвечает около часа

ООО "ОРЕОЛ УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ"  
Компания


[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Андрей

№ 1136591122, ☎ 8559 (+7)

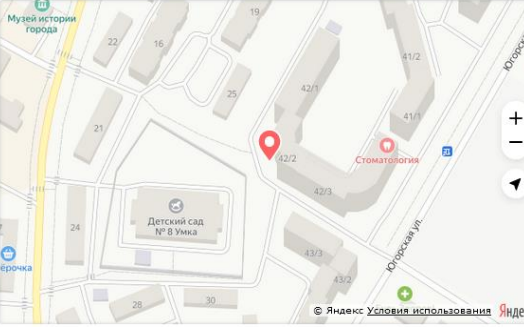
https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_170.4\_m\_rassrochka 90% Поиск

33 500 Р за м<sup>2</sup>



Площадь: 170.4 м<sup>2</sup>

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 2А микрорайон, 42/2 [Скрыть карту](#)



8 964 097-15-35

**Написать сообщение**  
Отвечает около часа

ООО "ОРЕОЛ УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ"  
Компания

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Андрей

№ 1136591122, ☎ 8559 (+7)

Помещение с арендаторами, хорошая рыночная доходность. Выполнен капитальный ремонт, установлена пожарная и охранный сигнализация. Удобная транспортная развязка, хорошая парковочная зона. Собственник.

[В](#) [X](#) [f](#) [t](#) [@](#) [v](#)

[Пожаловаться](#)

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

[https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_53.7\\_m\\_2059754958](https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_53.7_m_2059754958)

Урай · ... · Снять · Помещение свободного назначения

**Свободного назначения, 53.7 м²**

Добавить в избранное · Добавить заметку · 28 января в 14:09

40 000 ₽ в месяц  
залог 40 000 ₽

8 982 197-40-94

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Александр**  
Арендодатель  
На Авито с ноября 2012

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2059754958, 254 (+10)

Площадь: 53.7 м²

Урай · ... · Снять · Помещение свободного назначения

**Свободного назначения, 53.7 м²**

40 000 ₽ в месяц  
залог 40 000 ₽

8 982 197-40-94

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Александр**  
Арендодатель  
На Авито с ноября 2012

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2059754958, 254 (+10)

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 3-й микрорайон, 25

Скрыть карту

Два помещения 34.2 и 19.5 кв.м (на плане во вложении обведены зеленым цветом), коммунальные платежи включены.



https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploshchad\_196\_m\_2038163948

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploshchad\_196\_m\_2038163948 90% Поиск

страница

Урай · Коммерческая недвижимость · Снять · Торговое помещение

Назад

Следующее →

## Торговая площадь, 196 м<sup>2</sup>

130 000 ₽ в месяц

без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

25 января в 21:22

8 908 896-36-66

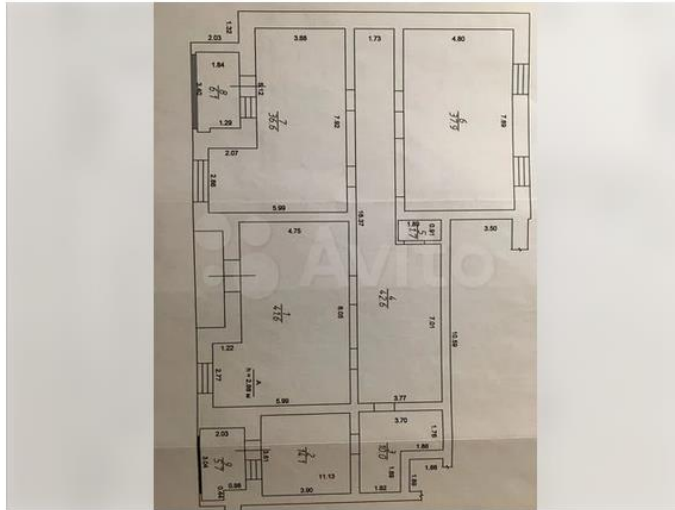
Написать сообщение

Светлана  
Арендодатель  
На Авито с октября 2020



Подписаться на продавца

№ 2038163948, 583 (+10)



Площадь: 196 м<sup>2</sup>

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, ул. Ленина, 93

Скрыть карту ↕

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploshchad\_196\_m\_2038163948 90% Поиск

страница

Площадь: 196 м<sup>2</sup>

130 000 ₽ в месяц

без залога

8 908 896-36-66

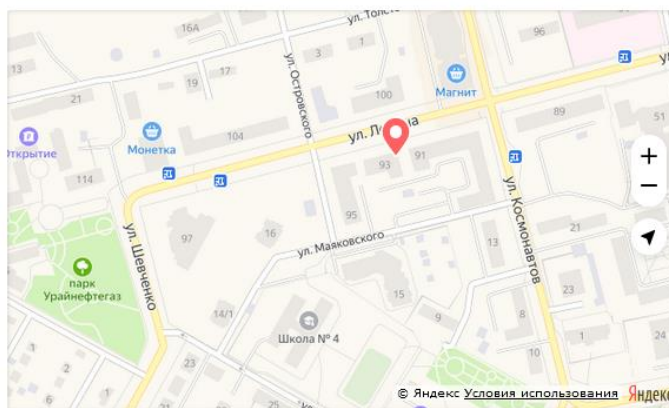
Написать сообщение

Светлана  
Арендодатель  
На Авито с октября 2020



Подписаться на продавца

№ 2038163948, 583 (+10)



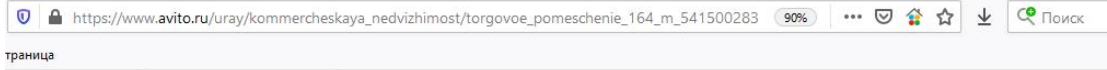
Помещение с ремонтом под торговлю или офис, 184, 5 м. кв., 2 торговых зала, холл, 2 сан. узла, 3 подсобных помещения, 2 лоджии по 6 м. кв. Центр города, видовая точка, первая линия, 2 парковки, удобная пешеходная доступность, индивидуальный газовый котел для целей отопления и горячего водоснабжения, минимальные коммунальные платежи, 3х фазный ввод, 25 кВт.



Пожаловаться



https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_164\_m\_541500283



Урай - ... - Коммерческая недвижимость - Снять - Торговое помещение

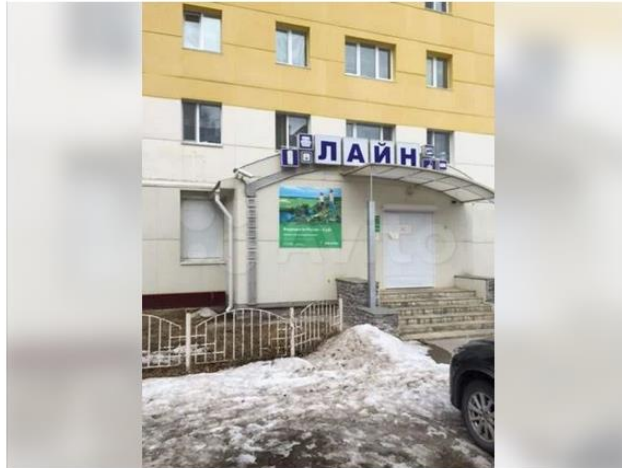
Назад Следующее →

## Торговое помещение, 164 м²

100 000 ₽ в месяц

залог 100 000 ₽

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
 10 февраля в 16:09



8 908 896-36-77

Написать сообщение

**Василий**  
 Арендодатель  
 На Авито с апреля 2015  
 Завершено 3 объявления



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

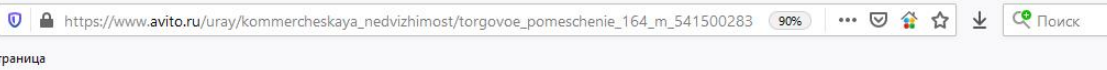
№ 541500283, 166 (+15)



Площадь: 164 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 2-й микрорайон, 26

Скрыть карту ^



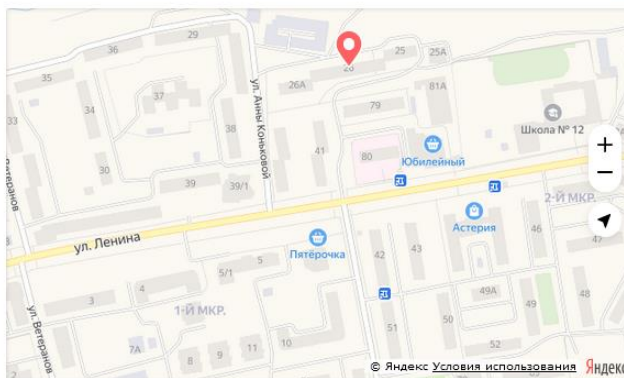
Площадь: 164 м²

100 000 ₽ в месяц

залог 100 000 ₽

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 2-й микрорайон, 26

Скрыть карту ^



8 908 896-36-77

Написать сообщение

**Василий**  
 Арендодатель  
 На Авито с апреля 2015  
 Завершено 3 объявления



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 541500283, 166 (+15)

Помещение под магазин, 2 торговых зала 55м кв и 68 м кв



Пожаловаться

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploschad\_41.8\_m\_2092304052

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploschad\_41.8\_m\_2092304052 90% Поиск

Урай - ... - Коммерческая недвижимость - Снять - Торговое помещение

Назад Следующее →

## Торговая площадь, 41.8 м<sup>2</sup>

40 000 ₺ в месяц

залог 40 000 ₺

Добавить в избранное Добавить заметку 11 февраля в 18:05

8 908 896-36-77

Написать сообщение

Василий  
Арендодатель  
На Авито с апреля 2015  
Завершено 3 объявления



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2092304052, 158 (+21)



Площадь: 41.8 м<sup>2</sup>

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 3-й микрорайон, 6

Скрыть карту ^

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploschad\_41.8\_m\_2092304052 90% Поиск

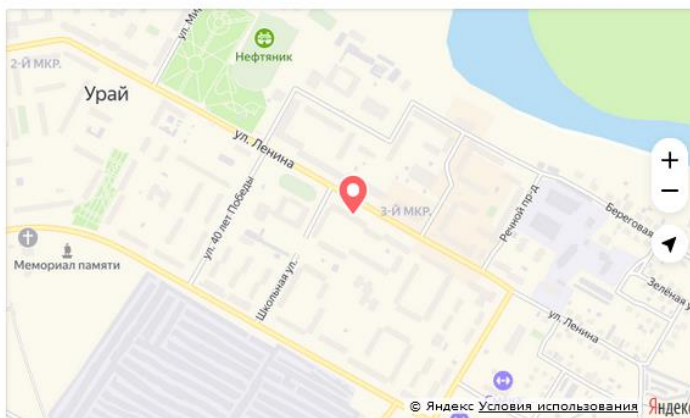
Площадь: 41.8 м<sup>2</sup>

40 000 ₺ в месяц

залог 40 000 ₺

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 3-й микрорайон, 6

Скрыть карту ^



8 908 896-36-77

Написать сообщение

Василий  
Арендодатель  
На Авито с апреля 2015  
Завершено 3 объявления



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2092304052, 158 (+21)

Помещение сдается под офис или торговлю или услуги, ремонт сделан под стоматологический салон, есть мебель, но нет кресла.



Пожаловаться

### Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хакасии  
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:

Решение 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26 февраля 2021г.			
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		
Местоположение:	Хакасия-Масиинский автономный округ - Юрга, г Урай, мкр 2А, д 41/1, пом 1		
Площадь:	397,9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	12292848,02		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых размещен объект недвижимости:	86:14:0101012:5155		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, в жилых помещениях частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус здания по объекту недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Зякина Анна Борисовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Дивизион Проектный", ИНН: 8601066730		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
РЕГИСТРАТОР		БЕРДИНУ О. В.
		Решение 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2

Всего листов раздела 2: 1

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 3

26 февраля 2021г.

Кадастровый номер: 86:14:0101012:5707

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Дивизион Проектный", ИНН: 8601066730, ОГРН: 1188617008645
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность. 86:14:0101012:5707-86:036/2021-3 26.02.2021 08:58:38
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи нежилого помещения от 01.02.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Ликвидные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении и отношении через исполнительного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопреемства и сведения о наличии вступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

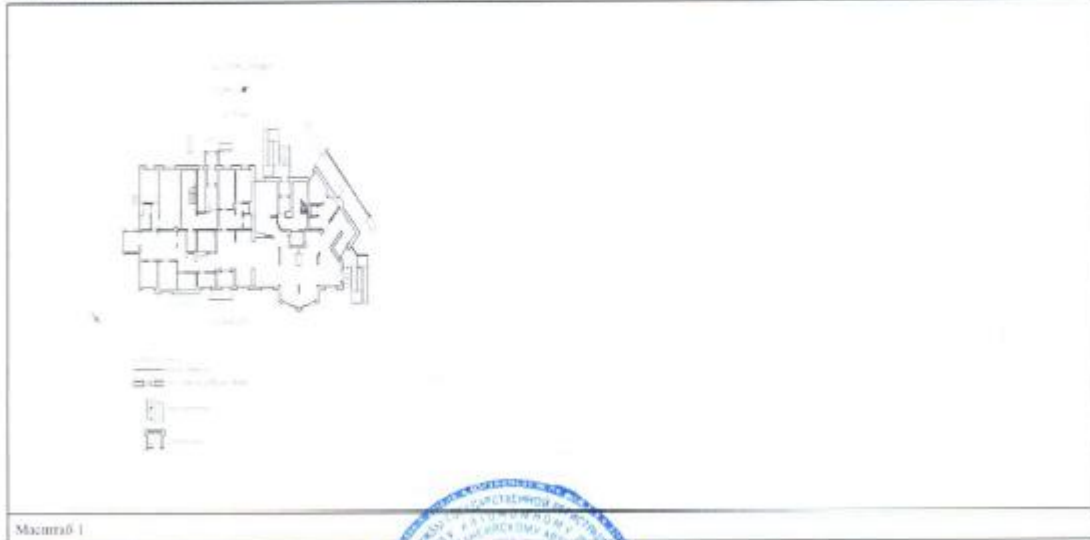
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
РЕГИСТРАТОР		БЕРДИНУ О. В.



Раздел 5 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26 февраля 2021г.			
Кadaстровый номер: 86:14:0101012:3707		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

Идентификационный номер объекта	Идентификационный номер
---------------------------------	-------------------------

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР**



**БЕРДИН О.В.**



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
--------	---	---------------	---

в 03 в декабря 2015 г. № 86/201/15-346430	
Кадастровый номер:	86.14.0101012.5707
Номер кадастрового квартала:	86.14.0101012
Предшлющие 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 (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (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:	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	—
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 (полное наименование должности)	С. Б. Агипова (инициал, фамилия)
---	-------------------------------------

М.П.

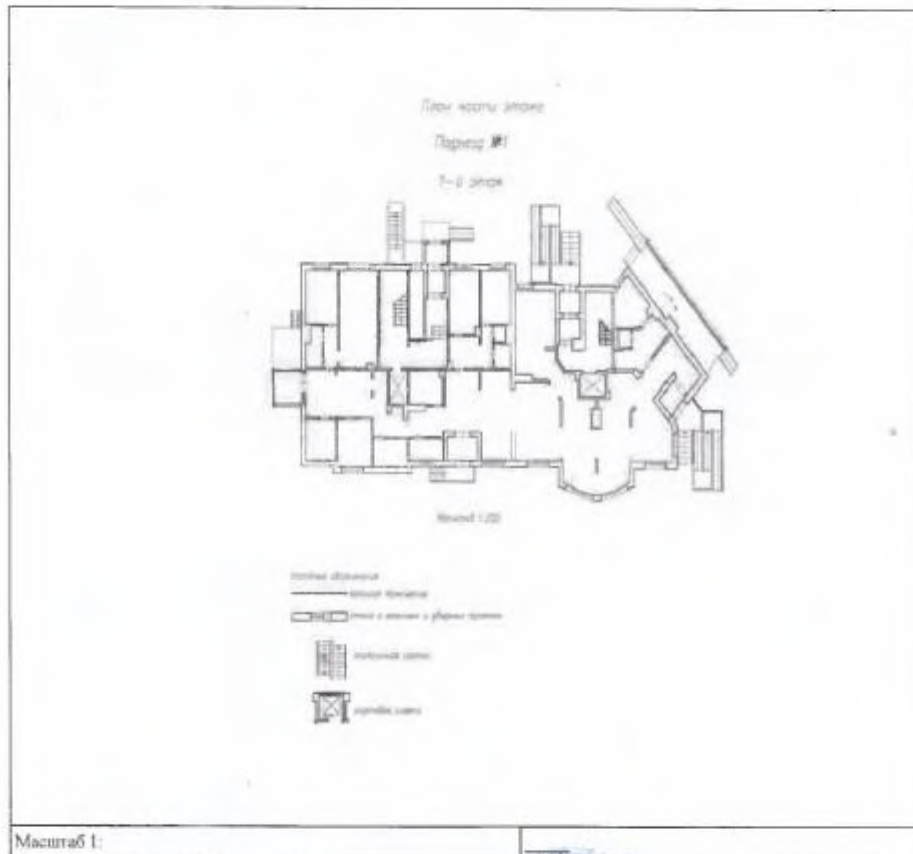
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

« 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. Агипова
(полное наименование должности)	(подпись) (инициала, фамилия)

