



ИО-0921-44

Отчет об оценке

офисного помещения № 1, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4, кадастровый номер 86:06:0020102:783

Дата оценки	07 октября 2021 г.
Дата составления отчета	07 октября 2021 г.
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

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

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 12 от 07 октября 2021 г. к договору №Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «10» марта 2021 г. с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка офисного помещения № 1, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4, кадастровый номер 86:06:0020102:783 (далее – Объект оценки), по состоянию на 07 октября 2021 г. (дата оценки).

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

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

Справедливая стоимость офисного помещения № 1, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4, кадастровый номер 86:06:0020102:783, по состоянию на 07 октября 2021 г составляет:

2 599 000 (Два миллиона пятьсот девяносто девять тысяч) рублей без учета НДС

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

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

Оценщик
Овчинников В.С.



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
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
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	9
2.2. Используемая терминология	10
2.3. Последовательность определения стоимости	11
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
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	13
3.5. Описание Объекта оценки	17
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	21
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	21
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	21
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	21
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	24
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	25
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	34
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	45
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	46
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	47
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	50
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	50
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	51
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках</i>	54
6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	54
6.1.5. <i>Внесение корректировок</i>	54
6.1.6. <i>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта</i>	59
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	63
6.3. Доходный подход	63
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом</i>	63
6.3.2. <i>Определение потенциального валового дохода (ПВД)</i>	64
6.3.3. <i>Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы</i>	74
6.3.4. <i>Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД)</i>	74
6.3.5. <i>Расчет чистого операционного дохода</i>	74
6.3.6. <i>Расчет коэффициента капитализации</i>	75
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	76
ПРИЛОЖЕНИЯ	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	100

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 1. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Техническое задание № 12 от 07 октября 2021 г. к договору №ЮГра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «10» марта 2021 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета	ИО-0921-44 от 07 октября 2021 г
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Офисное помещение № 1, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4, кадастровый номер 86:06:0020102:783
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: не применялся. Рыночный (сравнительный): 2 255 149 руб. без НДС Доходный: 2 942 713 руб. без НДС
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость офисного помещения № 1, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4, кадастровый номер 86:06:0020102:783, по состоянию на 07 октября 2021 г составляет: 2 599 000 (Два миллиона пятьсот девяносто девять тысяч) рублей без учета НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. 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 № 2. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (точное описание, состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии))/Характеристики Объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики)	Офисное помещение № 1, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4, кадастровый номер 86:06:0020102:783
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права – доверительное управление.
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.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объектов оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений
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
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.
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.
Дата оценки	07 октября 2021 г
Срок проведения оценки	07 октября 2021 г (включительно)

Наименование	Характеристика
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «10» марта 2021 г. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в 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 ограничений (обременений) оцениваемых объектов, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. Оценка проводится на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, без личного осмотра Оценщиком. Иные ограничения и допущения будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»
ОГРН и дата его присвоения	1107746237147 от 30 марта 2010 г.
Юридический адрес	117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116

Таблица № 4. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
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	8 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью

Показатель	Характеристика
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 2023 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
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	
Ф.И.О. и квалификация привлеченного специалиста	Не привлекались
Степень участия в проведении оценки Объекта оценки	-
Обоснование необходимости привлечения к оценке	-

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. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;

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

3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки;

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки;

5. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие измене-

ния социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;

6. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки;

7. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;

8. 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. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты 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;

9. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;

10. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;

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

12. Отдельные части отчёта не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем отчете целей;

13. 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

1. 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.

2. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задачии на оценку не указано иное.

3. В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Оценщика и в объем работ по договору. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта.

4. Заключение о справедливой стоимости, содержащееся в Отчете, относится к оцениваемому объекту 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.

5. 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.

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

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

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

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

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

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

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

2.2. Используемая терминология

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

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

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

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 Техническим заданием № 12 от 07 октября 2021 г. к договору №ЮГра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «10» марта 2021 г., является Объект недвижимости, входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГРА», а именно:

- офисное помещение № 1, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4, кадастровый номер 86:06:0020102:783.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19 апреля 2021 г.;

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления относительно срока действия доверительного управления от 18 декабря 2012 г.;

Технический паспорт офисного помещения №1 от 18 сентября 2008 г.;

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком (представлены в п. 3.5 Отчёта).

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 от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия, обновлено на октябрь 2020 г.

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 – 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.

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 № 5. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности. Правообладатель: владельцы 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	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ¹	Доверительное управление. 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.
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	-

Согласно ст. 1 и ст. 10 Федерального закона от 29.11.2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Таким образом, Объект оценки принадлежит правообладателю на праве общей долевой собственности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (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 в г. Белоярский Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, по адресу: мкр. 7, д. 4.

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра² (ХМАО - Югра) — субъект Российской Федерации, тер-

¹ 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

риториально 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 г.)³.

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

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

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

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

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

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

За последние три десятилетия в регионе создан мощнейший в стране электроэнергетический комплекс. Основную долю выработки электроэнергии на территории автономного округа обеспечивают 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).

² Официальный сайт ХМАО-Югры. URL: <https://admhmao.ru/ob-okruge/obshchie-svedeniya/>, <https://admhmao.ru/ob-okruge/obshchie-svedeniya/ekonomika/>; свободная энциклопедия Википедия, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Ханты-Мансийский автономный округ — Югра; Нефть в Ханты – Мансийске: развитие нефтяной промышленности](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра;_Нефть_в_Ханты_—_Мансийске:_развитие_нефтяной_промышленности), 23.10.2019 г., URL: <https://asunefit.ru/prochee/nefti-v-hanty-mansijske-razvitie-neftyanoy-promyshlennosti.html>

³ Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2021 года и в среднем за 2020 год, дата публикации 25.01.2021 г., URL: <https://rossstat.gov.ru/folder/12781>

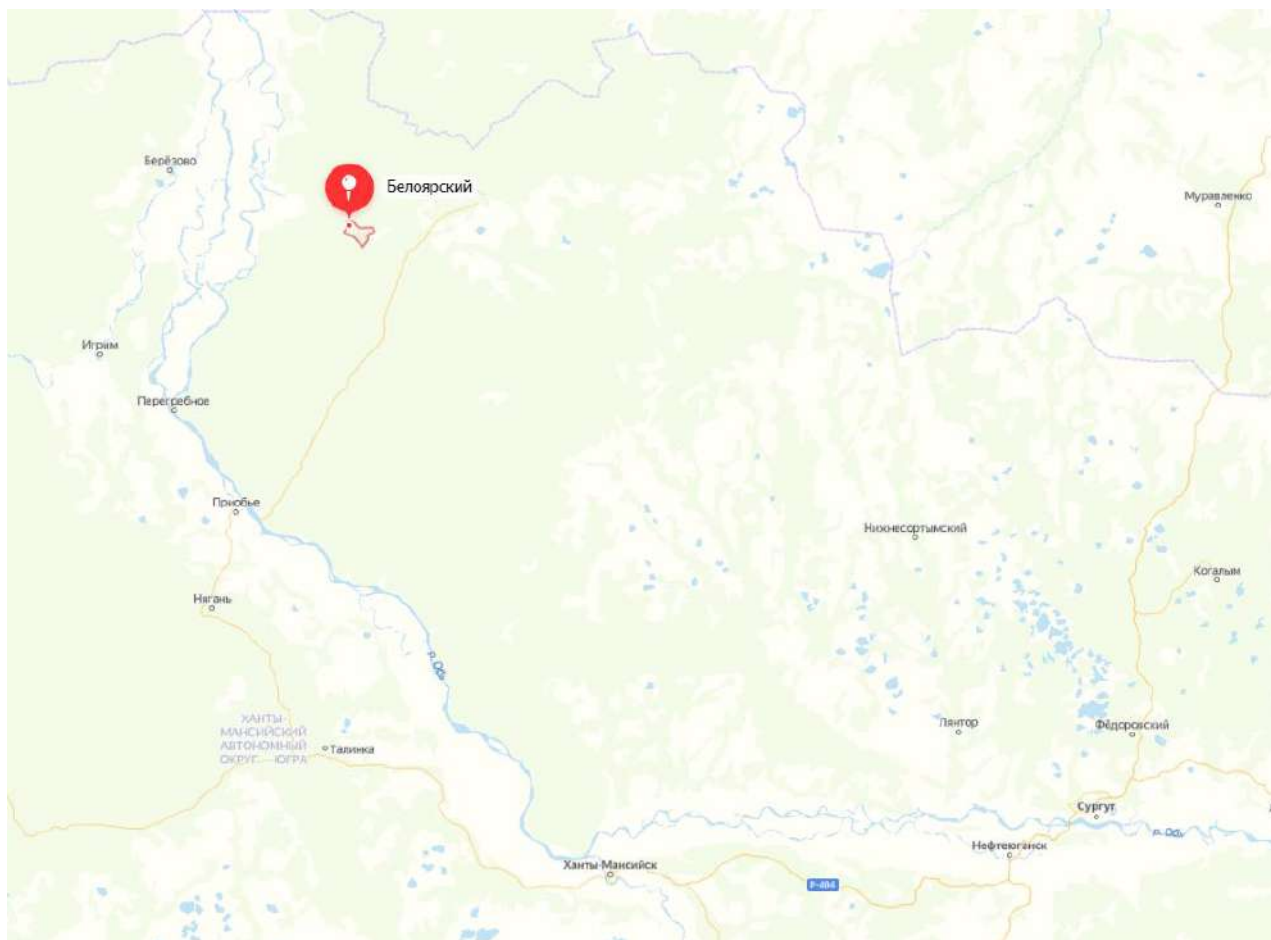


Рис. 1. Месторасположение города на карте округа⁴

Белоярский район⁵ расположен в северной части Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на правобережье меридионального отрезка реки Обь в низменной части Западно-Сибирской равнины с абсолютными высотами до 201 метра (Сибирские Увалы). На западе Белоярский район граничит с Березовским, на юго-западе - с Октябрьским и Ханты-Мансийским, на юго-востоке - с Сургутским районами Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, на востоке и севере - с Ямало-Ненецким автономным округом.

Площадь Белоярского района составляет 41,65 тыс. кв. км. Особенность рельефа способствует активному процессу заболачивания, доля болот и водоемов в земельных угодьях составляет 25,5%. Среди земельных ресурсов наибольшей ценностью обладают олени пастбища, которые занимают 26,3% площади района.

Административный центр района – город Белоярский, который расположен на 63° и 41' северной широты и 66° и 94' восточной долготы, на западе Белоярского района, в 380 км к северу от города Ханты-Мансийска, на левом берегу реки Казым.

Расстояние до г. Ханты-Мансийска – 670 км, до г. Тюмени – 1 198 км.

В состав Белоярского района входят 12 населенных пунктов, объединенные в 7 поселений (6 сельских и 1 городское), которые могут быть разделены на 2 группы:

- город и трассовые поселки: г.Белоярский, п.Верхнеказымский, п.Сорум, п.Лыхма, п.Сосновка;
- национальные селения: с. Полноват, д. Пашторы, с. Ванзеват, д. Тугияны, с. Казым, д. Нумто, д. Юильск.

В сфере образования в Белоярском районе функционируют 6 дошкольных образовательных учреждений и 10 учреждений общего образования (в 5-ти из которых действуют группы дошкольного образования), 1 учреждение дополнительного образования, 1 бюджетное учреждение профессионального образования, а также му-

⁴ Источник картографической информации – Yandex. Карты

⁵ Официальный сайт органов местного самоуправления Белоярского района - URL: <http://www.admbel.ru/area/common/>

ниципальное автономное учреждение Белоярского района «Белоярский методический центр информационно-технического обеспечения муниципальной системы образования».

Система здравоохранения Белоярского района представлена бюджетным учреждением ХМАО-Югры «Белоярская районная больница», в состав которой входят больничные учреждения на 214 коек круглосуточно-го пребывания, амбулаторно-поликлинические подразделения на 975 посещений в смену, фельдшерско-акушерские пункты в деревнях Юильск, Нумто, Тугияны, Пашторы и селе Ванзеват.

По состоянию на 1 января 2020 года на территории Белоярского района функционируют 147 спортивных объектов, единовременная пропускная способность которых составляет 3 035 человек.

Структура учреждений культуры Белоярского района включает в себя 17 учреждений культурно-досугового типа, 10 библиотек, входящих в централизованную библиотечную систему, детскую школу искусств и 6 сельских классов, Этнокультурный центр и Центр историко-культурного наследия "Касум-ех" в с. Казым.

Численность населения г. Белоярский на 1 января 2021 года составляет 19 797 чел⁶.

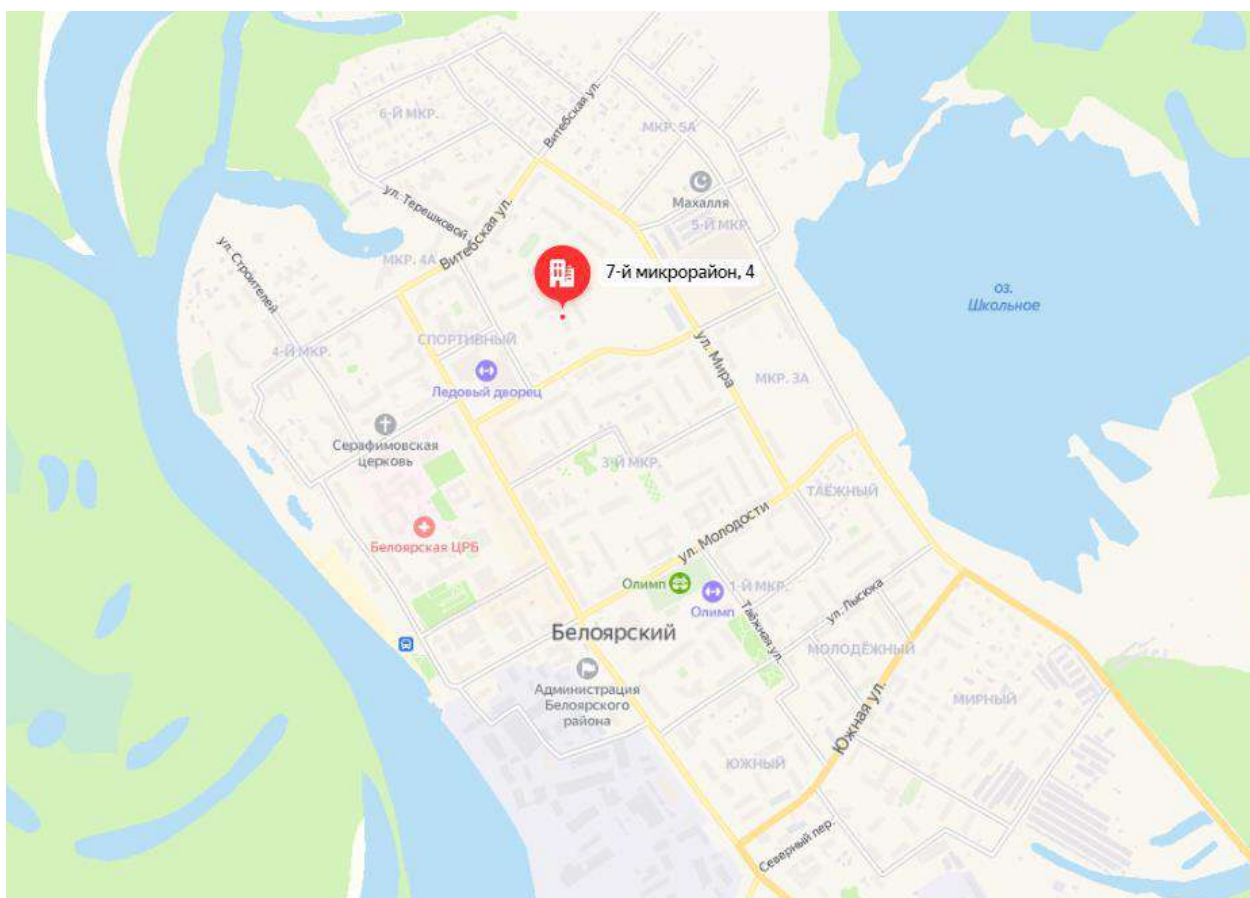


Рис. 2. Локальное расположение Объекта оценки на карте города

⁶ <http://www.statdata.ru/naselenie/naselenie-hmao>

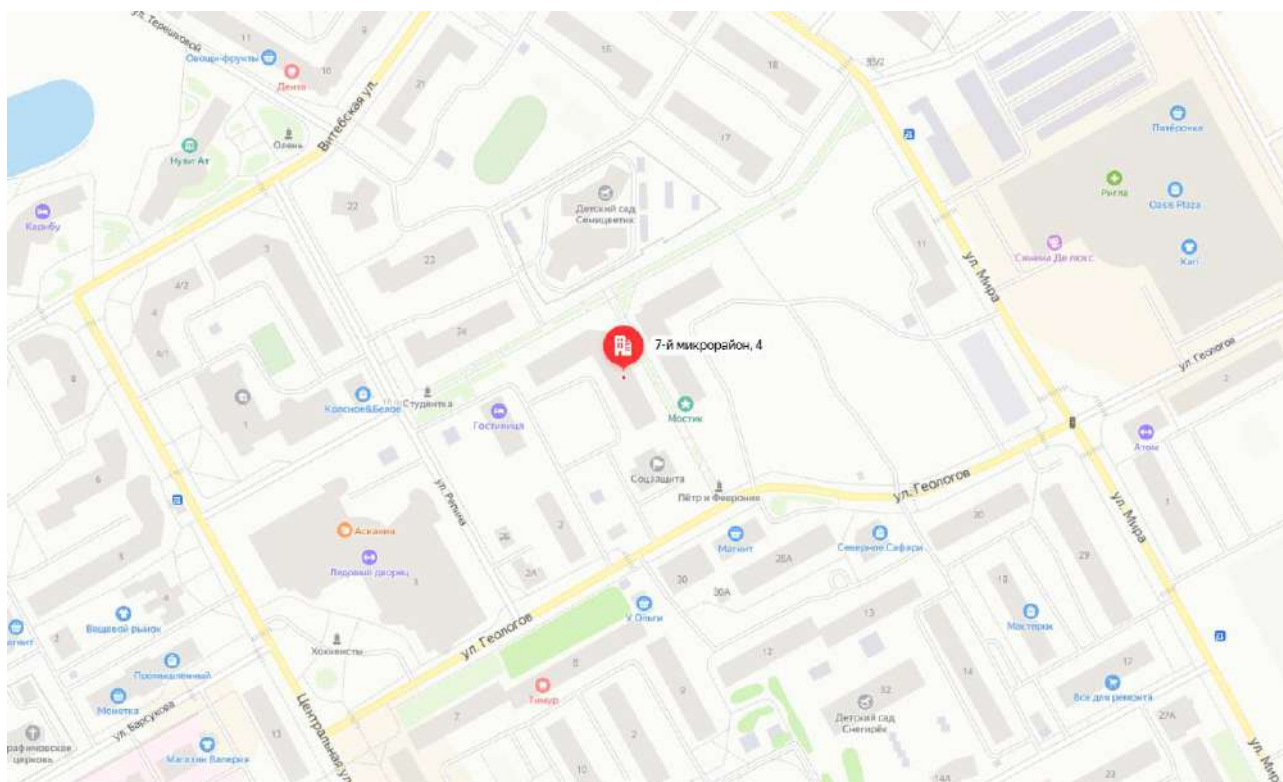


Рис. 3. Расположение Объекта оценки в микрорайоне⁷

Объект оценки расположен в 7-м микрорайоне г. Белоярский. Жилой дом, в котором находится оцениваемое нежилое помещение, расположен внутриквартально. Ближайшая инфраструктура развита, имеются объекты социальной и транспортной инфраструктуры. Парковка на прилегающей территории к дому, в котором расположено помещение, стихийная.

Выводы по результатам описания местоположения

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить характеристики, влияющие на потенциал Объекта оценки:

- расположен в г. Белоярский с численностью населения 19 797 человек;
- жилой дом, в котором находится оцениваемое помещение, имеет внутриквартальное расположение и стихийную парковку;
- ближайшее окружение объектов – преимущественно среднеэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, больница и прочее).

3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 6. Описание дома, в котором расположен Объект оценки

Наименование	Значение
Кадастровый номер	86:06:0020102:131 (земельный участок, в пределах которого расположен дом) ⁸
Адрес	г. Белоярский, мкр. 7, д. 4
Назначение	Многokвартирный дом
Фактическое использование	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями
Год постройки	2007
Количество этажей	5
Фундамент	Железобетонные сваи
Перекрытия	Железобетонные плиты
Материал стен	Панельные
Кровля	Профилированные листы, металлочерепица

⁷ Источник картографической информации – Yandex. Карты

⁸ По данным сайта Росреестра, <https://rosreestr.ru/wps/portal/>

Наименование	Значение
Инженерные сети	Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электро-снабжение
Физическое состояние здания	Хорошее

Предварительная оценка технического состояния дома, в котором расположен Объект оценки, проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

Таблица № 7. Критерии оценки технического состояния

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

Таблица № 8. Описание оцениваемого помещения

Наименование	Значение
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4
Кадастровый номер	86:06:0020102:783
Общая площадь, кв. м	86,4
Назначение	Нежилое помещение
Фактическое использование	Офисное
Этаж расположения	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы
Состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Признаки наличия износа, устареваний для помещений	Повреждений и деформаций не выявлено
Кадастровая стоимость, руб. ⁹	1 781 699,44
Планировка помещения	

⁹ По данным сайта Росреестра, <https://rosreestr.ru/wps/portal/>

При оценке технического состояния отделки помещений Оценщик руководствовался следующими критериями¹⁰:

- «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 заполнения 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.



Фото 1. Вход в оцениваемое помещение



Фото 2. Состояние помещений

¹⁰ 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-2016, том II. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г.*



Фото 3. Состояние помещений



Фото 4. Состояние помещений



Фото 5. Состояние помещений



Фото 6. Состояние помещений



Фото 7. Состояние помещений



Фото 8. Состояние помещений

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Назначение: нежилое помещение. Текущее использование: используется по назначению (в качестве офисного помещения).

3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки

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

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки

Таблица № 9. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹¹	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹²				
Объем валового продукта	Объем ВВП России за I полугодие 2021 г. составил в текущих ценах 57624,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2020 г. составил 104,8%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2021 г. по отношению к ценам I полугодия 2020 г. составил 113,5% ¹³ .	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. ¹⁴ Данные за 2021 г. не опубликованы.				
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в августе 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,7%, в январе-августе 2021 г. - 104,5%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в августе 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,4%, в январе-августе 2021 г. - 102,1%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в августе 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,1%, в январе-августе 2021 г. - 105,3%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в августе 2021 г. составил 997,2 млрд рублей, или 106,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2021 г. - 6061,1 млрд рублей, или 107,0%. В августе 2021 г. возведено 910 многоквартирных домов. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 29,2 млн кв. метров, или 55,7% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2021 года.	Индекс промышленного производства в январе-августе 2021 г. по сравнению с январем-августом 2020 г. составил 98,4%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-августе 2021 г. по сравнению с январем-августом 2020 г. составил 98,5%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-августе 2021 г. составил 234 373,1 млн рублей, 97,7% к соответствующему периоду 2020 года.				
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ¹⁵ <table border="1" data-bbox="327 1563 901 1637"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2 кв. 2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство</td> <td>2,9%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2 кв. 2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство	2,9%	Структура отгруженного продукта промышленных производств в разрезе видов экономической деятельности: - добыча полезных ископаемых – 72,8%; - прочие – 5,4%;
Наименование вида экономической деятельности	За 2 кв. 2021 г.					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство	2,9%					

¹¹ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-август 2021 года» (опубликовано 01.10.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2021.pdf>

¹² Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-августе 2021 года (опубликовано 03.09.2021 г.) // URL: <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712>; [https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25019_08_2021\(1\).pdf](https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25019_08_2021(1).pdf)

¹³ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-август 2021 года» (опубликовано 01.10.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2021.pdf>

¹⁴ 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>

¹⁵ Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 10.09.2021 г.) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹¹	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹²																																								
	<table border="1"> <tr><td>и рыбоводство</td><td></td></tr> <tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>13,3%</td></tr> <tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>16,0%</td></tr> <tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,1%</td></tr> <tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,6%</td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>4,7%</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>13,4%</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,4%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,8%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>2,6%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,7%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,1%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>1,7%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>7,7%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>3,3%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,6%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,0%</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> </table>	и рыбоводство		Добыча полезных ископаемых	13,3%	Обрабатывающие производства	16,0%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,1%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%	Строительство	4,7%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,4%	Транспортировка и хранение	6,4%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%	Деятельность в области информации и связи	2,6%	Деятельность финансовая и страховая	4,7%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,0%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,1%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,7%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,7%	Образование	3,3%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,6%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%	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%	- строительство – 5,2%; - транспортировка и хранение – 4,8%; - социальная сфера – 4,7%; - обрабатывающие производства – 2,6%; - торговля – 2,2%; - электроэнергетика – 2,1%; - сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство – 0,2%. ¹⁶
и рыбоводство																																										
Добыча полезных ископаемых	13,3%																																									
Обрабатывающие производства	16,0%																																									
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,1%																																									
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%																																									
Строительство	4,7%																																									
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,4%																																									
Транспортировка и хранение	6,4%																																									
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%																																									
Деятельность в области информации и связи	2,6%																																									
Деятельность финансовая и страховая	4,7%																																									
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,0%																																									
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,1%																																									
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,7%																																									
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,7%																																									
Образование	3,3%																																									
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,6%																																									
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%																																									
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 августе 2021 г. составил 3419,4 млрд рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2021 г. - 24809,4 млрд рублей, или 108,8%.	За январь-август 2021 года оборот розничной торговли в автономном округе составил 311 614,6 млн рублей, что составило 105,5 % к уровню показателя соответствующего периода 2020 года.																																								
Индекс потребительских цен	В августе 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 99,5%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,3%. Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 103,5%, в обрабатывающих производствах - 100,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 103,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,3%.	Индекс потребительских цен в августе 2021 года к июлю 2021 года составил: на продовольственные товары – 98,8%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 97,7%.																																								
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2021 г. составила 55 170 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,8%. В августе 2021 г. 3,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций за январь-июль 2021 г. составила 84 156 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,1%. Реальная начисленная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года составила 101,6%.																																								
Наиболее значимые предприятия региона	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». Лидер предыдущих пяти рейтингов — «Газпром», показав в прошедшем году снижение выручки, опустился на второе место, а ЛУКОЙЛ — со второго на третье.	Экономика автономного округа имеет приоритетными секторами добычи углеводородного сырья. Наиболее крупные предприятия: ПАО «НК «Роснефть»» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть» ¹⁷																																								

¹⁶ 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/Отчет-Губернатора-2020-07.11.2020.pdf>

¹⁷ 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/Отчет-Губернатора-2020-07.11.2020.pdf>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹¹	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹²
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>По данным Standard & Poor's (от 16 июля 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 (04 июня 2021 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»), суверенный рейтинг долгов и депозитов в национальной валюте – «Ваа3», краткосрочный рейтинг – «Prime-3».</p> <p>Международное рейтинговое агентство Fitch (от 09 июля 2021 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом.</p> <p>Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне¹⁸</p>	За 2020 год: средний потенциал — умеренный риск 2B) ¹⁹
Политическая обстановка	<p>Внешние условия, в которых придется 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 социальной напряженности 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 повсеместную 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 закрепитованности 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. носило весьма умеренный характер.</p> <p>Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).</p> <p>Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закрепитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. С целью</p>	

¹⁸ Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

¹⁹ Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#graph>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹¹	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹²
	сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка и ставка по льготной ипотеке до 7%. С целью сдерживания инфляции Банк России 10 сентября 2021 г. повысил ключевую ставку до 6,75%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов». Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность. ²⁰	

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-августе 2021 года в ХМАО-Югра отмечалось снижение объемов промышленного производства и работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился оборот розничной торговли и уровень заработной платы. В связи со специализацией региона на добыче полезных ископаемых существенное влияние на регион оказывает ситуация на нефтяном рынке, которая продолжает оставаться мало предсказуемой. Среднемесячная заработная плата за январь-июль 2021 г. составила 84 156 рублей, что выше среднероссийского уровня заработной платы.

Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка и ставка по льготной ипотеке. С учетом сложившейся ситуации к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилое помещение.

Классификация нежилых помещений²¹:

- Рынок помещений офисного назначения:
 - рынок помещений офисного назначения класса «А»;
 - рынок помещений офисного назначения класса «В»;
 - рынок помещений офисного назначения класса «В±»;

²⁰ По материалам: СтатРелиз. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки апрель 2020 -сентябрь 2021 гг. // URL: <https://statreliz.ru/index.php/arkhiv-analizov>

²¹ 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>

- 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 Объект оценки

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

По итогам I квартала 2021 г., спустя год после начала пандемии, оказавшей существенное влияние на рыночную ситуацию, наблюдается рост интереса к коммерческой недвижимости: спрос на аренду увеличился на 24%, на покупку — на 5% по сравнению с аналогичными показателями предыдущего квартала. Помещения свободного назначения (ПСН) продолжают пользоваться наибольшей популярностью как с точки зрения аренды, так и приобретения в собственность, — на них приходится почти половина всех запросов пользователей Авито Недвижимости. При сохраняющемся спросе повышаются и цены — заметно выросла стоимость покупки торговых площадей (+25%) и аренды офисов и складов (в 1,4 раза) год к году.

Объем предложения на рынке аренды также увеличился: его отметки превысили прошлогодние показатели на 15%, продемонстрировав в I квартале незначительный рост. При этом количество предложений для продажи осталось практически неизменным: -2% в годовом выражении (I кв. 2021 г. к I кв. 2020 г.) и -3% за квартал (I кв. 2021 г. к IV кв. 2020 г.).

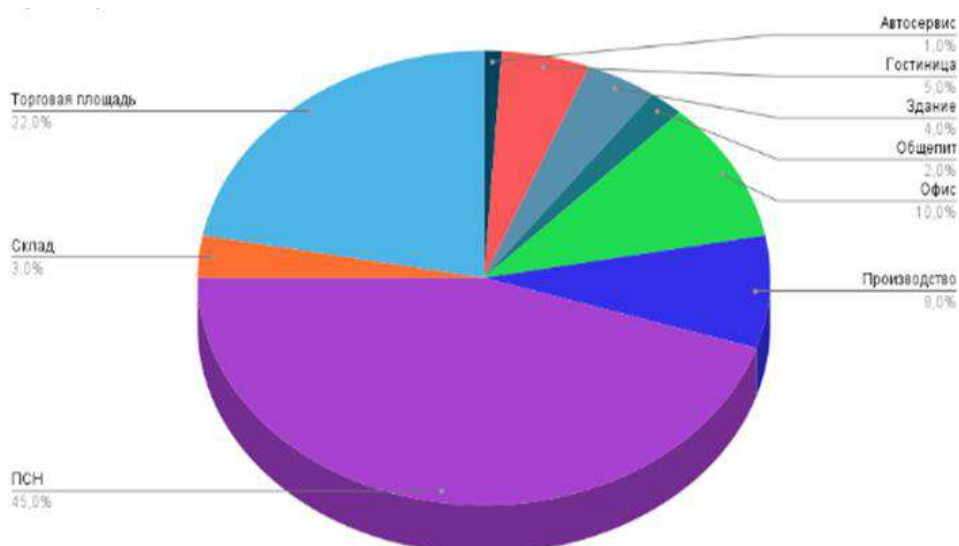


Рис. 4. Структура спроса на покупку коммерческой недвижимости в России, I квартал 2021 г.²²

²² Аналитическая статья «В первом квартале 2021 года интерес к аренде коммерческой недвижимости вырос на 24%» от 17.05.2021 г. // URL: https://shopandmall.ru/analytics/v_pervom_kvartale_2021_goda_interes_k_arende_kommercheskoy_nedvizhimosti_vyros_na_24_

В условиях постепенной стабилизации эпидемиологической обстановки повышается востребованность коммерческих объектов, особенно в сегменте аренды. В I квартале текущего года наибольший интерес со стороны арендаторов вызывали площади свободного назначения (+24% по сравнению с аналогичными значениями I квартала 2020 г. и +25% к показателям IV квартала), и склады (+25% и +17% соответственно). При этом в течение квартала также заметно увеличился интерес арендаторов к объектам общепита — в 1,4 раза и офисам — на 26%.

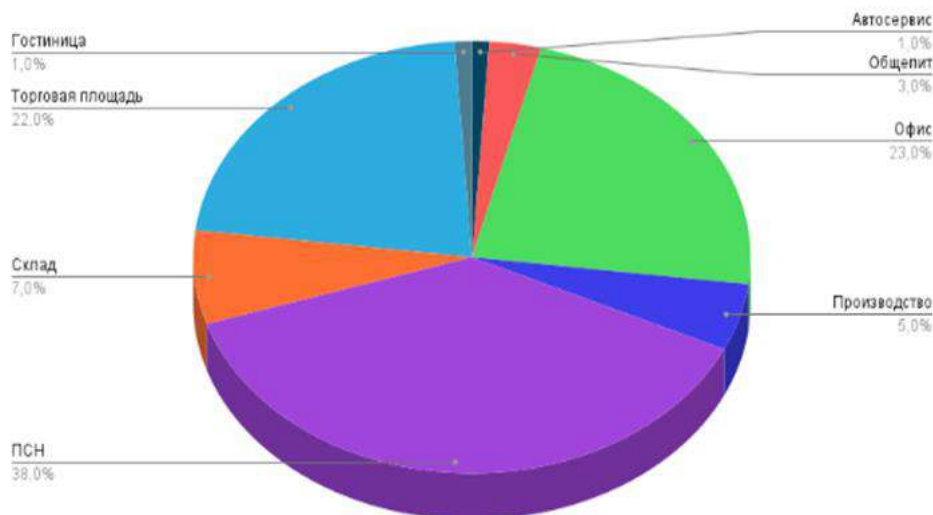


Рис. 5. Структура спроса на аренду коммерческой недвижимости в России, I квартал 2021 г.²³

По итогам I квартала 2021 г. почти половина всех запросов пользователей, проявляющих интерес к коммерческой недвижимости, приходилась на помещения свободного назначения, а именно 45% — в сегменте покупки и 38% — на рынке аренды. Онлайн-ритейл и новые форматы ведения торговли, такие как dark store и dark kitchen, актуальность которых значительно возросла в условиях пандемии, продолжают пользоваться популярностью. В свою очередь, наиболее подходящими под эти цели помещениями стали ПСН, при необходимости достаточно легко трансформирующиеся под новые задачи и цели бизнеса. Кроме того, на протяжении I квартала сотрудники частично или полностью возвращались в офисы, торговые центры адаптировались к последствиям пандемии и возобновляли деловую активность, что сказалось на востребованности торговых площадей (22% — на обоих рынках) и офисов (23% — аренда и 10% — покупка).

В подавляющем большинстве крупнейших городов России на рынке коммерческой недвижимости прослеживается аналогичная динамика показателей. Наиболее существенное изменение потребительского интереса за первые три месяца года наблюдалось в сегменте аренды: лидером в этой категории стал Сочи, где спрос увеличился в 1,7 раза, следом за которым ведущие позиции заняли Тюмень (+33%), Москва (+32%), Рязань (+32%), Воронеж (+30%), Ростов-на-Дону (+30%) и Екатеринбург (+29%). По сравнению с показателями предыдущего года значительное изменение интереса арендаторов зафиксировано в Екатеринбурге и Сочи — в 1,4 раза.

Спрос на покупку коммерческих объектов за последний квартал (I кв. 2021 к IV кв. 2020 г.) заметно вырос в Сочи (в 1,5 раза) и Севастополе (+27%), а в годовом выражении (I кв. 2021 к I кв. 2020 г.) — в Новосибирске (в 1,4 раза), Сочи (+34%) и Екатеринбурге (+32%).

Несмотря на то, что в большинстве регионов динамика предложения на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости была отрицательной, в ряде городов был отмечен рост показателей. Так, по итогам квартала, количество объявлений о продаже объектов рассматриваемой категории увеличилось в Новосибирске (в 1,4 раза), Москве (+34%), Екатеринбурге (+34%), Сочи (+23%), Омске (+12%), Тюмени (+9%) и Челябинске (+8%) по сравнению с аналогичными значениями предыдущего года. В то же время в квартальном разрезе показатели выросли в Сочи (+23%), Севастополе (+10%), Тюмени (+8%), Барнауле (+3%) и Томске (+3%).

²³ Аналитическая статья «В первом квартале 2021 года интерес к аренде коммерческой недвижимости вырос на 24%» от 17.05.2021 г. // URL: https://shopandmall.ru/analytics/v_pervom_kvartale_2021_goda_interes_k_arende_kommercheskoy_nedvizhimosti_vyros_na_24_

Анализ рынка продажи коммерческой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югры²⁴

По итогам II квартала 2020 г. экспонируемый объем в сегменте торгово-офисной недвижимости показал снижение на 43% относительно предыдущего периода и составил 83 предложения. Средняя площадь лотов в экспозиции предложения в течении полугодия оставалась практически неизменной и варьировалась от 369 кв. м в I квартале, до 356 кв. м во II квартале.

В I квартале был представлен к продаже торгово-офисный центр с наибольшей площадью в 10 000 кв. м, и наибольшей запрашиваемой стоимостью – 800 млн. руб., расположенный в г. Сургуте, представляющий собой 6-ти этажное здание, с автостоянкой на 77 мест в цокольном этаже. В завершении июня 2020 г. бюджет торгово-офисных объектов за последние три месяца в среднем составил 16,91 млн. руб. за лот, таким образом по отношению к I кварталу 2020 г. бюджет предложения показал снижение на 12 %.

Несмотря на то, что офисная недвижимость занимает наибольшую долю в структуре коммерческой недвижимости – 26,3%, качество офисных площадей не отвечает требованиям, предъявляемым инвесторами. Так как г. Ханты-Мансийск является административным центром Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, именно здесь сосредоточены офисы всех уровней власти. По этой причине крупные корпорации, осуществляющие свою деятельность на территории автономного округа, также стремятся расположить свои офисы на территории города. Данный факт в совокупности с дефицитом свободной для застройки земли, поскольку треть города занято лесами, привел к нехватке вакантных качественных офисных площадей. Так, в I квартале из 36 предложений, 25 объектов расположены в жилых домах, что соответствует классу D.

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. Разница между средней стоимостью квадратного метра вакантных площадей г. Сургута и г. Ханты-Мансийска в I квартале 2020 г. составила всего 1%, во II квартале 2020 г. эта разница достигла 40%, в пользу г. Ханты-Мансийска.

По итогам полугодия в г. Ханты-Мансийске установилась максимальная средневзвешенная стоимость торгово-офисных площадей – 69 462 руб./кв. м. Минимальный удельный показатель средней стоимости объектов торгово-офисной недвижимости зафиксирован во II квартале 2020 г. в г. Мегионе – 11 521 руб./кв. м.

Муниципальное образование	Количество предложений, ед.		Минимальная цена, руб./м ²		Максимальная цена, руб./м ²		Средняя цена, руб./м ²	
	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. Средневзвешенные цены торгово-офисной недвижимости, руб./кв. м

В целом география данного сегмента во II квартале претерпела значительные изменения, если в I квартале на рынке недвижимости торгово-офисного сегмента было представлено 18 муниципальных образований, в том числе 8 из них с количеством предложений менее 3, то во II квартале исчезновение с рынка недвижимости этих объектов и отсутствие вакантных помещений в Березовском районе, г. Лангепасе и г. Советском, привело к сужению рынка до центральной части округа.

По итогам полугодия уровень вакантных площадей в завершении II квартала снизился почти вдвое. Наиболее существенные изменения произошли в секторе объектов площадью менее 50 кв. м, доля которых в объеме предложения уменьшилась на 62%. Основная доля предложений на протяжении полугодия приходится на помещения площадью 100-250 кв. м – 35,5%.

²⁴Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений» // Коммерческая недвижимость Ханты-Мансийского автономного округа – Югры I полугодие 2020 г. – URL: <https://cio-hmao.ru/upload/iblock/fa7/Analiticheskiy-byulleten-kommercheskaya-ndvizhimost-I-polugodie-2020.pdf>

Минимальный прирост цен во II квартале зафиксирован у объектов, расположенных в г. Нижневартовске, площадью 100-250 кв. м – 2%. Максимальное снижение цены также зафиксировано в г. Нижневартовске, у площадей 50-100 кв. м - 42%, средневзвешенная цена которых в завершении второй половины полугодия составила 41 776 руб./кв. м.

По итогам II квартала 2020 г. количество вакантных помещений, расположенных на первом этаже, уменьшилась более чем в два раза, относительно результатов I квартала 2020 г. Во второй половине квартала также резко сократилось количество экспонируемых объектов, расположенных выше первого этажа (- 90% к I кварталу). Минимальные же структурные изменения коснулись помещений, находящихся в цокольном этаже, объем которых упал на 17%. Впрочем, эти изменения не коснулись распределения объема в разрезе занимаемого этажа, основную долю объема занимают помещения, расположенные на первом этаже – 69,44%.

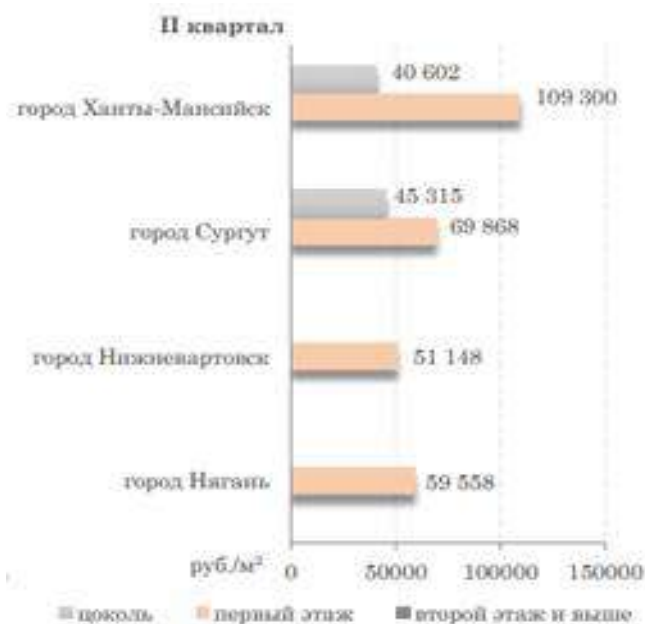


Рис. 7. Средневзвешенные цены объектов, в зависимости от этажа расположения

Избежать более пессимистичного сценария удалось исключительно за счет высокого уровня доходов населения автономного округа, который позволяет держать потребительскую активность на приемлемом уровне. В связи с тем, что рынок недвижимости развивается циклично, а циклы определяются деловой активностью основных игроков рынка, ожидать рецессии на рынке торговой недвижимости в ближайшей перспективе не стоит, поскольку объем вакантных качественных объектов на рынке незначителен.

Спад объема ввода на рынке торговых площадей будет носить отлагательный характер, так как девелоперы завершают проекты с высокой степенью готовности, тем не менее проекты, которые финансово выгодно заморозить, приостановлены до восстановления активности торговых операторов.

В период пандемии собственники недвижимости и арендаторы пытаются найти баланс и пересогласовать текущие договоры, чтобы избежать издержек как с одной, так и, с другой стороны. При невозможности прийти к соглашению по коммерческим условиям, арендаторы будут вынуждены освободить помещения и искать более выгодные условия, что может повлечь за собой увеличение вакантных площадей и уменьшение ставок аренды. Понижение ставок аренды до уровня, соответствующего платежеспособному спросу, способствует снижению ликвидности офисной недвижимости и как следствие – падению ее стоимости на рынке.

Введенные ограничительные меры по борьбе с пандемией во второй половине полугодия привели к неизбежности удаленной работы. В условиях быстрого распространения коронавирусной инфекции крупные корпорации, в виду опасности полной парализации работы, перевели большинство сотрудников на работу онлайн, что позволило им пересмотреть концепцию ведения бизнеса и всерьез рассмотреть возможность частичного перехода сотрудников на удаленную работу. Впрочем, сложившаяся ситуация не заморозила рынок офисной недвижимости, поскольку в связи с необходимостью соблюдения дистанции в 1,5 м между сотрудниками, у организаций, которые не могут перенести свою деятельность в цифровое поле, появилась потребность в больших площадях. Новая реальность подтолкнула арендаторов к более осознанному выбору и оптимизации качественных площадей. Это в свою очередь повлияло на подход девелоперов к проектированию пространства, которое должно стать гибким, что будет преимуществом в случае очередного кризисного периода.

Вдобавок перед инвесторами открылся новый востребованный рынок – коворкинг, который ранее был менее востребован. Невозможность работать дома из-за ряда отвлекающих факторов, а также отсутствия технической оснащённости рабочего места, желание сменить обстановку в период самоизоляции, запустили тренд на данный сегмент рынка. На территории Ханты-Мансийского автономного округа действует четыре коворкинг-центра: в г. Нягани, площадью 200 кв. м, в г. Нефтеюганске, площадью 110 кв. м, а также в г. Сургуте – 138,8 кв. м, и в столице округа – 80 кв. м.

В основном в округе возводятся многофункциональные объекты, позволяющие разместить в одном пространстве торгово-офисные площади, вместе с тем, в марте был введен в эксплуатацию после реконструкции шестизэтажный бизнес-центр, площадью 6 735,7 кв. м в г. Сургуте.

Объем ввода новых площадей будет поддержан в основном проектами, выполненными под заказчиков, которым требуются помещения для собственных нужд.

Объем достаточного количества качественных площадей на территории автономного округа обеспечивается экспонируемым предложением от «Сбербанка» и банком «Открытие», которые продают объекты, занимаемые нерентабельными филиалами. Нерентабельность объектов вызвана оптимизацией и реструктуризацией банков, а также автоматизацией процессов и сокращением функций отделений, а не эксплуатационными характеристиками офисных площадей.

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) в г. Белоярский представлено 11 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения. Диапазон представленных на продажу площадей от 46,2 кв. м до 3 967 кв. м.

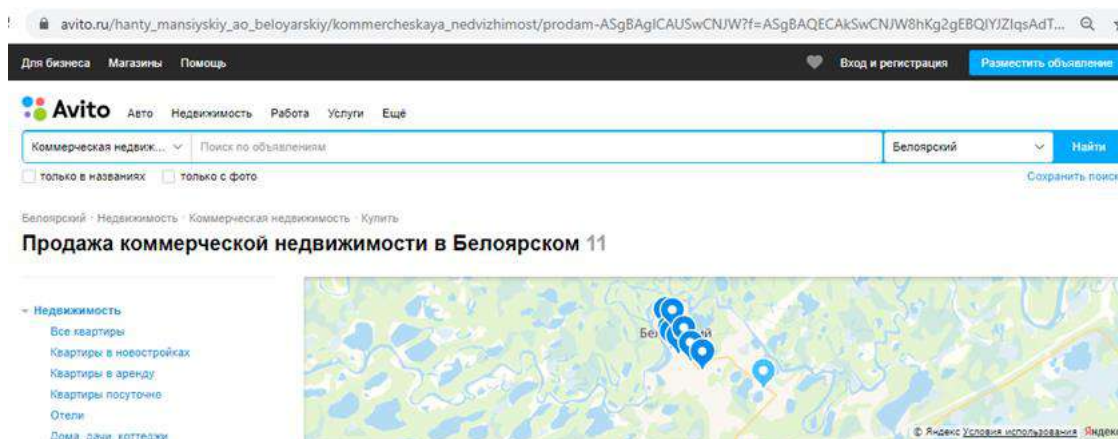


Рис. 8. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в г. Белоярский²⁵

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 13 предложений по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения. Диапазон представленных в аренду площадей от 30 кв. м до 800 кв. м.

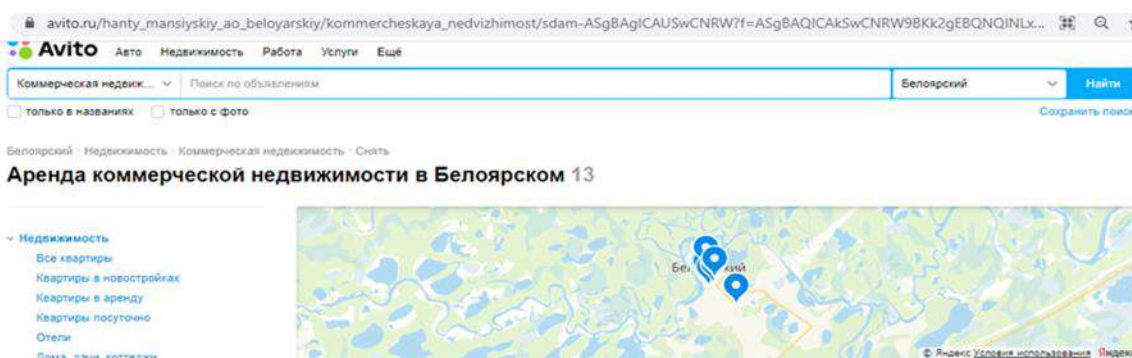


Рис. 9. Предложения по аренде коммерческой недвижимости в г. Белоярский²⁶

²⁵ Источник информации. URL: https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQIYJlqsAZBdl2KXQ

²⁶ Источник информации. URL: https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?f=ASgBAQICAKSwCNRW9Bkk2gEBQONQINLxZulm2WQ

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

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

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка – встроенные нежилые помещения свободного назначения, расположенные в жилых многоквартирных домах;
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- к расчету принимались предложения объектов площадью до 200 кв. м;
- объекты без ограничений (обременений) прав;
- 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 № 10. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)²⁷



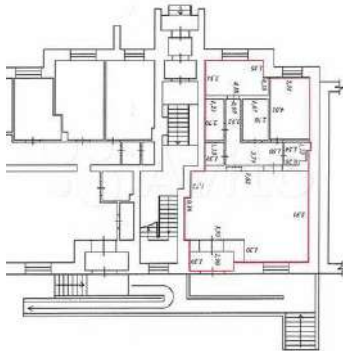
Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фотоматериалы				
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, 7-й микрорайон, 6	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, Железнодорожная ул., 21А	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, Пионерская ул., 145	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, квартал Спортивный, 4
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
Точная ссылка	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/220860330/	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/252790322/	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/213968275/	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85.1_m_2174935573

²⁷ В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	+7 977 653-47-70	Максим Волков +7 909 702-54-44	+7 964 504-38-95, +7 909 042-10-83	Сергей +7 922 441-30-67
Общая площадь, кв. м	152,00	73,70	59,00	85,10
Цена предложения, руб.	4 999 999	2 750 000	2 700 000	3 180 000
НДС	Не включен	Не включен	Включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	32 895	37 313	38 136	37 368
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 рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 32 895 – 38 136 руб./кв. м без НДС и без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Таблица № 11. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)²⁸

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фотомаериалы				Не представлены
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, ул. Центральная, 2	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, 1-й микрорайон, 15	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, 1-й микрорайон, 15/1	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, 7-й микрорайон, 4
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный

²⁸ В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
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
Точная ссылка	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_32_m_2120915745	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_torgovoe_pomeschenie_2118990842	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_866_m_2215529933	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_magazin_119_m2_1143751751
Источник информации	+7 912 426-75-72	Васиф, +7 922 790-65-65	Васиф, +7 922 790-65-65	Муса, +7 922 434-58-88
Общая площадь, кв. м	32,00	189,00	86,60	119,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	13 125	10 200	10 200	8 067
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	13 125	10 200	10 200	8 067
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 находятся в диапазоне 8 067–13 125 руб./кв. м в год без НДС и без коммунальных платежей арендатора, без учета скидки на торг, в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

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

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

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, avito.ru, domofond.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) оцениваемого объекта 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.

Оцениваемое помещение расположено в г. Белоярский, имеющем, как было указано выше, численность населения 19 797 человек на 01 января 2021 г. и уровень доходов населения выше среднего по стране (см. п. 3.4. и п. 4.1 Отчета). Таким образом, по местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего. Оценщик при прове-

дении расчета использует данные, представленные в разбивке по численности населения при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

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.

Оцениваемое помещение расположено в городе Белоярский 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.

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.

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: 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
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район: может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокостажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали).	VI

Рис. 10. Классификация типовых территориальных зон в пределах города²⁹

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 микрорайоны современной высотной застройки. В некоторых населенных пунктах может отсутствовать зона «Культурный и исторический центр», в связи с основанием города лишь в середине XX века и типовой массовой застройкой. В некоторых крупных городах административный и исторический центры могут совпадать и, в таком случае, если город не характеризуется как культурно-туристический центр, Оценщик присваивает объектам зону центра административного района.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

²⁹ 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.

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Центры административных районов города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,89	0,85 - 0,92
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85 - 0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,88	0,84 - 0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,89	0,85 - 0,92
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,84 - 0,92
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83 - 0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,85 - 0,91
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,88	0,84 - 0,92

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны высотной застройки по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,81	0,77 - 0,85
2	Санкт-Петербург	0,82	0,79 - 0,88
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,81	0,77 - 0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,78 - 0,85
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,78 - 0,86
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,77 - 0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,78 - 0,85
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,82	0,78 - 0,86

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,70 - 0,80
2	Санкт-Петербург	0,75	0,73 - 0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,75	0,70 - 0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,71 - 0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70 - 0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70 - 0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70 - 0,79
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,70 - 0,79

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,64	0,58 - 0,71
2	Санкт-Петербург	0,65	0,60 - 0,70
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,65	0,58 - 0,71
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,60 - 0,70
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58 - 0,71
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,59 - 0,70
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58 - 0,71
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,65	0,59 - 0,71

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,71	0,66 - 0,77
2	Санкт-Петербург	0,74	0,69 - 0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,74	0,68 - 0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,69 - 0,79
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70 - 0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,68 - 0,79
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,75	0,69 - 0,80

Рис. 11. Матрица корректирующих коэффициентов для цен офисно-торговой недвижимости по районам города³⁰

³⁰ 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.

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Центры административных районов города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,89	0,85 - 0,93
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85 - 0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,84 - 0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,89	0,85 - 0,92
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,84 - 0,92
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83 - 0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,85 - 0,91
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,88	0,84 - 0,92

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Спальные микрорайоны высотной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,82	0,77 - 0,88
2	Санкт-Петербург	0,84	0,81 - 0,88
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,77 - 0,86
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,78 - 0,86
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,79 - 0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,76 - 0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,78 - 0,85
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,82	0,77 - 0,86

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,70 - 0,80
2	Санкт-Петербург	0,77	0,73 - 0,80
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,69 - 0,79
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,71 - 0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,76	0,71 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70 - 0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70 - 0,79
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,70 - 0,79

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,64	0,58 - 0,70
2	Санкт-Петербург	0,65	0,60 - 0,70
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,64	0,58 - 0,70
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,60 - 0,71
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58 - 0,71
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,64	0,58 - 0,70
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58 - 0,70
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,64	0,58 - 0,70

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,71	0,66 - 0,77
2	Санкт-Петербург	0,74	0,70 - 0,79
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,68 - 0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,68 - 0,79
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,69 - 0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,68 - 0,79
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,68 - 0,79

Рис. 12. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок офисно-торговой недвижимости по районам города³¹

³¹ 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 статистической обработки данных, характеризующие влияние расположения объекта относительно «красной линии».

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

Рис. 13. Значения корректировок на красную линию, усредненные по городам России³²

Тип объекта

Корректирующие коэффициенты представлены по данным экспертного опроса.

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,87 0,94
2	Санкт-Петербург	0,90	0,87 0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86 0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,86 0,93
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,86 0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,86 0,94
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,91	0,87 0,94
8	Курортные регионы	–	– –
9	Дальневосточные регионы	0,90	0,87 0,94

Рис. 14. Значения корректировок, усредненные по городам России²⁸

³² 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.

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 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.

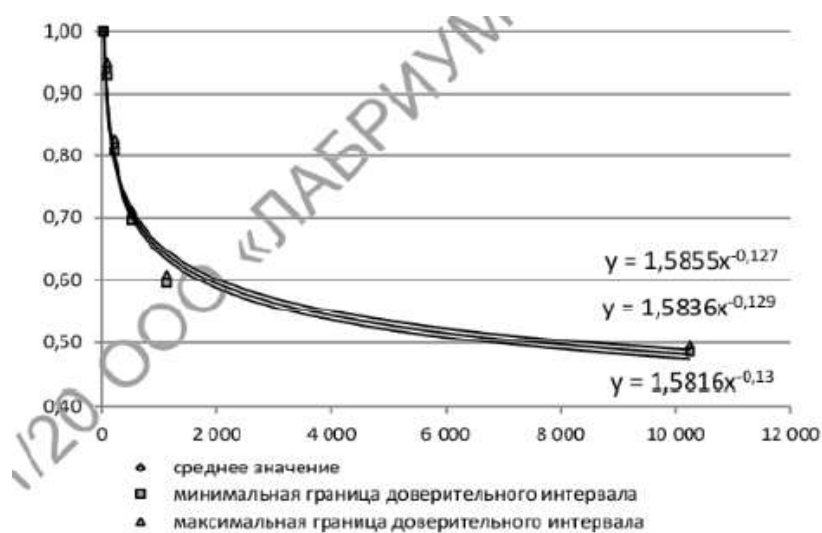


Рис. 15. Зависимость цен объектов офисно-торгового назначения на фактор масштаба в среднем по России³³

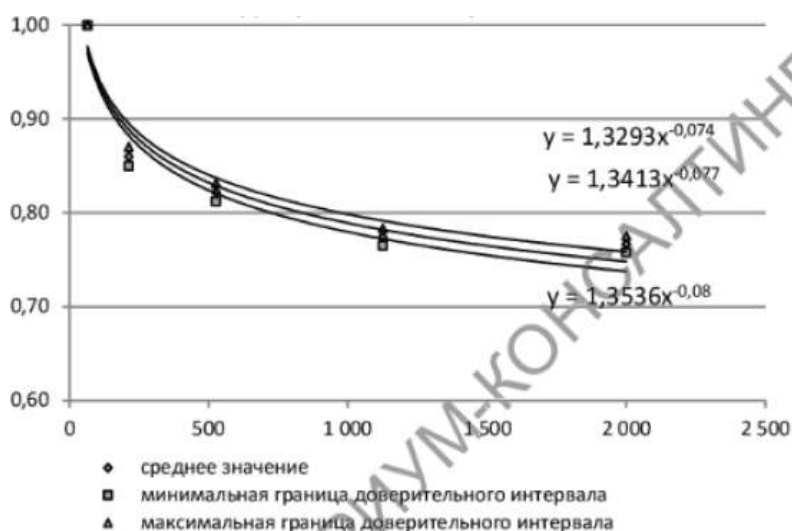


Рис. 16. Зависимость арендных ставок объектов офисно-торгового назначения на фактор масштаба для городов с численностью менее 1 млн чел.²⁷

Вид и состояние отделки

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу в состоянии отделки. При наличии разницы в качестве отделки оцениваемого объекта по сравнению с качеством отделки объектов-аналогов, величина корректировки определялась в соответствии со сложившимися на дату проведения оценки ценами на строи-

³³ 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.

материалы и работы специализированных организаций. Величина корректировки при необходимости ее введения рассчитывается индивидуально для каждого объекта.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,26	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,18	1,10

Рис. 17. Корректирующие коэффициенты в зависимости от отделки на 01.07.2021 года³⁴

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.

³⁴ Ассоциация развития рынка недвижимости «СтамПурет», 01.07.2021 г., <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2528-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

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

Рис. 18. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России³⁵

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.

города с численностью менее 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,18
	отдельного входа нет	0,85	1,00

Рис. 19. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения для городов с численностью населения менее 1 млн чел.²⁹

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. 20. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России²⁹

³⁵ 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 удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой					Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,87	0,93	1	Москва	1,12	1,08	1,15
2	Санкт-Петербург	–	–	–	2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,87	0,94	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,11	1,07	1,15
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,89	0,92	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,11	1,09	1,13
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,91	0,88	0,94	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,11	1,07	1,15
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,88	0,93	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,11	1,07	1,14
8	Курортные регионы	–	–	–	8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,91	0,88	0,94	9	Дальневосточные регионы	1,11	1,08	1,15

Рис. 21. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения по категориям городов³⁶

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.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на неактивном рынке.				
5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	17,8%	11,3%	24,2%
2	Санкт-Петербург	17,8%	13,6%	21,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,8%	14,7%	26,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	19,0%	13,1%	24,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	20,8%	14,4%	27,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	20,0%	14,2%	25,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,9%	13,9%	25,8%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	19,3%	13,0%	25,5%

Рис. 22. Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения³⁷

³⁶ 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.

³⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Операционные расходы

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. 23. Операционные расходы³⁸

Ставки капитализации

Текущая доходность при сдаче в аренду, по мнению сотрудников банков на неактивном рынке.				
3. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,9%	10,3%	15,4%
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	10,3%	14,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,0%	10,3%	15,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,3%	11,8%	14,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	9,8%	14,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,0%	11,4%	16,6%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	13,0%	10,6%	15,3%

Рис. 24. Ставки капитализации³⁹

Скидка на торг

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке 5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,3%	12,0%	20,6%
2	Санкт-Петербург	16,5%	12,3%	20,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	16,7%	12,3%	21,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,9%	11,9%	19,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,9%	11,3%	20,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	16,7%	12,6%	20,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,5%	11,2%	19,8%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	16,7%	11,9%	21,4%

Рис. 25. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения

³⁸ 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.

³⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке 5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	15,0%	11,3%	18,7%
2	Санкт-Петербург	13,8%	10,0%	17,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,6%	11,1%	18,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,2%	10,7%	15,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	11,0%	19,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,0%	11,8%	18,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,5%	9,9%	17,1%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	15,4%	11,4%	19,4%

Рис. 26. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения ⁴⁰

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

Лидерами ХМАО-Югры по количеству предложения объектов торгово-офисного назначения неизменно остаются г. Сургут, г. Ханты-Мансийск и г. Нижневартовск.

По итогам II квартала 2020 г. количество вакантных помещений, расположенных на первом этаже, уменьшилась более чем в два раза, относительно результатов I квартала 2020 г.

Рынок, к которому относится Объект оценки, можно охарактеризовать как неактивный.

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 32 895 – 38 136 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобраным для расчета аналогам находятся в диапазоне 8 067– 13 125 руб./кв. м в год без НДС и коммунальных платежей арендатора, без учета скидки на торг, в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Уровень недозагрузки при аренде офисно-торговых объектов свободного назначения на неактивном рынке для городов с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего составляет 20,0% (среднее значение) от потенциального валового дохода.

Средний уровень операционных расходов составляет 19,6% от потенциального валового дохода.

Ставка капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения на неактивном рынке в среднем составляет 12,0%.

⁴⁰ 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.

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 объектов 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 торгового, офисного или услуг (сервиса) без каких-либо существенных капитальных вложений. В связи с наличием у оцениваемого помещения отдельного входа с улицы и расположением на первом этаже – объект наиболее привлекателен для торговли и услуг. Однако, следует отметить, что жилой дом, в котором расположено помещение, расположен на улице, характеризующейся невысоким пешеходным и автомобильным трафиком, в связи с этим наличие отдельного входа может не быть решающим фактором в выборе варианта использования. Объект также может быть использован в качестве офисного.

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 встроенного помещения не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве торгового помещения, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) и офиса. У помещения имеется отдельный вход, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения. Помещение не требует проведения отделочных работ. Реконструкция встроенного помещения нецелесообразна (расположено в доме 2007 года постройки), а кроме того, не представляется возможной.

Изменение использования. Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики наиболее оптимальны для размещения офисов, а также смежных

видов деятельности (услуги, сервис) и торговых помещений. Вследствие особенностей конструктивных характеристик и местоположения можно сделать вывод о том, что использование объекта недвижимости в качестве офисов, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) и торговых помещений 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-офисного помещения, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) – то есть в качестве помещения 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 внимание 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 справедли-

вой 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, специфичные 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 рассматриваемого региона 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 соответствующими

щей 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 объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

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

Таблица № 12. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода⁴¹

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фотоматериалы					
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, 7-й микрорайон, 6	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, Железнодорожная ул., 21А	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нягань, Пионерская ул., 145	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, квартал Спортивный, 4
Численность населения города, чел. ⁴²	19 797	19 797	38 544	58 733	19 797
Ценовая зона	Спальный район среднеэтажной застройки	Спальный район среднеэтажной застройки	Центры административных районов	Спальный район среднеэтажной застройки	Спальный район среднеэтажной застройки
Локальное расположение	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Первая линия второстепенной улицы	Красная линия
Передаваемые права на помещение	Право общей долевой собственности, ограничения (обременения) не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) не выявлены
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии

⁴¹ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

⁴² Источник данных: <http://www.statdata.ru/naselenie/naselenie-hmao>

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
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	Мебель	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	https://hmap.cian.ru/sale/commercial/220860330/	https://hmap.cian.ru/sale/commercial/252790322/	https://hmap.cian.ru/sale/commercial/213968275/	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85.1_m_2174935573
Источник информации	x	+7 977 653-47-70	Максим Волков +7 909 702-54-44	+7 964 504-38-95, +7 909 042-10-83	Сергей +7 922 441-30-67
Общая площадь, кв. м	86,40	152,00	73,70	59,00	85,10
Цена предложения, руб.	?	4 999 999	2 750 000	2 700 000	3 180 000
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Не включен	Не включен	Включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	x	32 895	37 313	38 136	37 368
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 (сгруппированы⁴³ 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);
 - 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. На дату проведения оценки правом на оцениваемое помещение является право общей долевой собственности. Однако 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. Объекты-аналоги оформлены на праве собственности. 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, род-

⁴³ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

ственные 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.

Так как какие-либо факторы, обуславливающие минимальную или максимальную величину торга, не выявлены, к расчетам принято среднее значение скидки на торг для неактивного рынка для объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего, в размере 16,7%.

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке 5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,3%	12,0%	20,6%
2	Санкт-Петербург	16,5%	12,3%	20,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	16,7%	12,3%	21,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,9%	11,9%	19,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,9%	11,3%	20,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	16,7%	12,6%	20,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,5%	11,2%	19,8%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	16,7%	11,9%	21,4%

Рис. 27. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения⁴⁴

Таблица № 13. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./м ²	?	32 895	37 313	38 136	37 368
Переданные права	вид права	Право общей долевой собственности, ограничения (обременения) не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	32 895	37 313	38 136	37 368
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 ²	-	32 895	37 313	38 136	37 368

⁴⁴ 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.	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Дата продажи	дата	окт.21	окт.21	окт.21	окт.21	окт.21
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	32 895	37 313	38 136	37 368
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-16,70%	-16,70%	-16,70%	-16,70%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	27 401	31 082	31 767	31 127
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-16,70%	-16,70%	-16,70%	-16,70%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	27 401	31 082	31 767	31 127

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

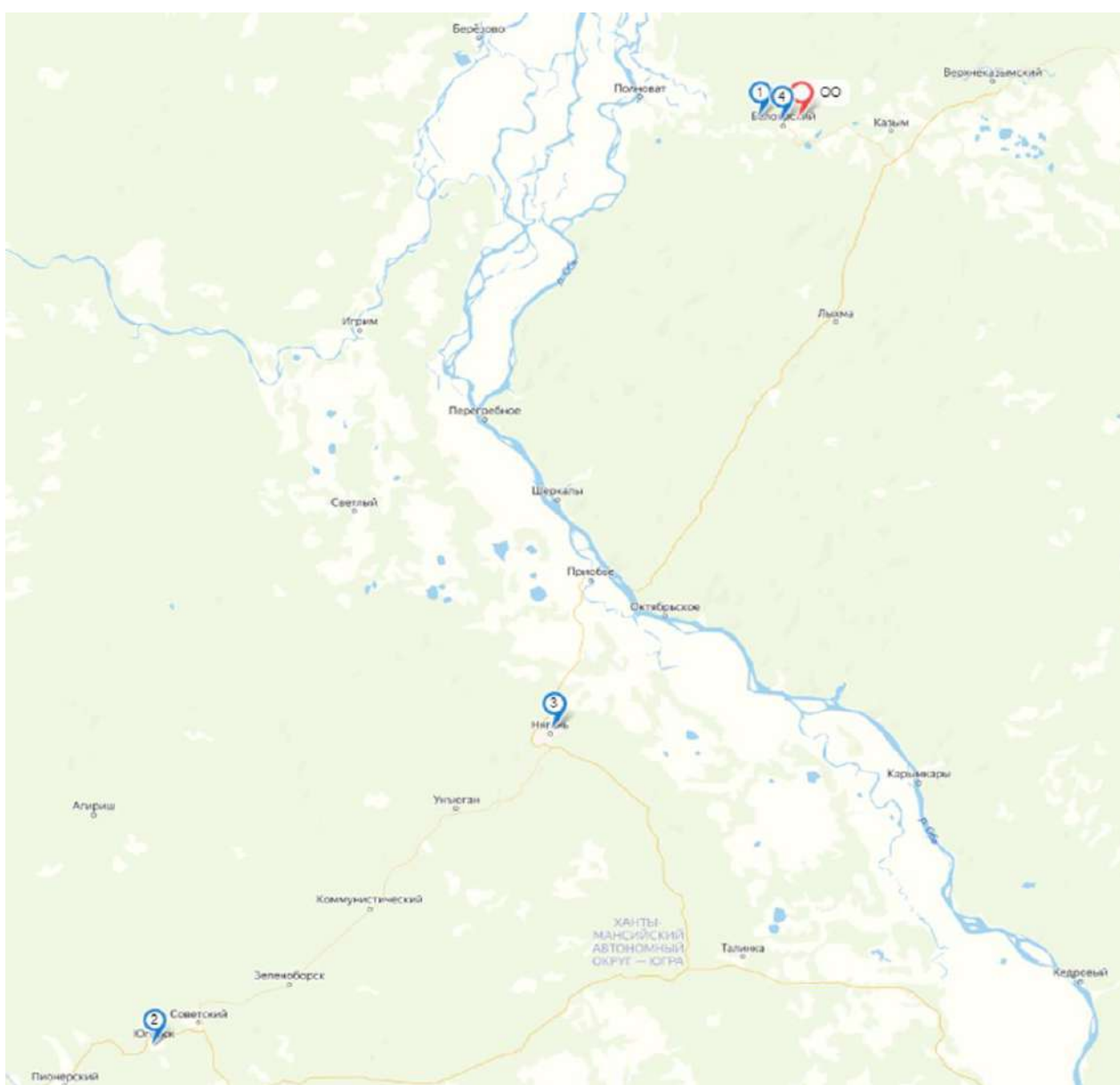


Рис. 28. Карта расположения объектов-аналогов (№№1-4) и Объекта оценки (ОО)

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в разных городах с различной численностью населения. Корректировка 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.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога.

5. Объекты свободного назначения

Таблица 32

Город расположения объекта оценки	Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога											
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100
Город расположения объекта оценки	15-25	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,64
	25-40	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67
	40-60	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69
	60-90	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72
	90-135	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75
	135-200	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78
	200-280	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82
	280-420	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85
	420-630	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89
	630-950	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92
	950 - 1 400	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96
	1 400-2 100	1,56	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00

Рис. 29. Корректирующие коэффициенты

Таблица № 14. Корректировка на местоположение

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Численность населения города, чел. ⁴⁵	19 797	19 797	38 544	58 733	19 797
Величина корректировки, %		0,00%	-4,00%	-8,00%	0,00%

Корректировка на расположение в городе определялась в соответствии с п.4.4 Отчета.

Таблица № 15. Корректировка на расположение в городе

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ценовая зона	Спальный район среднеэтажной застройки	Спальный район среднеэтажной застройки	Центры административных районов	Спальный район среднеэтажной застройки	Спальный район среднеэтажной застройки
Коэффициент	0,74	0,74	0,88	0,74	0,74
Величина корректировки, %		0,00%	-15,91%	0,00%	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.

Корректировка 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.

Для объекта-аналога №3 коэффициент взят как максимальное значение из расширенного диапазона корректировок, учитывая его расположение на первой линии второстепенной улицы.

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

Рис. 30. Корректирующие коэффициенты

⁴⁵ Источник данных: <http://www.statdata.ru/naselenie/naselenie-hmao>

Таблица № 16. Корректировка на красную линию

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Первая линия второй-степенной улицы	Красная линия
Коэффициент	0,84	0,84	0,84	0,91	1,00
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	-7,69%	-16,00%

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

Корректировка на площадь. 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.

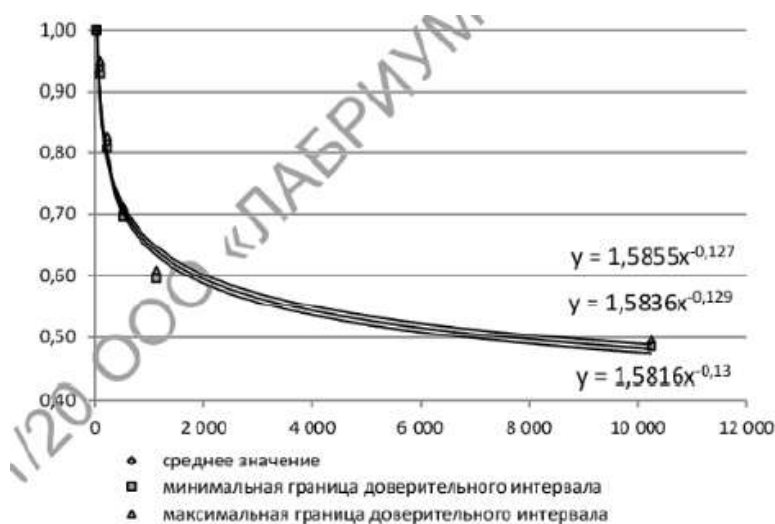


Рис. 31. Зависимость цен объектов офисно-торгового назначения на фактор масштаба в среднем по России⁴⁶

Таблица № 17. Корректировка на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	86,40	152,00	73,70	59,00	85,10
Величина корректировки, %	x	7,56%	-2,03%	-4,80%	-0,20%

Корректировка на техническое состояние (отделку). Далее анализируется техническое состояние оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Так как по данному фактору не выявлены существенные различия между объектами-аналогами и Объектом оценки, введение корректировки не требуется.

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этаж расположения оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов и в случае отличий по данному фактору, вводится корректировка.

Корректировка на этаж расположения не вводилась, т. к. все объекты-аналоги расположены на первых этажах жилых домов, так же, как и Объект оценки.

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

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

Корректировка на 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.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). В отношении объектов сравнения указанная информация отсутствует, предполагаются типичные рыночные условия их эксплуатации. Корректировка не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Далее анализируется наличие/отсутствие офисной мебели, техники и оборудования у оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Оцениваемый объект и все подобранные объекты-аналоги не имеют в своем составе мебели и техники, кроме объекта-аналога № 2, который имеет мебель. Требуется введение корректировки для объекта-аналога № 2.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,07	1,14	1,10
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,12	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,37	1,28
4	Котельные с котельным оборудованием	2,18	2,49	2,32
5	Генераторные с генераторным оборудованием	2,00	2,60	2,27
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,02	1,22	1,11
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,08	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,11	1,07
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,09	1,05
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,02	1,10	1,05

Рис. 32. Корректирующие коэффициенты на наличие офисной мебели, техники и оборудования⁴⁷

Таблица № 18. Корректировка на дополнительные факторы

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Мебель	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00
Величина корректировки, %		0,00%	-4,76%	0,00%	0,00%

Какие-либо иные 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:

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

⁴⁷ Ассоциация развития рынка недвижимости «СтамПие.ру», 01.07.2021 г., <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2527-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2021-goda>

- $C_{np.i}$ – 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 № 19. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м оцениваемого помещения с применением рыночного (сравнительного) подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	27 401	31 082	31 767	31 127
Корректировка на ценовую зону					
Численность населения города, чел.	19 797	19 797	38 544	58 733	19 797
Корректировка	х	0,00%	-4,00%	-8,00%	0,00%
Ценовая зона	Спальный район среднеэтажной застройки	Спальный район среднеэтажной застройки	Центры административных районов	Спальный район среднеэтажной застройки	Спальный район среднеэтажной застройки
Корректировка	х	0,00%	-15,91%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Первая линия второстепенной улицы	Красная линия
Корректировка	х	0,00%	0,00%	-7,69%	-16,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	86,40	152,00	73,70	59,00	85,10
Корректировка	х	7,56%	-2,03%	-4,80%	-0,20%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
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%
Корректировка на дополнительные факторы					
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Мебель	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	х	0,00%	-4,76%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	7,56%	-26,70%	-20,49%	-16,20%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
1 - абсолют. вал. коррекция	x	92,44%	73,30%	79,51%	83,80%
Весовой коэффициент	x	28,09%	22,28%	24,16%	25,47%
Итого скорректированная цена аналогов	x	29 473	22 783	25 257	26 086
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	7,56%	26,70%	20,49%	16,20%
<i>Коэффициент вариации</i>		10,67%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	26 101	8 280	5 075	6 103	6 644

Таблица № 20. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки

Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м ² без НДС	Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу, руб. без НДС
Офисное помещение № 1, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4, кадастровый номер 86:06:0020102:783	86:06:0020102:783	86,40	26 101	2 255 149

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 оцениваемое помещение, невозможно, поскольку большинство конструктивных элементов являются общими с соседними помещениями и помещениями общего пользования. Можно рассчитать стоимость строительства всего здания и определить в ней долю, приходящуюся на оцениваемые встроенные помещения, 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 методобразующий 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 оцениваемого объекта, 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:⁴⁸

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.

⁴⁸ 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.

- 3) Определение чистого операционного дохода.
- 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 недвижимости⁴⁹:

- 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.

Метод прямой капитализации применяется, т. к. имеются данные о действительном валовом доходе, расходах, а также общей ставке капитализации. Оцениваемое помещение находится в хорошем техническом состоянии, не требует существенных вложений в ремонт и/или реконструкцию, что также является аргументами применения метода прямой 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 недозагрузкой – 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.

⁴⁹ 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 загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К *условно-переменным* относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности 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.







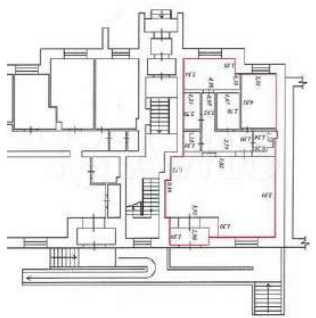
Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

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 Объекта оценки через систему корректировок.

Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год
Таблица № 21. Описание объектов-аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения доходного подхода⁵⁰

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фотоматериалы	 	 	 		Не представлены
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, ул. Центральная, 2	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, 1-й микрорайон, 15	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, 1-й микрорайон, 15/1	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, 7-й микрорайон, 4
Численность населения города, чел.	19 797	19 797	19 797	19 797	19 797
Ценовая зона	Спальный район среднеэтажной застройки	Центры административных районов	Центры административных районов	Центры административных районов	Спальный район среднеэтажной застройки
Локальное расположение	Внутриквартальное	Красная линия	Первая линия второстепенной улицы ⁵¹	Красная линия	Внутриквартальное
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	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии

⁵⁰ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

⁵¹ Помещение имеет выход на ул. Таёжная, которая является второстепенной улицей

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Этаж	1	1	1	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
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)
Расходы арендатора	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы собственника	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_32_m_2120915745	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_torgovoe_pomeschenie_2118990842	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_866_m_2215529933	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_magazin_119_m2_1143751751
Источник информации	x	+7 912 426-75-72	Васиф, +7 922 790-65-65	Васиф, +7 922 790-65-65	Муса, +7 922 434-58-88
Общая площадь, кв. м	86,40	32,00	189,00	86,60	119,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	13 125	10 200	10 200	8 067
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		13 125	10 200	10 200	8 067
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Как Объект оценки, так и объекты-аналоги, представляют собой встроенные помещения, которые передаются на праве аренды. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. У оцениваемого помещения ограничения (обременения) права не учитываются. Корректировка на права и ограничения (обременения) прав не требуется.

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

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

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

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

Так как какие-либо факторы, обуславливающие минимальную или максимальную величину торга, не выявлены, к расчетам принято среднее значение скидки на торг для неактивного рынка для объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего, в размере 15,0%.

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке 5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	15,0%	11,3%	18,7%
2	Санкт-Петербург	13,8%	10,0%	17,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,6%	11,1%	18,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,2%	10,7%	15,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	11,0%	19,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,0%	11,8%	18,2%

Рис. 33. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения⁵²

Таблица № 22. 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	?	13 125	10 200	10 200	8 067
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	13 125	10 200	10 200	8 067
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

⁵² 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
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	13 125	10 200	10 200	8 067
Дата продажи	дата	окт.21	окт.21	окт.21	окт.21	окт.21
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	13 125	10 200	10 200	8 067
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	11 156	8 670	8 670	6 857
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./кв. м/год	-	11 156	8 670	8 670	6 857

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

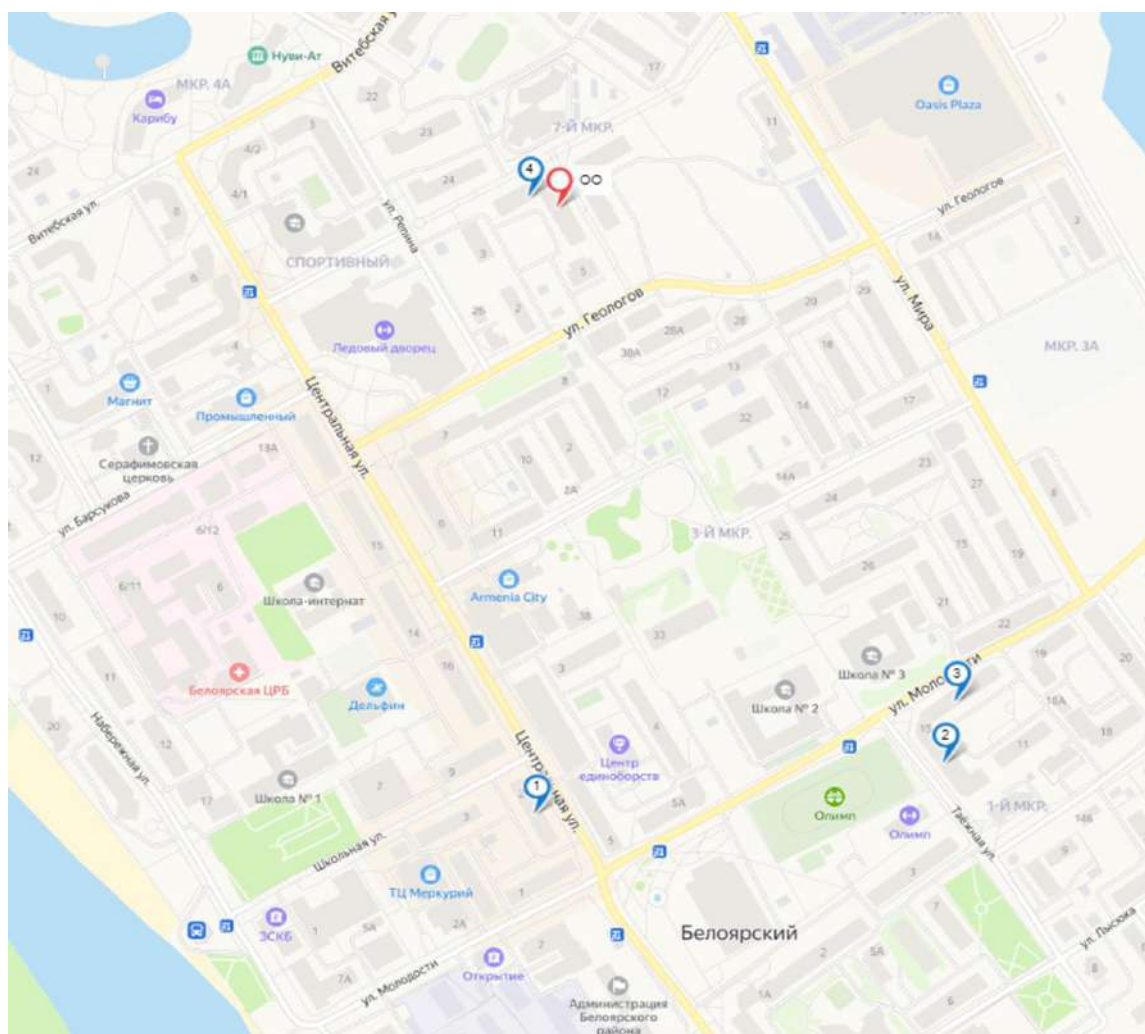


Рис. 34. Карта расположения объектов-аналогов (№№1-4) и Объекта оценки (ОО)

Объект оценки и объект-аналог №4 расположены в зоне спальных микрорайонов высотной застройки, в непосредственной близости друг от друга. Объекты-аналоги №№1-3 в центре административного района. Требуется корректировка.

Таблица № 23. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ценовая зона	Спальный район среднеэтажной застройки	Центры административных районов	Центры административных районов	Центры административных районов	Спальный район среднеэтажной застройки
Коэффициент	0,74	0,88	0,88	0,88	0,74
Величина корректировки, %		-15,91%	-15,91%	-15,91%	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.

Корректировка 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.

Для аналога, расположенного в торце здания, коэффициент взят как максимальное значение из расширенного диапазона корректировок, учитывая, что его местоположение хуже, чем у объекта со входом с первой линии, но лучше, чем у расположенного внутриквартально.

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

Рис. 35. Корректирующие коэффициенты

Таблица № 24. Корректировка на красную линию

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Внутриквартальное	Красная линия	Первая линия второй-степенной улицы	Красная линия	Внутриквартальное
Коэффициент	0,84	1,00	0,91	1,00	0,84
Величина корректировки, %		-16,00%	-7,69%	-16,00%	0,00%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемые объекты 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.

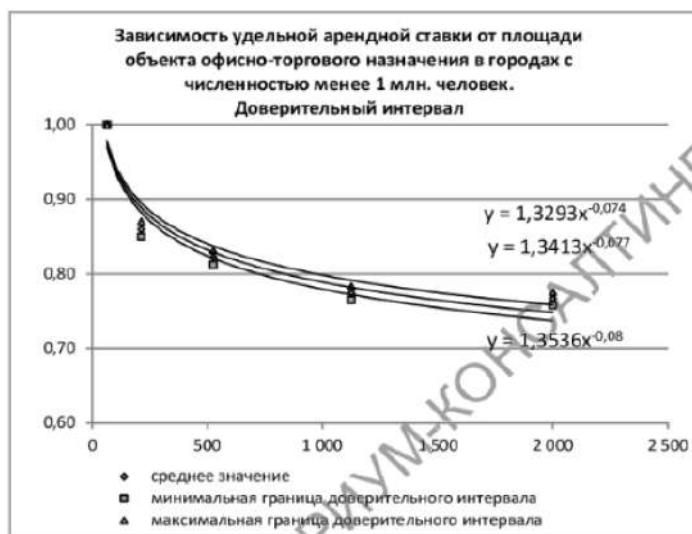


Рис. 36. Зависимость арендных ставок объектов офисно-торгового назначения на фактор масштаба в городах с численностью менее 1 млн чел.⁵³

Таблица № 25. Корректировка на площадь для оцениваемого помещения

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	86,40	32,00	189,00	86,60	119,00
Величина корректировки, %	x	-7,36%	6,21%	0,02%	2,50%

Корректировка на техническое состояние (отделку). Далее анализируется техническое состояние оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Так как по данному фактору не выявлены различия между объектами-аналогами и Объектом оценки, введение корректировки не требуется.

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этаж расположения оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов и в случае отличий по данному фактору, вводится корректировка.

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены на 1 этажах, корректировка не требуется.

Корректировка на тип входа. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов отдельного входа с улицы и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку.

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют отдельный вход, корректировка не требуется.

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. Далее анализируется наличие/отсутствие офисной мебели, техники и оборудования у оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Объект оценки и все подобранные объекты-аналоги не имеют мебели и техники, корректировка не требуется. Какие-либо иные 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).

⁵³ 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 № 26. Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для оцениваемого помещения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	11 156	8 670	8 670	6 857
Корректировка на ценовую зону					
Численность населения города, чел.	19 797	19 797	19 797	19 797	19 797
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ценовая зона	Спальный район среднеэтажной застройки	Центры административных районов	Центры административных районов	Центры административных районов	Спальный район среднеэтажной застройки
Корректировка	x	-15,91%	-15,91%	-15,91%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Внутриквартальное	Красная линия	Первая линия второстепенной улицы	Красная линия	Внутриквартальное
Корректировка	x	-16,00%	-7,69%	-16,00%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	86,40	32,00	189,00	86,60	119,00
Корректировка	x	-7,36%	6,21%	0,02%	2,50%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	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%
Корректировка на этаж расположения					
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%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
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%
Корректировка на дополнительные факторы					
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-39,27%	-17,39%	-31,89%	2,50%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	60,73%	82,61%	68,11%	97,50%
Весовой коэффициент	x	19,66%	26,74%	22,05%	31,56%
Итого скорректированная цена аналогов	x	6 775	7 162	5 905	7 028
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	39,27%	29,81%	31,93%	2,50%
<i>Коэффициент вариации</i>		8,41%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² в год без НДС	6 767	1 332	1 915	1 302	2 218

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 регионе 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 для городов с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего (согласно п. 3.4. и п. 4.1 Отчета) в размере 20,0%.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на неактивном рынке.				
5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	17,8%	11,3%	24,2%
2	Санкт-Петербург	17,8%	13,6%	21,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,8%	14,7%	26,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	19,0%	13,1%	24,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	20,8%	14,4%	27,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	20,0%	14,2%	25,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	19,9%	13,9%	25,8%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	19,3%	13,0%	25,5%

Рис. 37. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов свободного назначения⁵⁴

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

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

Таблица № 27. Расчет потенциального валового дохода (без НДС, без коммунальных расходов)

Наименование	Объект оценки
Арендная ставка без НДС, руб./кв. м /год	6 767
Площадь, кв. м	86,40
Потенциальный валовой доход, руб. в год	584 645
Потери от недоиспользования, %	20,00%
Потери от неплательщиков, %	0,00%
Действительный валовой доход, руб. в год	467 716

6.3.5. Расчет чистого операционного дохода

Арендная ставка, принимаемая к расчету, включает операционные расходы собственника и не включает расходы арендатора. Таким образом, при расчете чистого операционного дохода, из величины действительного валового дохода необходимо вычесть операционные расходы собственника.

Величина операционных расходов собственника для офисно-торговых объектов свободного назначения была принята как среднее значение величины операционных расходов для прочих торговых и сходных типов объектов.

⁵⁴ 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. Высокотклассная торговая недвижимость	21,6%	20,0%	23,2%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	18,0%	21,2%

Рис. 38. Операционные расходы собственника⁵⁵

Таблица № 28. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету

Наименование	Объект оценки
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода	19,6
Потенциальный валовой доход, руб. в год	584 645
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	114 590

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

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

Таблица № 29. Расчет чистого операционного дохода

Наименование	Объект оценки
Действительный валовый доход, руб. в год	467 716
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	114 590
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	353 126

6.3.6. Расчет коэффициента капитализации

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

Текущая доходность при сдаче в аренду, по мнению сотрудников банков на неактивном рынке. 3. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,9%	10,3%	15,4%
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	10,3%	14,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,0%	10,3%	15,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,3%	11,8%	14,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	9,8%	14,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,0%	11,4%	16,6%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	13,0%	10,6%	15,3%

Рис. 39. Ставки капитализации⁵⁶

⁵⁵ 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.

⁵⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Рынок офисно-торговой недвижимости в рассматриваемом регионе является неактивным, данные Справочника актуальны с учетом эпидемиологической обстановки, таким образом, к расчету принимается среднее значение уровня ставки капитализации для городов с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего (согласно п. 3.4. и п. 4.1 Отчета) в размере 12,0%.

Таблица № 30. Расчет справедливой стоимости с применением доходного подхода

Наименование	Объект оценки
Чистый операционный доход, руб. в год	353 126
Ставка капитализации, %	12,00%
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	2 942 713

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

Рис. 40. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе⁵⁷

⁵⁷ «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.

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5	15,6 - 17,4
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6 - 17,4
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	16,5	15,5 - 17,5

Рис. 41. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе⁵²

Таблица № 31. Неопределенность величины справедливой стоимости

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

Таблица № 32. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	2 255 149	2 942 713	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	1 984 531	2 457 166	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	2 525 767	3 428 261	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	2 457 166	2 525 767	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются			

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 № 33. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки

Наименование	Кадастровый номер	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 рублей, руб. без НДС
Офисное помещение № 1, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4, кадастровый номер 86:06:0020102:783	86:06:0020102:783	86,40	2 255 149	0,50	2 942 713	0,50	2 599 000

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 офисного помещения № 1, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4, кадастровый номер 86:06:0020102:783, по состоянию на 07 октября 2021 г составляет:

2 599 000 (Два миллиона пятьсот девяносто девять тысяч) рублей без учета НДС.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1
к ТЗ № 12 от «07» октября 2021 г.
к договору № Югра-ЛК об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд
от «10» марта 2021 г.

Задание на оценку

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

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

- офисное помещение № 1, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4, офисное помещение № 1, кадастровый номер 86:06:0020102:783

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

Характеристики объекта оценки:

№	Адрес	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м, в т.ч.		Высота по внутреннему обмеру, м	Объем, куб. м	Техническое состояние
			основная, кв.м	вспомогательная, кв.м			
1	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Белоярский, мкр. н 7, д. 4,	офисное помещение № 1, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4, кадастровый номер 86:06:0020102:783	47,8	38,6	2,55	220	с отделкой

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Выписки из ЕГРН от 19.04.2021 г.;
- копии технического паспорта от 06.06.2008 г.;;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на Объект оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права – доверительное управление.

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, для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений.

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

7. 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. 07 октября 2021 г.

10. Срок проведения оценки. 07 октября 2021 г. (включительно)

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 Объект оценки. 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 № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «10» марта 2021 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый 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 оцениваемого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.
- 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.
- 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



/Д.В. Сукманов/

От Исполнителя:

Генеральный директор



/С.О. Найчук/

Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

 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





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.  **Артунин К.С.**

М.П.

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 корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденций: 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.





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 рыночного (сравнительного) подхода к оценке

<https://hmao.cian.ru/sale/commercial/220860330/>

hmao.cian.ru/sale/commercial/220860330/

1 ноя. 13:46 234 просмотра, 2 за сегодня

Свободное назначение, 152 м²

Ханты-Мансийский АО, Белоярский, 7-й микрорайон 6 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔍](#) [⚠️](#)

Покупай бизнес-недвижимость в кредит под залог приобретаемых объектов

УРАЛСИБ

4 999 999 Р [▼](#)


32 895 Р за м²

ID 32882985


+7 977 653-47-70

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



6 фото



152 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Продам нежилое помещение, подходит под магазин или офис. Есть отдельный вход. Возможен обмен на недвижимость в Москве или авто бизнес и премиум класса. Сделан косметический ремонт, удобная планировка, отдельный вход.

hmao.cian.ru/sale/commercial/220860330/

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, 152 м²

Возможное назначение

Офис

Ещё: стоматология, выпечка, калянная, салон красоты, аптека, ателье одежды, бар, парикмахерская, банк, ресторан, зал, спортзал, пекарня, выставка, ломбард, продукты, магазин, кафе/ресторан, гостиница, кондитерская

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	4 999 999 ₽	Налог	УСН
Ставка	32 895 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	1

Ханты-Мансийский АО, Белоярский, 7-й микрорайон, 6

4 999 999 ₽

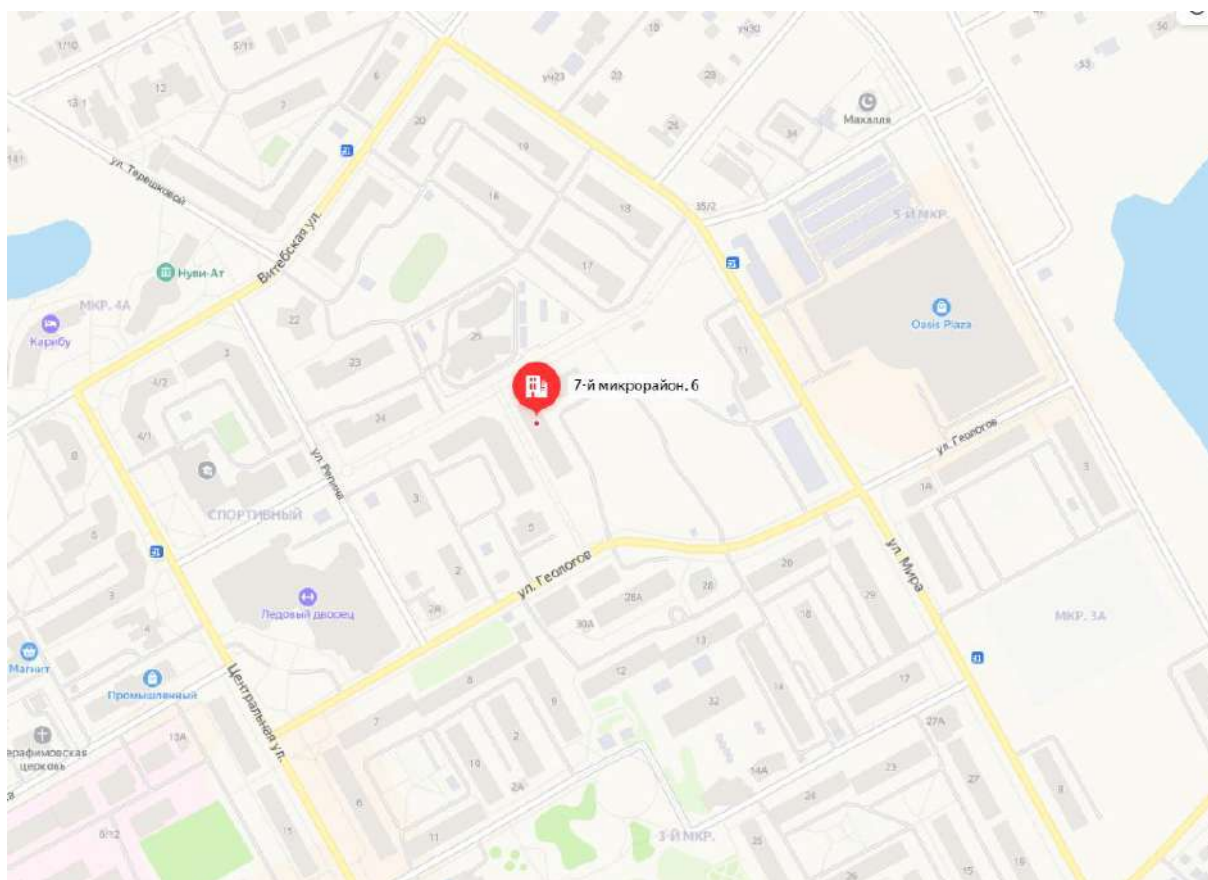
32 895 ₽ за м²

ID 32882985

+7 977 653-47-70

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



https://hmao.cian.ru/sale/commercial/252790322/

hmao.cian.ru/sale/commercial/252790322/


8 сен, 16:41 · 53 просмотра, 1 за сегодня



Офис, 73,7 м²

Ханты-Мансийский АО, Югорск, Железнодорожная ул., 21А [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [⌂](#) [⌕](#) [⚠](#)

ПАО «БАНК УРАЛСИБ»
Генеральная лицензия
Банка России №30
выдана 10.09.2015г.
Ставка от 10,7%,
максимальная
сумма 50 млн руб.
Первоначальный
взнос от 25%.




2 750 000 ₪  

37 314 ₪ за м²


Максим Волков
PRO
✓ Документы агента проверены
Нет отзывов
Еще 159 объектов

+7 909 702-54-44
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на
ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)



25 фото



73,7 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Продам офис на первом этаже по адресу Железнодорожная, 21а. Отдельный вход. Хорошее состояние. Оборудовано всей необходимой мебелью. Обременений нет.

hmao.cian.ru/sale/commercial/252790322/

Фотографии (25) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Офис, 73,7 м²

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	2 750 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	37 314 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Состояние: **Офисная отделка**

Ханты-Мансийский АО, Югорск, Железнодорожная ул., 21А

Похожие рядом
 Инфраструктура
 Панорама

2 750 000 ₽ ↓

37 314 ₽ за м²

Максим Волков
PRO

✓ Документы агента проверены
Нет отзывов
Еще 159 объектов

+7 909 702-54-44

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

https://hmao.cian.ru/sale/commercial/213968275/

hmao.cian.ru/sale/commercial/213968275/


21 окт, 15:48 240 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 59 м²

Ханты-Мансийский АО, Нягань, Пионерская ул., 145 [На карте](#)

В избранное

Покупай бизнес-недвижимость в кредит на срок до 7 лет на выгодных условиях



4 фото

59 м² Площадь 1 из 2 Этаж Свободно Помещение

Продается помещение, хороший ремонт, с отдельной входной группой, идеальное место для развития собственного бизнеса, при желании всегда можно перевести в жилое. Торг.

2 700 000 ₽
45 763 ₽ за м²

ID 34602777

+7 964 504-38-95
+7 909 042-10-83

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

hmao.cian.ru/sale/commercial/213968275/

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, 59 м²

Возможное назначение

Офис

Ещё: стоматология, медицинский центр, парикмахерская, пекарня, банк, салон красоты, кафе/ресторан, аптека, ателье одежды, бытовые услуги, бытовая техника, кондитерская, цветы, продукты, выставка, фотостудия, магазин, сра салон, ювелирный

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	2 700 000 ₽	Налог	НДС включен: 450 000 ₽
Ставка	45 763 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Высота потолков: 2,6 м
 Вход: Отдельный с улицы
 Состояние: Типовой ремонт

Ханты-Мансийский АО, Нягань, Пионерская ул., 145

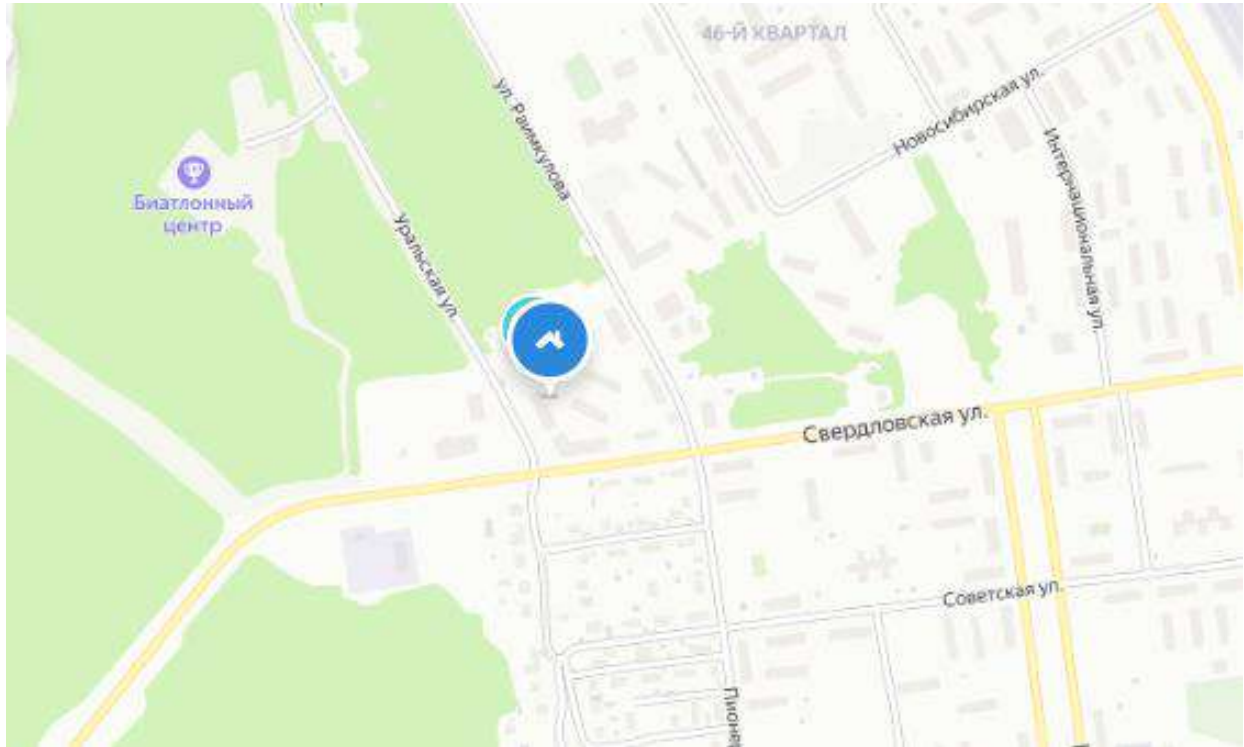
2 700 000 ₽
45 763 ₽ за м²

ID 34602777

+7 964 504-38-95
+7 909 042-10-83

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение



https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85.1_m_2174935573

avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85.1_m_2174935573

Свободного назначения, 85.1 м²

3 180 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 3 сентября в 14:17



8 922 441-30-67

сергей

Частное лицо
На Авито с декабря 2016
Завершено 5 объявлений



Подписаться на продавца

№ 2174935573, 701 (+2)

← → ↻ avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85.1_m_2174935573



3 180 000 ₽

8 922 441-30-67

сергей

Частное лицо
На Авито с декабря 2016
Завершено 5 объявлений



Подписаться на продавца

№ 2174935573, ☎ 701 (+2)

Площадь: 85.1 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,
Белоярский р-н, Белоярский, квартал Спортивный, 4

[Показать карту](#)

Вы открываете Бизнес проект или стагнация притормозила действующий!
Инвестирование в покупку данного помещения, несомненно, даст новый импульс
вашему светлому будущему в океане финансовых рисков.

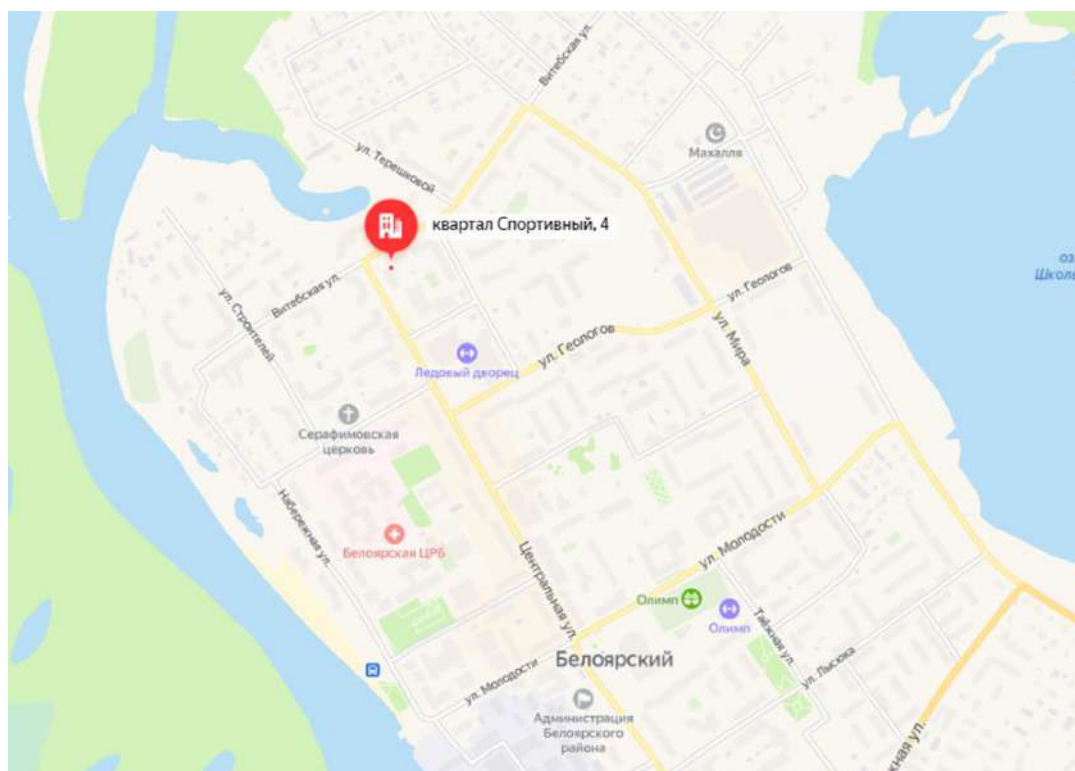
1) Удобное расположение – рядом проходит автодорога соединяющая два новых
заселенных микрорайона, рекламу и вывеску вашего бизнеса будут видеть как
автомобилисты спешащие домой так и жители города по пути на прогулку в парк
Отдыха и площадку для городских мероприятий! Напротив уютно расположилась
главная гостиница города с ее приезжими и обеспеченными постояльцами, вы еще
думаете, как искать клиентов?

2) Минимальные фин и временные затраты от покупки помещения до открытия.
Комнаты разделены, отдельный коридор, бытовое помещение, кладовка, туалет
+умывальник. Стены под покраску, можете все переделать под себя, помещение 85
кв.м и позволяет разгуляться вашему дизайнерскому чутью. Пожарная сигнализация,
электрический щиток выведен, отдельный вход для эвакуации или логистики.

3) Адекватная низкая цена! Представьте, на авито продается десяток жилых квартир
г. Белоярский значительно большей стоимости! А здесь вы получаете помещение
для вашего заработка и инвестиций, со всеми документами, разрешениями +
техническими и не дешевыми дополнениями (от входной зоны до сигнализации).
Которое в любом случае будет востребовано и не потеряет в стоимости. Все
документы готовы к продаже, задолженностей и ограничений в регистрации
имущества НЕТ.

Готовы обсудить ваши варианты приобретения, как вариант аренда с последующим
выкупом (официально оформленное).

Вам еще нужны аргументы, чтобы позвонить и приобрести это шикарное
помещение?



Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_32_m_2120915745

avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_32_m_2120915745

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям

Белоярский · · · · · Снять · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 32 м²

35 000 ₽ в месяц
залог 35 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 2 сентября в 21:03




8 912 426-75-72

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

ID
Арендодатель
На Авито с мая 2017
Завершено 6 объявлений

Подписаться на продавца

№ 2120915745, 448 (+2)



Площадь: 32 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,
Белоярский р-н, Белоярский, Центральная ул., 2 [Показать карту](#)

Сдам в аренду или продам (35 тыс. + коммунальные услуги нежилое помещение)
расположенное в центре города по ул. Центральная дом 2

https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_torgovoe_pomeschenie_2118990842

avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_torgovoe_pomeschenie_2118990842

Сдам В аренду торговое помещение

Добавить в избранное

Добавить заметку

25 сентября в 13:07

160 650 ₪ в месяц

без залога

8 922 790-65-65

Написать сообщение

Васиф

Арендодатель

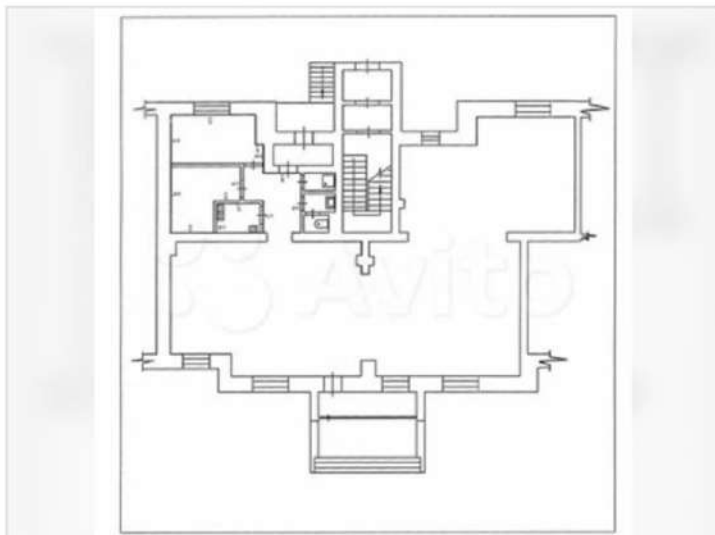
На Авито с августа 2020



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2118990842, ☎ 712 (+6)



Площадь: 189 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,
Белоярский р-н, Белоярский, 1-й микрорайон, 15

[Показать карту](#)

Сдаётся в аренду нежилое помещение. Общая площадь 189 кв. м. Находится на первом этаже пятиэтажного дома. Отдельный вход на обе стороны. Фасад идеально подходит для размещения вывески. Высота потолков 4 метра. Свежий ремонт. Подключены все необходимые коммуникации для организации эффективной и бесперебойной работы. В районе развита инфраструктура, хорошая проходимость людей, так же рядом есть магазин "Красное Белое", Аптека, Оптика, школы. Удобные подъездные пути.

ПОМЕЩЕНИЕ ОТЛИЧНО ПОДХОДИТ ПОД РАЗЛИЧНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТАКИЕ КАК: ОТДЕЛЕНИЕ БАНКА, АПТЕКА, САЛОН КРАСОТЫ, ОФИСНАЯ РАБОТА, ЧАСТНАЯ КЛИНИКА, МАГАЗИН, ОКАЗАНИЕ РАЗЛИЧНЫХ УСЛУГ И Т.Д.

Все необходимые для Вас условия согласовываются индивидуально, путем нахождения взаимовыгодных вариантов сотрудничества.

https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_866_m_2215529933

avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_866_m_2215529933

Торговая площадь, 86,6 м²

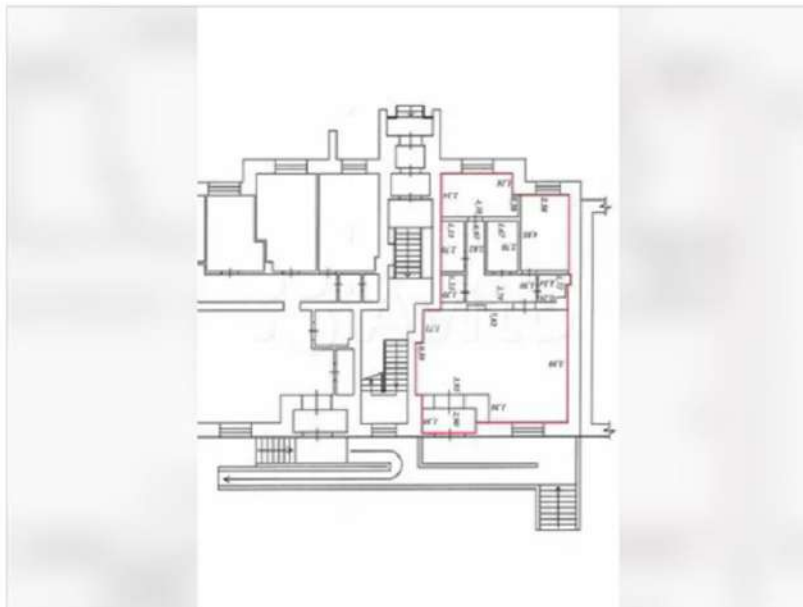
Добавить в избранное

Добавить заметку

25 сентября в 13:08

73 610 Р в месяц

залог 73 610 Р



8 922 790-65-65

Написать сообщение

Васиф

Арендодатель
На Авито с августа 2020



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2215529933, 39 (+4)

Площадь: 86.6 м²

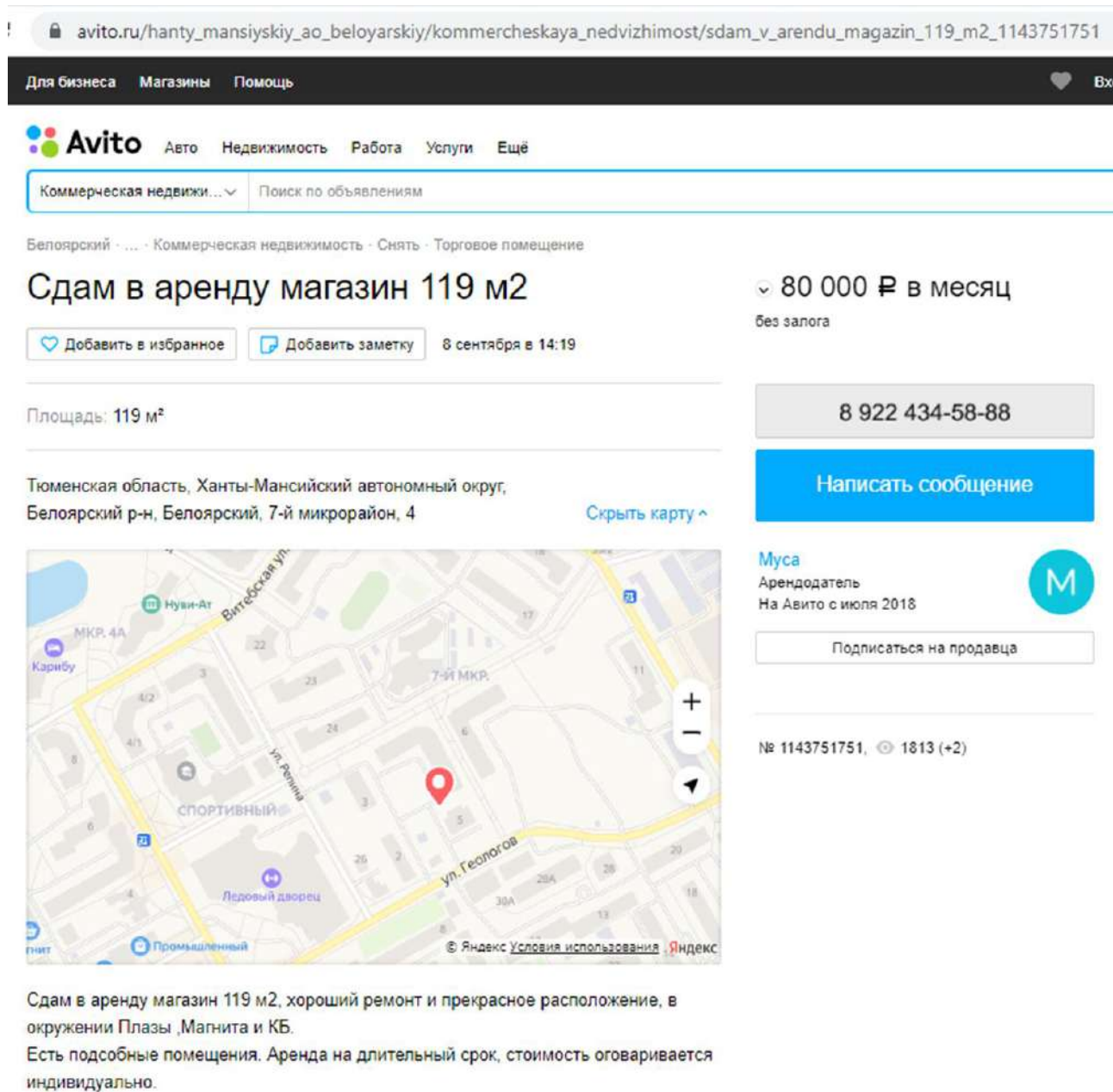
Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,
Белоярский р-н, Белоярский, 1-й микрорайон, 15/1

[Показать карту](#)

Сдаётся нежилое помещение по адресу 1 микрорайон, дом 15/1, г. Белоярский, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Тюменская область. Общая площадь 86,6 кв.м. Помещение находится на первом этаже 5-этажного дома. Высота потолков 4 метра.

Фасад идеально подходит для размещения вывески. Активный пешеходный и автомобильный трафик — это дополнительный канал привлечения клиентов. Свежий ремонт, подключены все необходимые коммуникации для организации эффективной и бесперебойной деятельности.

https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_magazin_119_m2_1143751751



The screenshot shows an Avito advertisement for a commercial property. At the top, the URL is visible in the browser address bar. The Avito logo and navigation menu are at the top left. The main title is "Сдам в аренду магазин 119 м2". To the right, the price is listed as "80 000 ₪ в месяц" with "без залога" below it. There are buttons for "Добавить в избранное" and "Добавить заметку". The area is described as "Площадь: 119 м²" and "Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Белоярский р-н, Белоярский, 7-й микрорайон, 4". A map shows the location in Beloyarskiy. The seller's name is "Муса", an "Арендодатель" who has been on Avito since July 2018. A "Подписаться на продавца" button is present. The contact number is "8 922 434-58-88" and a "Написать сообщение" button is also visible. The ad number is "№ 1143751751" with "1813 (+2)" views.

Белоярский · ... · Коммерческая недвижимость · Снять · Торговое помещение

Сдам в аренду магазин 119 м2

80 000 ₪ в месяц
без залога

Добавить в избранное Добавить заметку 8 сентября в 14:19

Площадь: 119 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,
Белоярский р-н, Белоярский, 7-й микрорайон, 4

Скрыть карту ^

8 922 434-58-88

Написать сообщение

Муса
Арендодатель
На Avito с июля 2018

Подписаться на продавца

№ 1143751751, 1813 (+2)

Сдам в аренду магазин 119 м2, хороший ремонт и прекрасное расположение, в окружении Плазы, Магнита и КБ.
Есть подсобные помещения. Аренда на длительный срок, стоимость оговаривается индивидуально.

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
полное наименование службы/регистратора

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:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
19 апреля 2021г.	
Кадастровый номер:	86:06:0020102:783
Номер кадастрового квартала:	86:06:0020102
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:181:002:000007560:0000:20001; Кадастровый номер 86:06:020102:0131:71:181:002:000007560:0000:20001
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Белоярский, мкр 7, д. 4, Офисное помещение №1
Площадь:	86,4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1781699,44
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	86:06:0020102:405
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Амельченко Андрей Андреевич, действующий от имени заявителя - Акционерное общество "Управляющая компания "НИМБУС", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", ИНН: 7725785729 на основании документа: Доверенность

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
регистратор	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19 апреля 2021г.		Кадастровый номер: 86.06.0020102.783	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владелец инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/1 86.06.0020102.783-86/056/2020-5 12.11.2020 12:43:23
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.11.2020 12:43:23	
	номер государственной регистрации:	86.06.0020102.783-86/056/2020-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.11.2020 по 15.03.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ", ИНН: 7704750193	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 13.02.2007 № 0750-94126186 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 29.01.2008 № 0750-94126186-1 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 18.03.2008 № 0750-94126186-2 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 31.07.2008 № 0750-94126186-3 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 14.10.2008 № 0750-94126186-4 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 04.06.2009 № 0750-94126186-5 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 13.10.2010 № 0750-94126186-6 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 21.01.2011 № 0750-94126186-7	
полное наименование должности:		инициалы, фамилия	

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19 апреля 2021г.		86:06:0020102:783	
Кадастровый номер:			
		<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 01.03.2011 № 0750-94126185-8 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 02.11.2011 № 0750-94126185-9 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 28.02.2012 № 0750-94126185-10 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 12.02.2013 № 0750-94126185-11 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 14.03.2013 № 0750-94126185-12 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 09.07.2013 № 0750-94126185-13 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 24.09.2013 № 0750-94126185-14 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 13.02.2014 № 0750-94126185-15 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.07.2014 № 0750-94126185-16 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 01.12.2014 № 0750-94126185-17 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 24.12.2015 № 0750-94126185-18 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 06.10.2016 № 0750-94126185-19 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 08.06.2017 № 0750-94126185-20 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 21.12.2018 № 0750-94126185-21 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 11.04.2019 № 0750-94126185-22 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 25.03.2020 № 0750-94126185-23 Договор купли-продажи нежилых помещений от 14.10.2020 № 6/н Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.10.2020 № Т1-11-1-11/82055 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 29.03.2021</p>	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		
Помещение			
вид объекта недвижимости			

Лист 4

Поиск		Лист 4	
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19 апреля 2021 г.		Кадастровый номер: 86:06:0020102:783	
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

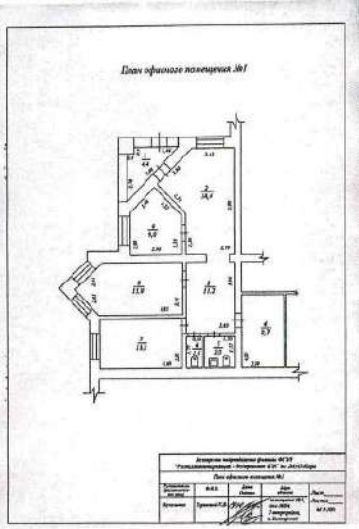


КУПЕЦОВ А.В.

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Раздел 5 Лист 5

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: 5
19 апреля 2021г.			
Кадастровый номер: 86 06 0020102:783		Номер этажа (этажей): 01	
			
Масштаб 1			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО
 ФИНАНСОВЫМ РЫНКАМ
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
 Дата: "18" *сентября* 2012г.
 в реестре за № *1676-94162677-5*
 Заместитель руководителя *Д.В. Сукманов*
 Подпись: *Д.В. Сукманов*

УТВЕРЖДЕННЫ
 Приказом Генерального директора
 ООО «УК «ОРЕОЛЬ»
 №1311/01-УК от 13 ноября 2012г.



/ Сукманов Д.В. /



**ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА
 ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ**

Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра» (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 1676-94162677 от 15.12.2009г., с изменениями и дополнениями за №1676-94162677-1 от 19.01.2010г., №1676-94162677-2 от 29.06.2010г., №1676-94162677-3 от 24.05.2011г., №1676-94162677-4 от 13.09.2011г.)

Старая редакция	Новая редакция
22. Дата окончания срока действия договора доверительного управления Фондом - 31 мая 2013 года.	22. Дата окончания срока действия договора доверительного управления Фондом – 31 мая 2023 года.

Генеральный директор
 ООО «УК «ОРЕОЛЬ»



Д.В. Сукманов

ФСФР России
 УПРАВЛЕНИЕ ДЕЛАМИ
 И АРХИВА
 ПРИБЛИЖЕНИЕ
 № *12-94943*
 от *13.11.2012*

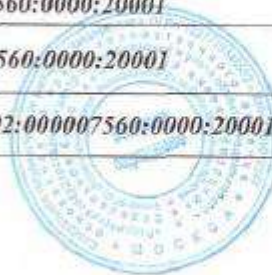
Белоярское подразделение
филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
по Ханты-Мансийскому автономному округу -Югра
(наименование организации)

Область Тюменская
Район Белоярский
Город Белоярский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
офисного помещения №1

7 микрорайон, дом № 04 (Лит. **A**)
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	71:181:002:000007560:0000:20001
Номер в реестре жилищного фонда	191207:002:000007560:0000:20001
Кадстровый номер	86:06:020102:0131:71:181:002:000007560:0000:20001



Составлен по состоянию на "**06**" **июня** **2008** г.
(указывается дата обследования объекта учета)

**I. Сведения о принадлежности
(реестровый № 191207:002:000007560:0000:20001)**

№п.п.	Субъект права: для граждан фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц- по Уставу.	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	Фонд развития жилищного строительства Белоярского района «Жилище»	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № гп 86509000-97 от 04.08.2008г.	полная

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	факт.	застроенная	Замошенная	озелененная	прочая	
	1999,2	1999,2				

III. Благоустройство здания – кв.м.

водопровод	Отопление						центральное горя- чее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.			Лифты шт.	
	канализация	от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централнз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом	электроснабжение	пассажирские	грузовые
86,4	86,4	86,4					86,4						86,4		

IV. Общие сведения

Назначение офисное помещение

Использование по назначению

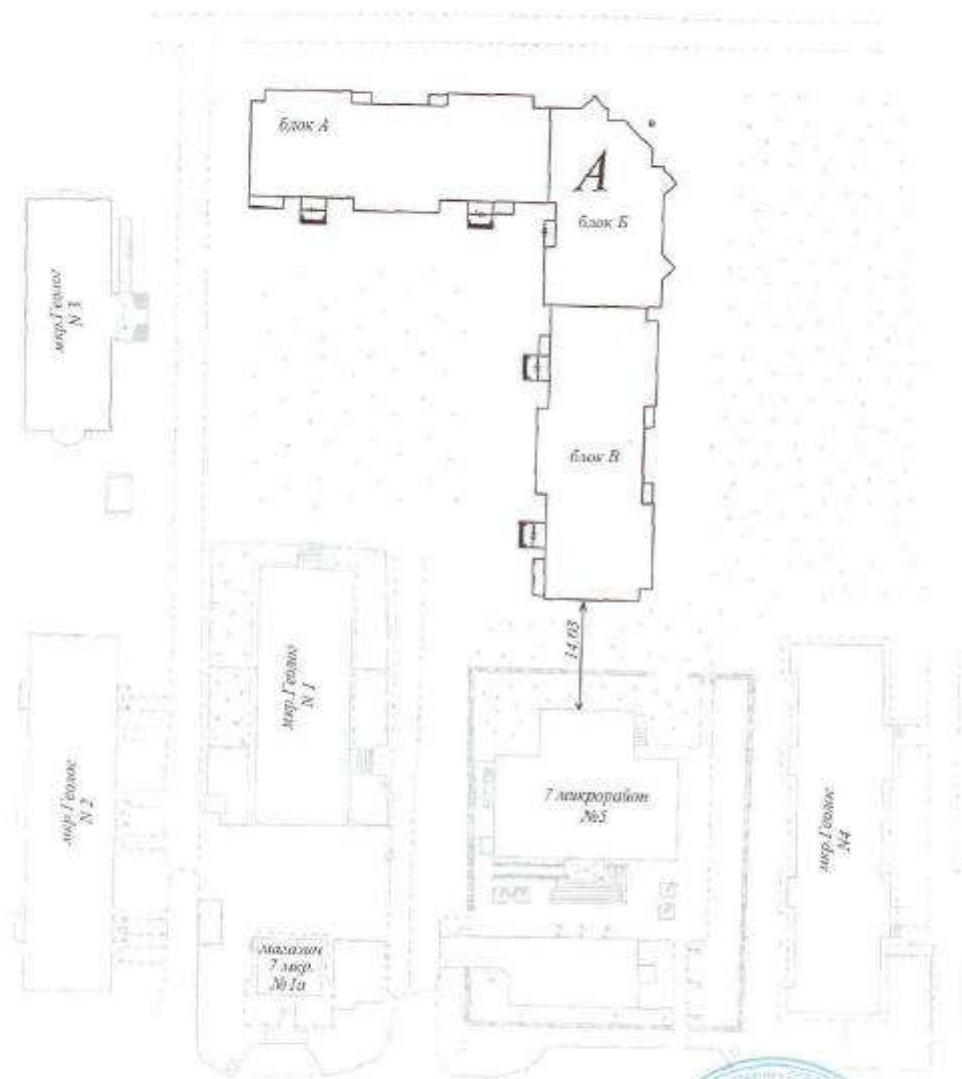
Количество мест _____

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек, и т.п.)

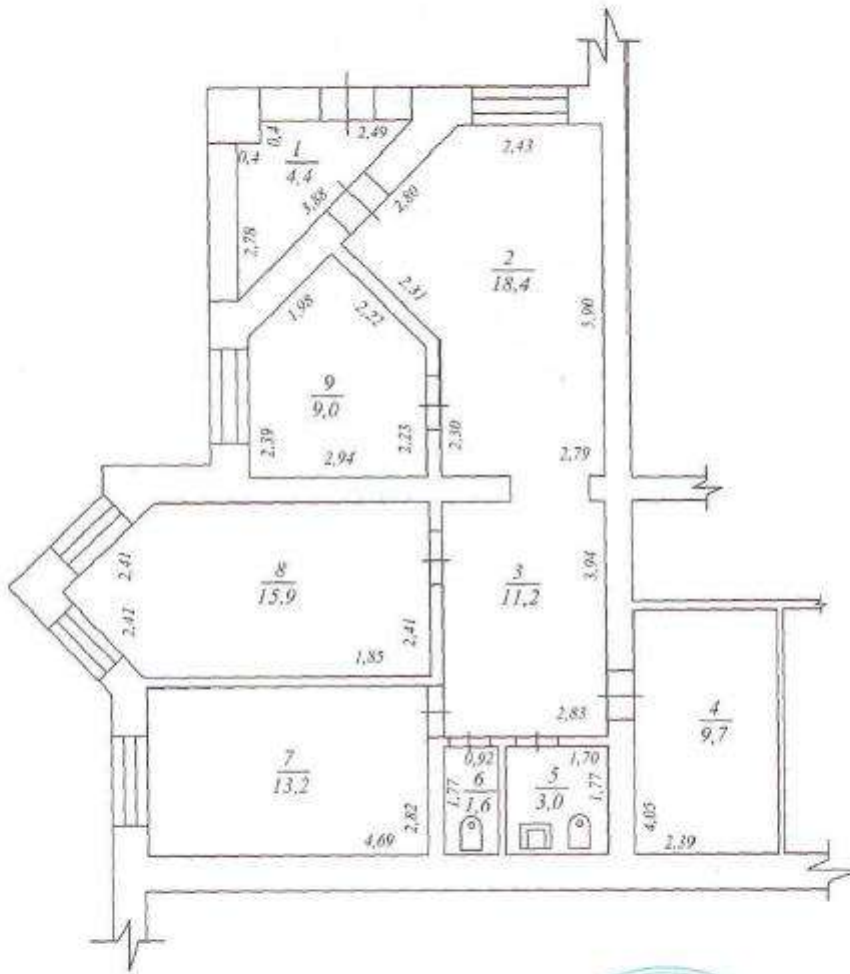
Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (м. кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб)
A	Офисное помещение	$6,60*6,33+6,55*8,70+4,65*2,39+2,24*2,32/2$	112,5	3,0	338

Ситуационный план



Белоярское подразделение филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по ХМАО-Югре				
Схема расположения жилого дома				
Руководитель (подпись и печать)	Ф.И.О.	Дата Подпись	Адрес объекта	Лист <u>1</u> Листов <u>1</u>
Начальник	Терновой К.В.	<i>[Signature]</i>	дом №04, 7 микрорайон, г. Белоярский	Схема

План офисного помещения №1



Белоярское подразделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по ХМАО-Югра				
План офисного помещения №1				
Подпись (подпись) инженера	Ф.И.О.	Дата Подпись	Адрес объекта	Лист
Начальник	Терновой К.В.	19.04.2016	помещение №1, дом №04, 7 микрорайон, г. Белоярский	Листов М 1.100

5

Экспликация
к плану офисного помещения №1
расположенного в 7 микрорайоне, дом №04
г.Белоярский

1	2	3	4	5	Площадь по внутреннему размеру				10	11	12
					6	Из них:					
						7	8	9			
A	1	1	Тамбур		4,4		4,4		2,35		
		2	Холл		18,4		18,4				
		3	Коридор		11,2		11,2				
		4	Архив		9,7	9,7					
		5	Сал. узел		3,0		3,0				
		6	Туалет		1,6		1,6				
		7	Кабинет		13,2	13,2					
		8	Кабинет		15,9	15,9					
		9	Кабинет		9,0	9,0					
			Итого:		86,4	47,8	38,6				

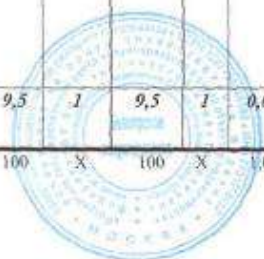


6

Описание конструктивных элементов и здания и определение износа

 VI. Литера А Год постройки 2007 число этажей один
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки повышенная

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (отслаив, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу, в %	Удельный вес конструктивного элемента, с поправкой	Итого в %	% износа к строению гр.7*гр.8/100	Тех.изм.		
									Элементы	К строению	
1	Фундаменты	<i>Железобетонные сваи</i>		4	1	4	1	0,04			
2	А) Стены и их наружная отделка	<i>Трехслойные керамзитобетонные панели с термоизоляционным слоем из пенополистирольного пенопласта, кирпич, плиты «ФАССТ»</i>		19	1	19	1	0,19			
	Б) Перегородки	<i>Железобетонные плиты, кирпич</i>		6	1	6	1	0,06			
3	перегородки	чердачное	<i>Железобетонные плиты</i>	10	1	10	1	0,1			
		Междуетажные	<i>Железобетонные плиты</i>								
		надподвальное	<i>Железобетонные плиты</i>								
4	Кровля	<i>Профилированные листы, металлочерепица</i>		5	1	5	1	0,05			
5	Полы	<i>Линолеум, керамическая плитка</i>		11	1	11	1	0,11			
6	проемы	оконные	<i>Стеклопакеты, деревянные</i>	17	1	17	1	0,17			
		дверные	<i>Деревянные, филленчатые, стеклопакет</i>								
7	Внутренняя отделка	<i>Обои, покраска, керамическая плитка, подвесные потолки</i>		10	1	10	1	0,1			
8	Сети электротех. устройства	Отопление	+								
		Водопровод	+								
		Канализация	+								
		Г. водоснабж.	+								
		Ванна									
		Электроосв.	+								
		Радио			8,5	1	8,5	1	0,09		
		Телефон	+								
		Вентиляция	+								
		Крыльцо	+								
		Звукотехн. устр.									
Кино устр.											
9	Прочие работы	+		9,5	1	9,5	1	0,09			
Итого:				100	X	100	X	1,0	X		

 $\% \text{ износа (гр.9} \times 100$
 $\% \text{ износа, приведенный к 100 по формуле: } \dots = 1\%$
 удельный вес (гр.7)


7. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправк.	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправк.
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Прочие работы								
ИТОГО:								
Формулы для расчета площади, объема								

Наименование конструктивных элементов	Литера №	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправк.	Литера №	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправк.	Литера №	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправк.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Прочие работы												
ИТОГО:												
Формулы для расчета площади, объема												

8. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ обьекта	Метabolная измеритель	Стоимость измерителя по	Поправки к стоимости коэффициенты							Стоимость измерителя с поправк.	Коль-во обьема-м ² площадь-м ²	Восстан. стоимость в рублях	% износа	Действ. стоимость в рублях
					Удел. вес	Класс, район	Отделка пола	Благоустр.-	Благоустр.+	Высота	Отделка фасада					
A	Офисное помещение				Стоимость 1 м ² = 34,99 руб.								388	13576	1	13440

7

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице		
		поправки	Удельный вес с поправк.			поправки	Удельный вес с поправк.			поправки	Удельный вес с поправк.	
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Прочие работы												
ИТОГО:												
Формула для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера Н=	Удельный вес по таблице			Литера Н=	Удельный вес по таблице			Литера Н=	Удельный вес по таблице		
		поправки	Удельный вес с поправк.			поправки	Удельный вес с поправк.			поправки	Удельный вес с поправк.	
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Прочие работы												
ИТОГО:												
Формула для подсчета площади, объема												

10. Ичисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование построек	№ сборника	Метаблицы	измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты			Стоимость измерителя с поправк.	Кол-во объем-м ³ площадь-м ²	Восставл. стоимость в рублях	Итого	Действит. стоимость в рублях
						Удел. вес	Класс, район						

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размер			№ сборника	№ таблица	измеритель	Стоимость измерит. по таблице	поправка на клим. район	Восстанов. стоимость в рублях	% износа	Действит. стоимость в рублях
			длина м.	ширина м.	площадь м кв.								

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Забор, крыльцо		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969г.	13576	13440					13576	13440
1991	K=2,36052						32046	31725
1998	K=8,0						256368	253800

« 18 » сентября 2008 г.

исполнил:  (Н.В.Лесива)

« 18 » сентября 2008 г.

проверил:  (М.В. Арасланова)

« 18 » сентября 2008 г.

начальник:  (К.В. Терповой)

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	«__» _____ 20 г	«__» _____ 20 г	«__» _____ 20 г
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

К сведению владельца здания

1. Обо всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации, происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962г. №1497).

Проминеровано, проинформировано и
сверлено печатом

8
Июль
месяц

Начальник катодного
подразделения филиала ФГУП
«Росхиминформация»
Федеральное БТИ
по УМО-Югра
К.В. Терюкова

