



ИО-0822-40

Отчет об оценке

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

Дата оценки 29 августа 2022 г.

Дата составления отчета 03 сентября 2022 г.

Заказчик ООО «УК «ОРЕОЛ»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Исполнитель ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Оценщик Овчинников Виктор Сергеевич

196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская,
д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
Тел.: (812) 454-02-00
www.labrium.ru



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

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 32 от 03 сентября 2022 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 помещения, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер 86:14:0101012:5707, расположенного по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1 (далее – Объект оценки) по состоянию на 29 августа 2022 г. (дата оценки).

Таблица № 1. Состав Объекта оценки

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

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков.

Следует отметить, что стоимость инвестиционных паев может, как увеличиваться, так и уменьшаться, а результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, при этом государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

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

Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер 86:14:0101012:5707, расположенного по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1 , по состоянию на 29 августа 2022 г.¹ составляет:

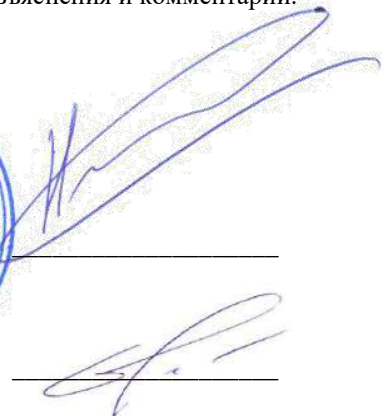
8 091 000 (Восемь миллионов девяносто одна тысяча) рублей без учёта НДС.

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

С уважением,

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

Оценщик I категории
Овчинников В. С.



¹ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета, в том числе пп. 18-20

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 | 10 |
| 2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки | 10 |
| 2.2. Используемая терминология | 11 |
| 2.3. Последовательность определения стоимости | 12 |
| РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 12 |
| 3.1. Состав Объекта оценки | 12 |
| 3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных | 13 |
| 3.3. Юридическое описание Объекта оценки | 14 |
| 3.4. Описание местоположения Объекта оценки | 15 |
| 3.5. Описание Объекта оценки | 20 |
| 3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки | 25 |
| 3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки | 25 |
| РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА | 26 |
| 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого Объекта | 26 |
| 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект | 30 |
| 4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложениях с Объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект | 31 |
| 4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены | 42 |
| 4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта | 58 |
| РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 59 |
| РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 60 |
| 6.1. Рыночный (сравнительный) подход | 63 |
| 6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i> | 63 |
| 6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i> | 64 |
| 6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках</i> | 67 |
| 6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i> | 67 |
| 6.1.5. <i>Внесение корректировок</i> | 67 |
| 6.1.6. <i>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта</i> | 76 |
| 6.2. Затратный подход (отказ от использования) | 79 |
| 6.3. Доходный подход | 79 |
| 6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом</i> | 79 |
| 6.3.2. <i>Определение длительности прогнозного периода</i> | 81 |
| 6.3.3. <i>Прогноз доходов и расходов</i> | 82 |
| 6.3.4. <i>Определение ставки дисконтирования</i> | 100 |
| 6.3.5. <i>Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде</i> | 102 |
| 6.3.6. <i>Расчет терминальной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде</i> | 102 |
| 6.3.7. <i>Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода</i> | 103 |
| РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ | 104 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | 107 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 108 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА | 110 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ | 118 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ | 126 |

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 2. Основные факты и выводы

| Показатель | Характеристика |
|---|--|
| Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки | Техническое задание № 32 от 03 сентября 2022 г. к Договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г. |
| Дата составления и порядковый номер Отчета об оценке | ИО-0822-40 от 03 сентября 2022 г. |
| Общая информация, идентифицирующая Объект оценки | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707, расположенное по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1 |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): 7 602 298 руб. без НДС Доходный: 8 579 362 руб. без НДС |
| Итоговая величина справедливой стоимости | Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер 86:14:0101012:5707, расположенного по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1, по состоянию на 29 августа 2022 г. составляет: 8 091 000 (Восемь миллионов девяносто одна тысяча) рублей без учёта НДС. |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата) | Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)). |

1.2. Задание на оценку

Таблица № 3. Задание на оценку

| Наименование | Характеристика |
|--|---|
| Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)/Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707, расположенное по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1 |
| Имущественные права на Объект оценки | Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права – доверительное управление |
| Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (оцениваемые права), ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки | При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект оценки считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от обременений (обременений) в виде залога и ипотеки |
| Цель оценки имущества | Определение справедливой стоимости Объекта оценки, для целей составления отчетности закрытого Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. |
| Вид стоимости (вид определяемой стоимости) | Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки. |
| Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) | 29 августа 2022 г. |
| 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 Объект оценки. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений (обременений), кроме ограничений (обременений), оговоренных в Отчете. |

| Наименование | Характеристика |
|--------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> 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 обязательств со стороны третьих лиц. Оценка проводится на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, без личного осмотра Оценщиком. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью, возникшей после обращения Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине 24 февраля 2022 г. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитываются Оценщиком, оценка проводится исходя из допущения, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. Определенная в Отчете стоимость актуальна на дату оценки и может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Иные ограничения и допущения указаны далее в Отчете об оценке (см. п. 1.4 Отчета). |

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 4. Сведения о Заказчике

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «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, муниципальный округ Черемушки вн. тер. г., Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116 |

Таблица № 5. 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. |

| Показатель | Характеристика |
|---|--|
| 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 | 9 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 |
| 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. 50. 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/776/00134/7-05 от 16 декабря 2021 г. страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2025 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 | |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки | Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались |

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

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

2. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на Объект оценки. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений (обременений), кроме ограничений (обременений), оговоренных в Отчете. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных

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

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

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

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

6. 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.

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

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

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

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

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

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

Специальные допущения и ограничения

13. Согласно заданию на оценку Отчет планируется использовать для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений, при этом результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в задании на оценку пред-

полагаемым использованием результатов оценки. Таким образом, Заказчик может принимать различные управленческие решения на основе полученных результатов оценки в отношении Объекта оценки, в том числе о целесообразности совершения с ним сделки купли-продажи, однако, представленные в настоящем Отчете об оценке результаты оценки не предназначены непосредственно для совершения такой сделки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме предполагаемого использования результатов оценки согласно заданию на оценку, оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц. Следует отметить, что понятие управленческие решения является предельно общим, Заказчик и/или третьи лица при реализации таких решений должны учитывать основное предполагаемое использование Отчета об оценке (для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра») и особенности проведения оценки, связанные с данным использованием, провести анализ применимости результатов, полученных в Отчете, к тому управленческому решению, которое реализуется.

14. 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.

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

16. 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.

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

18. В ходе проведения оценки оценщик проанализировал влияние факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:

- связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;
- связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
- связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

19. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью, возникшей после обращения Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине 24 февраля 2022 г. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитываются оценщиком, оценка проводится исходя из допущения, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. Определенная в Отчете стоимость актуальна на дату оценки и может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.

20. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 утверждены федеральные стандарты оценки и внесены изменения в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки. Настоящий приказ вступает в силу по истечении 180 дней со дня его официального опубликования (11 мая 2022 г.). На момент оказания услуг Приказ не вступил в силу, Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством.

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 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

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

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

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

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 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 июля 1998 г. 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 № 32 от 03 сентября 2022 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»:

Таблица № 6. Состав Объекта оценки

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

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20 апреля 2021 г.

Копия Кадастрового паспорта помещения №86/201/15-346430 от 03 декабря 2015 г.

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

Перечень нормативных актов и методической литературы

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.).

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

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

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

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

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

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

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

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

Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.)

Справочник оценщика недвижимости – 2021 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, 2021 г.

«Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.07.2022 г.

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

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

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

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

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

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

Иные источники

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

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

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

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Наименование объекта | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707, расположенное по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1 |
| Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части | Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права – доверительное управление. 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 ² | При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде залога и ипотеки |
| Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу | Балансовая стоимость Объекта оценки не предоставлена |

Согласно ст. 1 и ст. 10 Федерального закона от 29 ноября 2001 г. № 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 осуществляется 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.

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.

² 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

Вывод:

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

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

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

*Ханты-Мансийский автономный округ-Югра*³

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра (ХМАО-Югра) – субъект Российской Федерации, территориально включён в состав Тюменской области. Округ является экономически самодостаточным регионом-донором. Основной нефтегазоносный район России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира. Численность населения 1 702 240 чел. (2022)⁴.

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

³ Официальный сайт ХМАО-Югры. URL: <https://admhmao.ru/ob-okruga/obshchie-svedeniya/>, <https://admhmao.ru/ob-okruga/obshchie-svedeniya/ekonomika/>; свободная энциклопедия Википедия, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Ханты-Мансийский автономный округ — Югра](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/neft-v-hanty-mansijske-razvitie-neftyanoj-promyshlennosti.html>

⁴ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2022 года, дата публикации 26 апреля 2022 г., https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_MO_Site_01-01-2022.xlsx

и коллекционное сырьё. Открыты месторождения бурого и каменного угля. Обнаружены залежи железных руд, меди, цинка, свинца, ниобия, тантала, проявления бокситов и др.

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

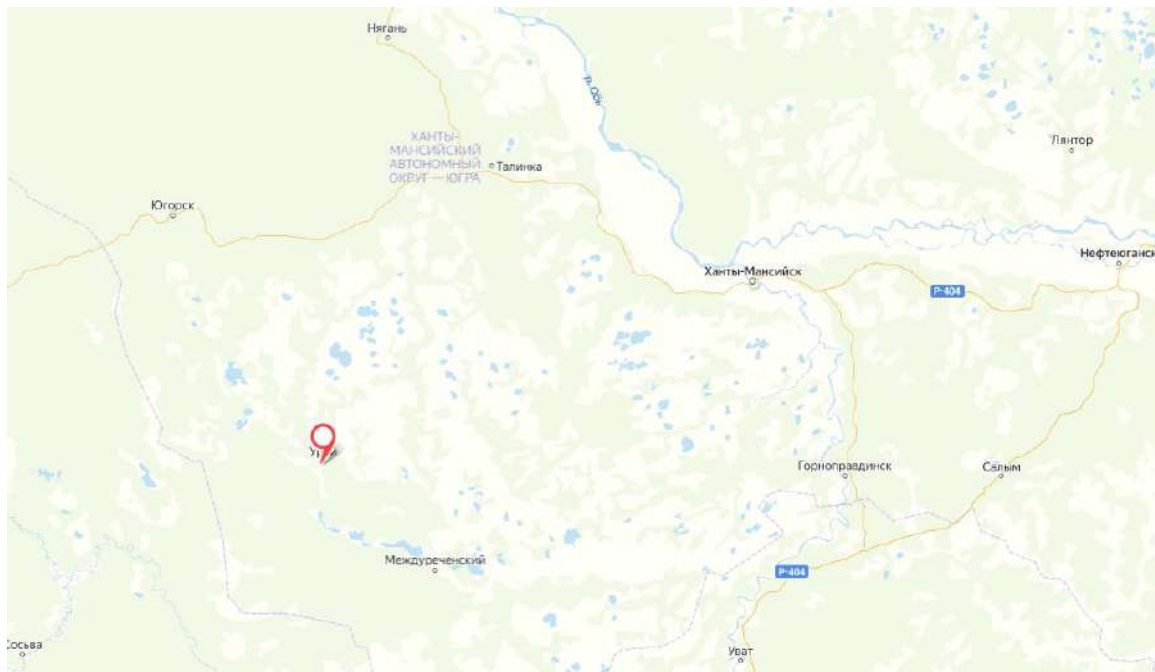


Рис. 1. Глобальное месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте⁵

Урай⁶

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

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

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

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

Центральная магистраль города – улица Ленина.

Урай является моногородом. Основное нефтегазодобывающее предприятие «Урайнефтегаз»⁷ входит в состав нефтяной компании «Лукойл». В разработке находятся 30 месторождений, 5 месторождений в разведке. Одна из ключевых особенностей предприятия - территориальная разбросанность месторождений: ближайшее - 13 км от города, самое удаленное - 350 км.

В городе начинается нефтепровод Шаим — Тюмень.

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

⁶ Официальный сайт города Урай. URL: http://uray.ru/gorod_uray/; свободная энциклопедия Википедия, URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Урай>

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

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

Исторический комплекс «Сухой Бор»

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

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

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

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

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

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

Описание инфраструктуры города

Учреждения культуры:

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

Учреждения образования:

В городе 6 общеобразовательных школ, 2 специализированные школы.

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

В городе имеются следующие спортивные учреждения:

- Дворец спорта «Звезды Югры» (открыт в 2003 году). Залы ДС предназначены для занятий игровыми видами спорта. Складывающиеся трибуны «южного зала» позволяют трансформировать баскетбольную и волейбольную площадку в теннисный корт. В спортивном зале имеются также фитнес-зал, тренажерный, две сауны.
- Дворец спорта «Старт» (основан в 1983 г.). Зал для занятий дзюдо, бассейн.
- Физкультурно-спортивный комплекс с универсальным игровым залом «Олимп» (построен в 2010 г.).
- Стадион «Нефтяник».
- Крытый каток «Урай-Арена» (открыт в сентябре 2020 г.⁸).

⁸ Официальный сайт города Урай. «Сегодня торжественно открыт Крытый каток «Урай Арена». В церемонии участвовали губернатор Югры Наталья Комарова и президент ПАО «ЛУКОЙЛ» Вагит Алекперов», 10.09.2020 г., URL: <http://uray.ru/segodnja-torzhestvenno-otkrytyj-katok-uraj-arena-v-ceremonii-uchastvovali-gubernator-jugry-natalja-komarova-i-prezident-pao-lukoil-vagit-alekperov/>

Скверы, площади, парки:

- Площадь «Планета звезд» - центральная площадь города.
- Площадь Первооткрывателей — здесь установлен памятник первооткрывателям западно-сибирской нефти, посвященный событиям 1960 года, когда забил фонтан первой промышленной нефти. Площадь Первооткрывателей является центром архитектурного ансамбля, в который входят киноконцертный цирковой комплекс «Юность Шаима», музей истории города, торговый комплекс «Армада» и физкультурно-спортивный комплекс с универсальным игровым залом.
- Городской сквер — находится в центре города перед ДС «Старт».
- Парк культуры и отдыха — развлекательные аттракционы.
- Сквер «Нефтяник» — открыт в 2003 году. При проектировании сквера был сохранен местный ландшафт — березы, лиственницы, тополя. Расположено административное здание ТПП «Урайнефтегаз». С появлением сквера в городе появилась еще одна традиция — в любое время года после церемонии бракосочетания в ЗАГСе сюда приезжают молодожены, летом и осенью — фото на память у фонтана, прогулка по скверу.
- Сквер «Солнышко» — детский городок. В сентябре 2012 г. здесь были установлены солнечные часы, первые в Югре. В августе 2016 г. установлена детская адаптивная игровая площадка.
- Сквер семейного отдыха «Гнездо» — открыт в 2019 году. Зона отдыха с детскими игровыми площадками.
- Сквер Романтиков — открыт в 2018 году. Аллея из свечящихся деревьев с лепестками в форме сакуры. Центральное место на объекте занимает скульптурная композиция «Романтика».
- Набережная им. А. Петрова — в 2020 году этот проект стал победителем Всероссийского конкурса лучших проектов формирования комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. На Набережной находятся тротуары и велодорожки, спортивные площадки для футбола и волейбола, детские игровые площадки и территория для паркура, тренажеры и кордодром, современная, оборудованная площадка для выгула и дрессировки собак, пункт проката спортивного инвентаря и кафе.

Транспорт

Расписание аэропорта Урай состоит из четырёх рейсов. По расписанию самолёты вылетают по маршрутам: Тюмень — Ханты-Мансийск, Урай — Екатеринбург, Ханты-Мансийск — Тюмень и прилетают рейсы Екатеринбург — Урай.

Город Урай удалён на 120 километров от ближайшей железной дороги.

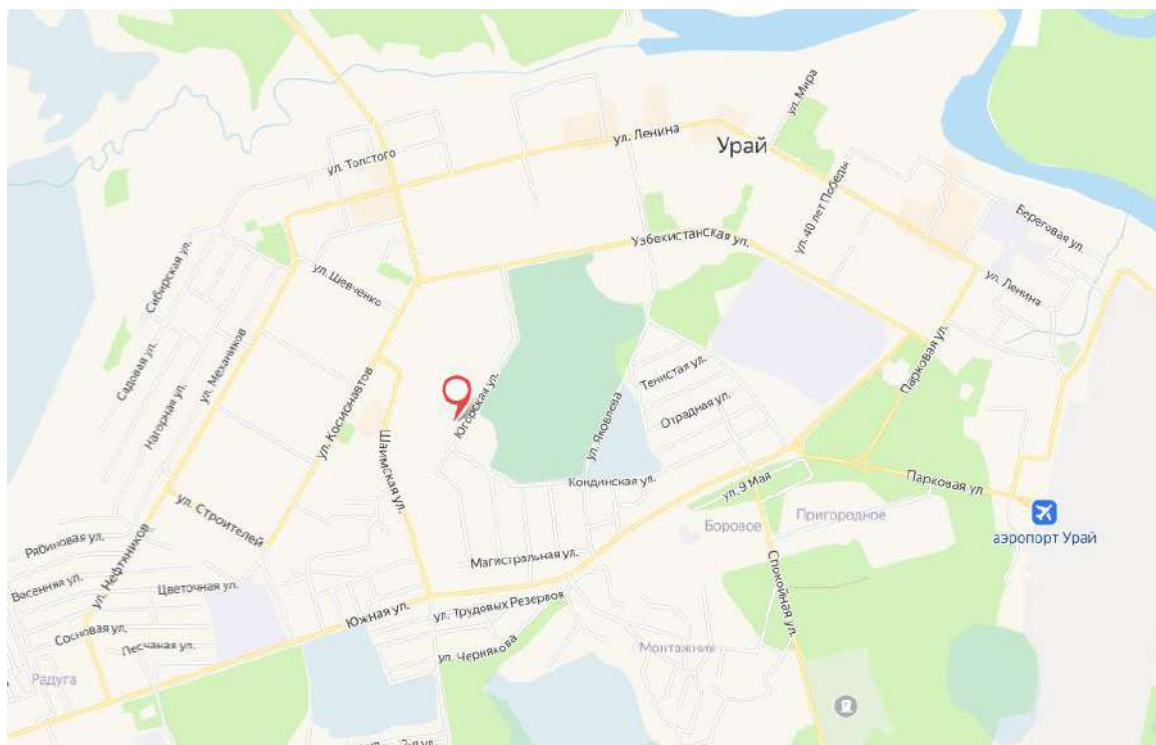


Рис. 2. Локальное расположение Объекта оценки (ОО) на карте⁹

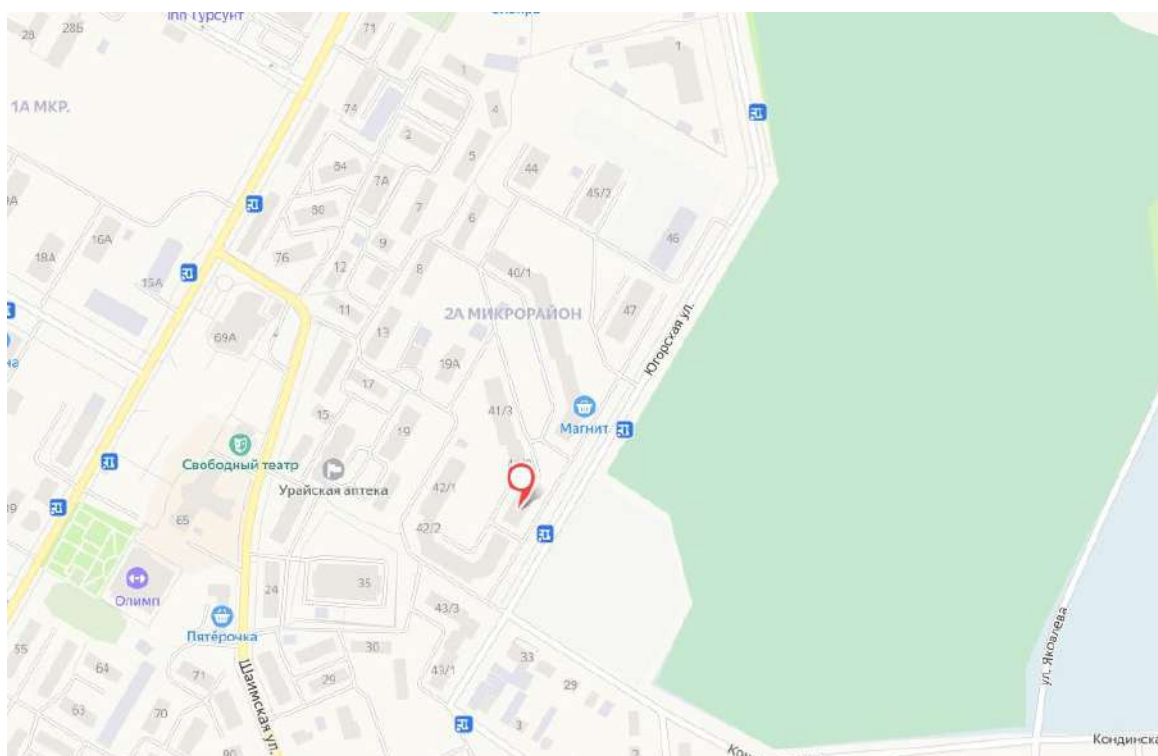


Рис. 3. Локальное расположение Объекта оценки (ОО) на карте¹⁰

⁹ Источник картографической информации URL: <https://yandex.ru/maps>

¹⁰ Источник картографической информации URL: <https://yandex.ru/maps>

Выводы по результатам описания местоположения

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

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

3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 8. Описание д. 41/1, в котором расположено помещение¹¹

| Наименование | Значение |
|------------------------------|--|
| Кадастровый номер | 86:14:0101012:2195 (участок, в пределах которого расположен дом), кадастровый номер жилого дома 86:14:0101012:5155 |
| Адрес | Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1 |
| Назначение | Многоквартирный дом |
| Фактическое использование | Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями |
| Год постройки | 2014 |
| Количество этажей | 9, в том числе 1 подземный этаж |
| Площадь дома, кв. м | 6 249,6 |
| Количество подъездов | 2 |
| Количество жилых помещений | 32 |
| Количество нежилых помещений | 1 |
| Тип фундамента | Свайный |
| Тип перекрытий | Железобетонные |
| Материал стен | Монолитные |
| Инженерные сети | Электроснабжение (центральное), теплоснабжение (центральное), горячее и холодное водоснабжение (центральное), водоотведение (центральное), газоснабжение (центральное) |
| Физическое состояние здания | Хорошее |

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

ОКС 60.120165 64.783904

Здание 86:14:0101012:5155
 Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Урай, мкр 2А, д 41/1
 Многоквартирный дом

План СНС → План РК →

| Информация | Услуги |
|--|--|
| Тип: | Объект недвижимости |
| Вид: | Здание |
| Кадастровый номер: | 86:14:0101012:5155 |
| Кадастровый квартал: | 86:14:0101012 |
| Адрес: | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Урай, мкр 2А, д 41/1 |
| Наименование: | - |
| Назначение: | Многоквартирный дом |
| Площадь объекта: | 6 249,6 кв. м |
| Статус: | Учтенный |
| Разрешенное использование: | - |
| по документу: | - |
| Форма собственности: | - |
| Кадастровая стоимость: | 193 077 112,27 руб. |
| дата определения: | 01.01.2019 |
| дата утверждения: | - |
| дата внесения сведений: | 29.01.2020 |
| дата применения: | 01.01.2020 |
| Основные характеристики: | |
| количество этажей (в том числе подземный): | 9 |
| количество подземных этажей: | 1 |
| материал стен: | Монолитные |
| площадь застройки: | - |
| завершение строительства: | 2014 |
| ввод в эксплуатацию: | 2013 |

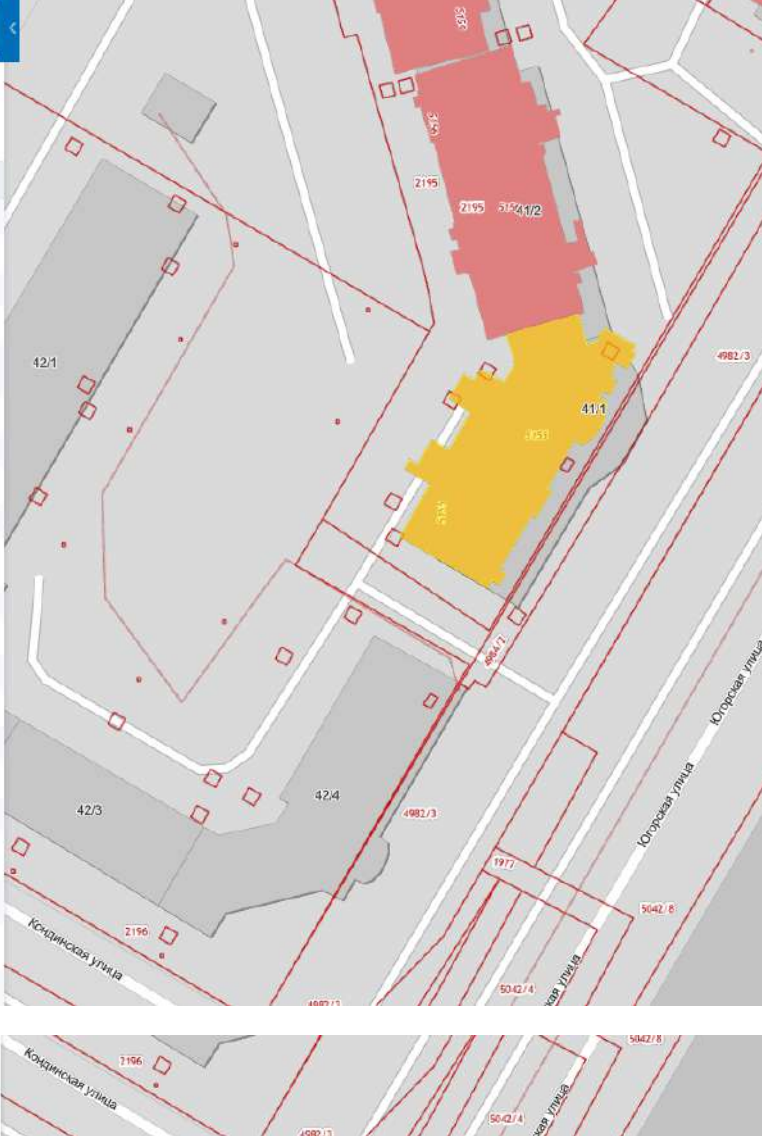


Рис. 4. Данные ПКК¹²

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

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

Таблица № 9. Критерии оценки технического состояния

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

Таблица № 10. Описание нежилого помещения

| Наименование | Объект оценки |
|--|---|
| Адрес | Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1 |
| Кадастровый номер | 86:14:0101012:5707 |
| Общая площадь, кв. м | 397,9 |
| Назначение | Нежилое помещение |
| Фактическое использование | Не используется, в связи с необходимостью проведения внутренних отделочных работ, планируется использование по назначению |
| Этаж расположения | 1 |
| Ориентация входа | Отдельный с улицы |
| Состояние отделки | Без отделки |
| Кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб. ¹³ | 12 292 848,02 |

Фонд данных государственной кадастровой оценки

[Выйти из поиска](#)

Информация о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 86:14:0101012:5707

*** Сведения о текущей процедуре государственной кадастровой оценки**

[ГКО зданий, помещений, сооружений, ОНС Ханты-Мансийского автономного округа – Югра в 2016 г.](#)
Основания определения кадастровой стоимости:

Текущий статус: Сформирован перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

Кадастровая стоимость (руб.): -

[Посмотреть сведения об объекте недвижимости по текущей процедуре государственной кадастровой оценки](#)

*** Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

| Дата определения КС | Кадастровая стоимость (руб.) | Дата внесения сведений о КС | Дата применения КС | Основания определения КС | Наименование процедуры определения КС |
|---------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------|---|
| 01.01.2019 | <u>12 292 848,02</u> | - | - | Очередная ГКО | ГКО всех видов объектов недвижимости из источников земельных участков Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2019 г. |

¹³ По данным сайта Росреестра,

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z/1/Y5BD0lwEEXPwglmqgTcFmlaZAHoLQbU5sGMS0YaDy_ZSmGEGc3yfv_PxDQgOjlu2ul64ZeGv9zEd1YFR5JGpKc1UmENCtPySVLETGG6wKoSOWBmpM9YYgFAJFf_geY87hyFH1eLca-DdLdVjArbo1wLxmvSh4QznOHGno3DsboEjik5agexf2plZvgZesGu9JaGgQfuz01_g/!p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects=

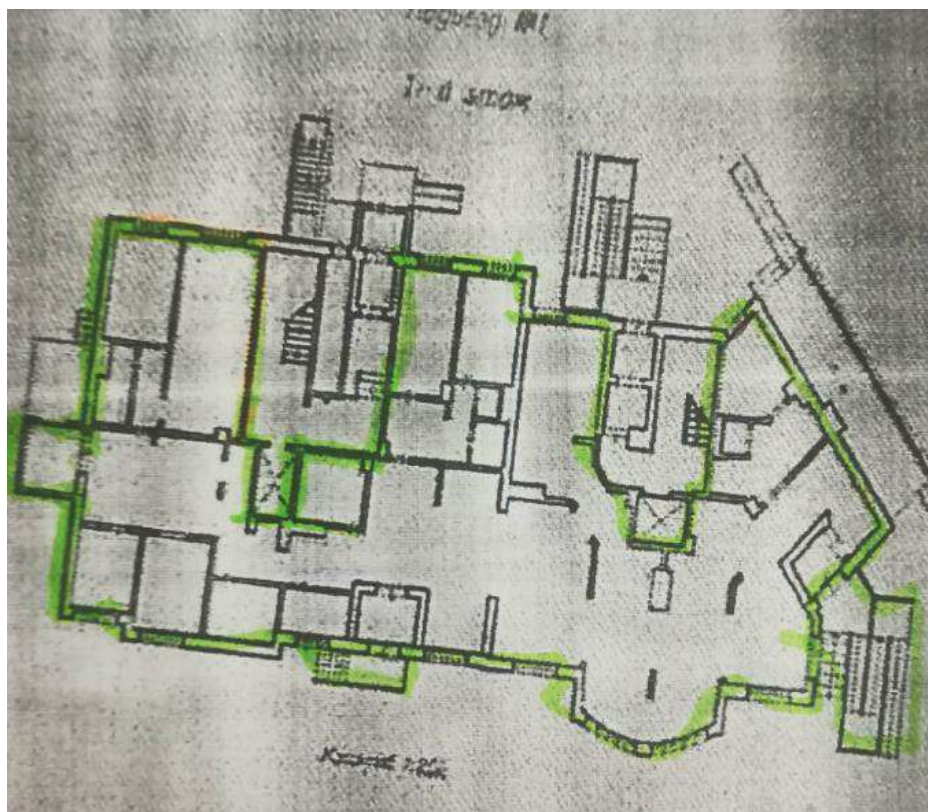


Рис. 5. Схема помещения на плане

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями¹⁴:

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

¹⁴ Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzory-i-prognozy>) и информации Справочника оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

- 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 заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.



Фото 1. Внешний вид дома, в котором расположен Объект оценки, вход в помещение



Фото 2. Внешний вид дома, в котором расположен Объект оценки, вход в помещение



Фото 3. Внешний вид дома, в котором расположен Объект оценки, вход в помещение



Фото 4. Внешний вид дома, в котором расположен Объект оценки, вход в помещение



Фото 5. Внутреннее состояние помещения



Фото 6. Внутреннее состояние помещения



Фото 7. Внутреннее состояние помещения



Фото 8. Внутреннее состояние помещения

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

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

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

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

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица № 11. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемых объектов

| Факторы политической и социально-экономической обстановки | Социально-экономическое положение России ¹⁵ | Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹⁶ | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|-------------------|--|------|----------------------------|-------|-----------------------------|-------|--|------|--|------|---------------|------|--|
| Объем валового продукта | Объем ВВП России за I квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34 629,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2021 г. составил 103,5%, относительно IV квартала 2021 г. - 80,8%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2022 г. по отношению к ценам I квартала 2021 г. составил 123,4%. ¹⁷ Индекс его физического объема валового внутреннего продукта за 1 полугодие 2022 г. по предварительной оценке составил 99,6%. | По итогам 2019 года ВРП составил в текущих ценах 4 450,2 млрд руб. По итогам 2020 года ВРП составил в текущих ценах 4 007,0 млрд руб. По итогам 2021 года ВРП составил в текущих ценах 4 602,4 млрд руб. Индекс физического объема валового регионального продукта (ВРП) составил 101,2% к показателю 2020 г. ¹⁸ Данные за 1 полугодие 2022 г. не опубликованы. | | | | | | | | | | | | | | |
| Объемы производства основных отраслей хозяйств | Индекс промышленного производства в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-июле 2022 г. - 101,0%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-июле 2022 г. - 102,6%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,9%, в январе-июле 2022 г. - 100,1%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июле 2022 г. составил 1136,3 млрд рублей, или 106,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2022 г. – 5 892,1 млрд рублей, или 104,5%. | Индекс промышленного производства в июне 2022 г. по сравнению с июнем 2021 г. составил 104,2%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-июне 2022 г. по сравнению с январем-июнем 2021 г. составил 98,7%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-июне 2022 г. составил 187 228,4 млн рублей, 103,0% к соответствующему периоду 2021 года. | | | | | | | | | | | | | | |
| Структура экономики региона | Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ¹⁹ <table border="1" data-bbox="363 1249 895 1514"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>I квартал 2022 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>2,3%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>17,4%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>16,3%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,8%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>3,1%</td> </tr> </tbody> </table> | Наименование вида экономической деятельности | I квартал 2022 г. | Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 2,3% | Добыча полезных ископаемых | 17,4% | Обрабатывающие производства | 16,3% | Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 2,8% | Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 0,5% | Строительство | 3,1% | Структура отгруженного продукта промышленных производств в разрезе видов экономической деятельности: - добыча полезных ископаемых – 72,4%; - прочие – 6,5%; - строительство – 6,0%; - социальная сфера – 4,9%; - транспортировка и хранение – 3,9%; - торговля – 2,3%; - электроэнергетика – 2,1%; - обрабатывающие производства – 1,7%; - сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство – 0,2%. ²⁰ |
| Наименование вида экономической деятельности | I квартал 2022 г. | | | | | | | | | | | | | | | |
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 2,3% | | | | | | | | | | | | | | | |
| Добыча полезных ископаемых | 17,4% | | | | | | | | | | | | | | | |
| Обрабатывающие производства | 16,3% | | | | | | | | | | | | | | | |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 2,8% | | | | | | | | | | | | | | | |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 0,5% | | | | | | | | | | | | | | | |
| Строительство | 3,1% | | | | | | | | | | | | | | | |

¹⁵ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-июль 2022 года» (опубликовано 31.08.2022 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2022.pdf>

¹⁶ Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-июне 2022 года (опубликовано 04.08.2022 г.) // URL: <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712>

¹⁷ Росстат. Национальные счета. Валовый внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 17.06.2022 г.) // URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

¹⁸ Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2021 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/otsenka-effektivnosti-deyatelnosti-vysshih-dolzhnostnykh-lits-i-deyatelnosti-iogv/>

¹⁹ Росстат. Национальные счета. Валовый внутренний продукт. ВВП кварталы. (с 1995 г.) (обновлено 18.06.2022 г.) // URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

²⁰ Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2021 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/otsenka-effektivnosti-deyatelnosti-vysshih-dolzhnostnykh-lits-i-deyatelnosti-iogv/>

| Факторы политической и социально-экономической обстановки | Социально-экономическое положение России ¹⁵ | Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹⁶ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|-------|----------------------------|------|---|------|---|------|-------------------------------------|------|---|-------|--|------|---|------|---|------|-------------|------|---|------|---|------|-----------------------------------|------|---|------|--|
| | <table border="1"> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>12,8%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>2,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>4,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>10,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>3,9%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>1,8%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>7,4%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>3,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>3,1%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>0,9%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,5%</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> | Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов | 12,8% | Транспортировка и хранение | 6,0% | Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 0,7% | Деятельность в области информации и связи | 2,2% | Деятельность финансовая и страховая | 4,2% | Деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 10,6% | Деятельность профессиональная, научная и техническая | 3,9% | Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги | 1,8% | Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение | 7,4% | Образование | 3,2% | Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг | 3,1% | Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений | 0,9% | Предоставление прочих видов услуг | 0,5% | Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления | 0,4% | |
| Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов | 12,8% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Транспортировка и хранение | 6,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 0,7% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность в области информации и связи | 2,2% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность финансовая и страховая | 4,2% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 10,6% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность профессиональная, научная и техническая | 3,9% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги | 1,8% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение | 7,4% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Образование | 3,2% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг | 3,1% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений | 0,9% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Предоставление прочих видов услуг | 0,5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 июле 2022 г. составил 3 541,0 млрд рублей, или 91,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2022 г. – 24 010,5 млрд рублей, или 95,7%. | За январь-июнь 2022 год оборот розничной торговли в автономном округе составил 247 894,0 млн рублей, что составило 96,5% к уровню показателя 2021 года. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Индекс потребительских цен | В июле 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,6%, в том числе на продовольственные товары - 98,5%, непродовольственные товары - 99,6%, услуги - 101,4%. Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 97,8%, из него в добыче полезных ископаемых - 98,1%, в обрабатывающих производствах - 97,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,8%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 103,6%. | Индекс потребительских цен в июне 2022 года к июню 2021 года составил: на продовольственные товары – 113,0%, непродовольственные товары – 110,3%, услуги – 108,3%. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Уровень доходов населения | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2022 г. составила 66 572 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,2%. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июле 2022 г. составила 75,0 млн человек, из них 72,1 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,9 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю). | Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2022 г. составила 98 215 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,9%. Реальная начисленная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года составила 98,2%. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Наиболее значимые предприятия региона | В 2020 году в РБК 500 вновь произошла смена лидера: на первое место вернулся «Газпром», несмотря на то что его выручка, очищенная от НДС, акцизов и таможенных пошлин, снизилась на 17,5%. Прошлогодний лидер, НК «Роснефть», показал снижение очищенной выручки на 31% и переместился на второе место. В первой десятке РБК 500 на прежних позициях остались компании с третьего по шестое место — это ЛУКОЙЛ, Сбербанк, РЖД и X5 Retail Group соответственно, а также ВТБ, сохранивший восьмое место. «Магнит» поднялся с девятого на | Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья. Наиболее крупные предприятия: ПАО «НК «Роснефть»» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НГК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть» ²² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

²² Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2021 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/otsenka-effektivnosti-deyatelnosti-vysshih-dolzhnostnykh-lits-i-deyatelnosti-iogv/otchet-y-gubernatora-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-o-rezultatakh-deyatelnosti-pravitels/otchet-gubernatora-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yug/6454021/otchet-gubernatora-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yug/>

| Факторы политической и социально-экономической обстановки | Социально-экономическое положение России ¹⁵ | Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹⁶ |
|---|---|--|
| | <p>седьмое место, а «Росатом» с десятой строчки передвинулся на девятую. Состав топ-10 изменился впервые с 2018 года. «Сургутнефтегаз» покинул верхнюю десятку, переместившись с седьмого на 11-е место. Новичком стал «Норникель», поднявшийся с 15-го места на десятую позицию.²¹</p> | |
| Показатели инвестиционной привлекательности региона | <p>Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств:</p> <p>Standard & Poor's (от 08 апреля 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «SD»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «СС»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «SD»; – краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С». <p>Moody's (от 6 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Са»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «Са»; – краткосрочный рейтинг – «Not Prime» <p>31 марта 2022 г. Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги РФ.</p> <p>Fitch (от 9 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «С»; – долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «С»; – краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «С». <p>28 марта 2022 г. Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги Российской Федерации.</p> <p>Отзыв обусловлен введенными Евросоюзом против РФ санкциями²³</p> | <p>За 2020 год: средний потенциал — умеренный риск 2В)²⁴</p> <p>В 2021 г.: высокий уровень инвестиционной привлекательности (А3)²⁵</p> |
| Политическая обстановка и иные факторы | <p>Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса.</p> | |

²¹ Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты (18 ноября 2021 г.) // URL: <https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b>

²³ Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²⁴ Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#tab1>

²⁵ Национальное рейтинговое агентство. Рэнкинг регионов по инвестиционной привлекательности от 15 декабря 2021 г. // URL: https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2021/

| Факторы политической и социально-экономической обстановки | Социально-экономическое положение России ¹⁵ | Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹⁶ |
|---|--|---|
| | <p>Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов.</p> <p>С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны. Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.</p> <p>Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.</p> <p>Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.²⁶</p> <p>По прогнозу опрошенных ЦБ экономистов, в 2022 году ВВП России вместо ожидавшегося в начале февраля 2022 года роста на 2,4% снизится на 8% (медианный прогноз). В таком случае спад реального ВВП практически повторит результат 2009 года, когда в связи с мировым финансовым кризисом российская экономика обвалилась на 7,8%. Падение ВВП на 8% стало бы рекордным с 1994 года, когда ВВП, по данным Росстата, упал на 12,7%. Диапазон оценок по ВВП 2022 года, представленных экономистами, составил от -3,5 до -23%.²⁷</p> | |

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

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

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

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

Выводы:

В январе-июне 2022 г. в ХМАО-Югра отмечался рост объемов промышленного производства; небольшое снижение объемов производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства»; рост работ, выполнен-

²⁶ По материалам: СтатРиелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости по состоянию на август 2022 года // URL: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoj-i-sotsialno-ekonomicheskij-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoj-i-sotsialno-ekonomicheskij-obstanovki>

²⁷ Источник: аналитическая статья «Первый опрос ЦБ после жестких санкций. Что может ждать экономику России» от 10 марта 2022 г., <https://www.rbc.ru/economics/10/03/2022/622a1c289a7947821fa7a5e2>

ных по виду деятельности «Строительство»; уменьшился оборот розничной торговли и уровень реальной 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 май 2022 г. составила 98 215 рублей, что выше среднероссийского уровня заработной платы.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой нежилое помещение.

Классификация нежилых помещений²⁸.

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

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

²⁸ 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>

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

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

Обзор рынка коммерческой недвижимости России

Около 179,8 млрд рублей инвестировано в коммерческую недвижимость России за первое полугодие 2022 года. Сумма выросла на 42% по сравнению с аналогичным периодом 2021-го и превысила объемы всех полугодовых вложений начиная с 2015-го. Лидером по поступившим инвестициям стали площадки под девелопмент: в период с января по июнь показатель составил 83,9 млрд — это 47% от общего объема средств. Второе место занимает офисная недвижимость, на которую приходится 27% вложений или 49,2 млрд рублей. На третьей строчке расположилась торговые площади с долей в 11%. В денежном выражении это 19 миллиардов.

Высокий результат первого полугодия 2022 года позволяет сделать прогноз относительно того, что по итогам года совокупный объем инвестиций будет существенным и, возможно, превысит предыдущие периоды, однако долгосрочное развитие рынков недвижимости все еще остается неопределенным.

Несмотря на нынешнюю геополитическую обстановку и санкционное давление, инвестиционная активность на рынке остается высокой. Однако доля иностранного капитала сейчас составляет около 1,6%. Ожидается, что в ближайшие несколько лет этот показатель останется таким же низким. Сдерживанию инвестиций из стран Азии будет способствовать риски российского рынка, появившиеся в текущих условиях, считают аналитики.

Бизнес некоторых зарубежных компаний, принявших решение уйти с российского рынка, выкупили отечественные предприниматели. В некоторых случаях такие сделки включали и покупку недвижимости. Например, речь о Fazer, Valio, «Вимм-Биль-Данн», Pizza Hut и других брендах.

Завод Leonі в Заволжье Нижегородской области могут продать инвестору из России. Немецко-французское предприятие, занимающееся выпуском автомобильных проводов, остановило работу на фоне западных санкций и ухода с отечественного рынка основного заказчика — концерна Renault.²⁹

Обзор рынка торгово-офисной недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа-Югра

Основная часть предложения на рынке торгово-офисных объектов в Ханты-Мансийском автономном округе представлены в крупных промышленных городах или городах рядом с железной дорогой, таких как Нижневартовск, Сургут, Югорск. В остальных населенных пунктах предложений к продаже и аренде значительно меньше.

Так, по данным сайта Domofond.ru, в период проведения оценки в листингах находятся 270 объявлений о продаже торгово-офисных объектов в Ханты-Мансийском автономном округе, из них 35 предложений площадью менее 50 кв. м, 62 предложения площадью 50-100 кв. м, 77 предложений площадью 100-200 кв. м и 96 предложений площадью свыше 200 кв. м.

К аренде предлагается 446 объектов торгово-офисного назначения, из них 222 предложения площадью менее 50 кв. м, 73 предложения площадью 50-100 кв. м, 61 предложение площадью 100-200 кв. м и 90 предложений площадью свыше 200 кв. м.

²⁹ Источник: Инвестиции в коммерческую недвижимость России стали рекордными в 2022 году, 14 июля 2022 г., <https://www.giper.ru/zhurnal/biznes-i-investicii/novosti/investicii-v-kommercheskuyu-nedvizhimost-rossii-stali-rekordnymi-v-2022-godu>

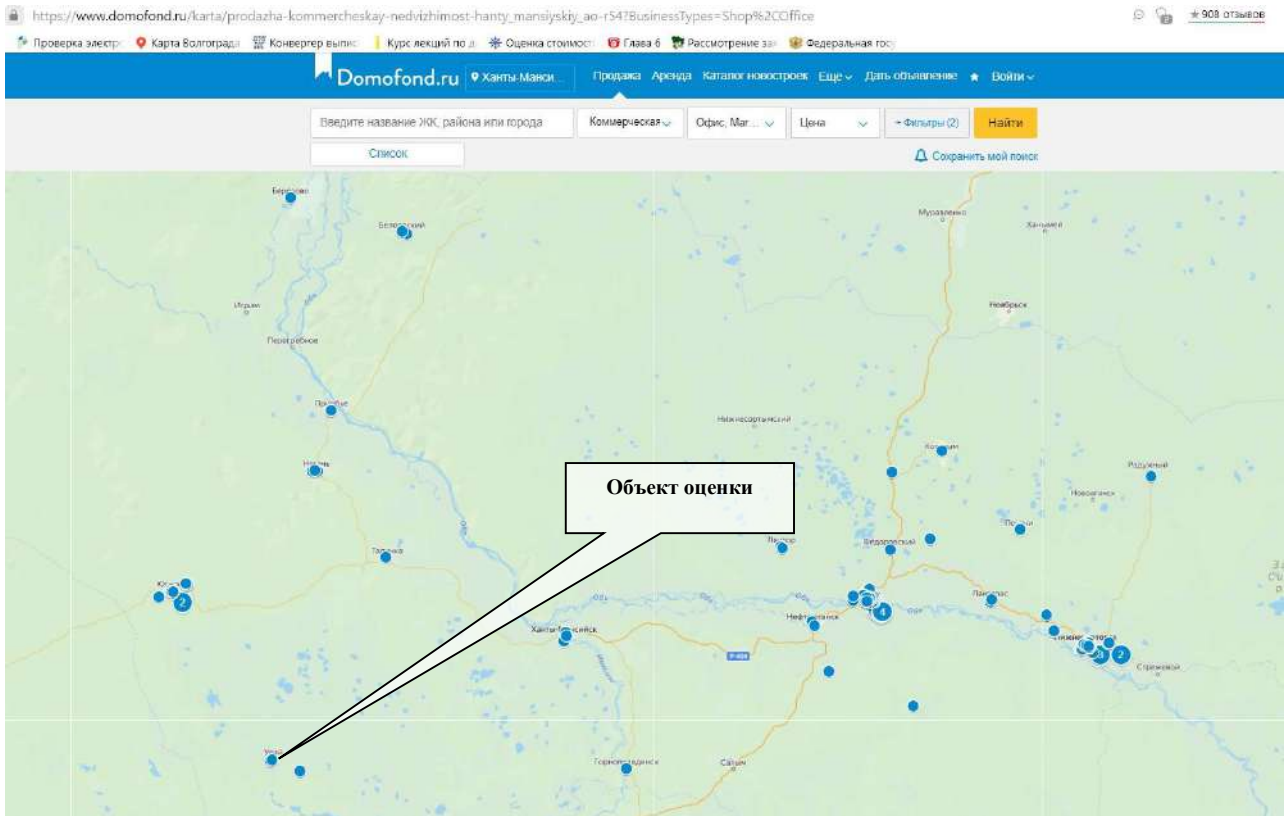


Рис. 6. География распределения предложений по продаже торгово-офисных объектов по данным Domofond.ru в Ханты-Мансийском автономном округе

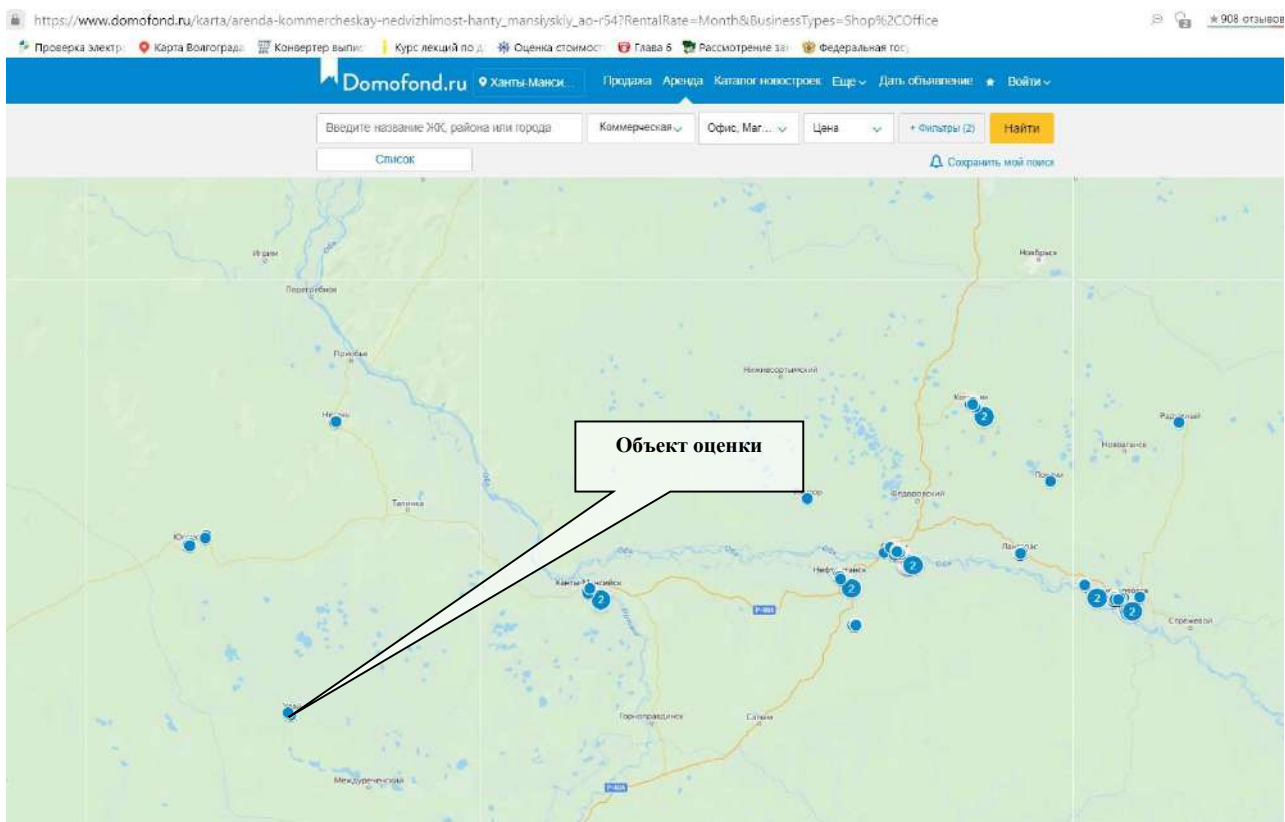


Рис. 7. География распределения предложений по продаже торгово-офисных объектов по данным Domofond.ru в Ханты-Мансийском автономном округе

По данным сайта Avito.ru, в период проведения оценки в листингах находятся 745 объявлений о продаже торгово-офисных объектов и объектов свободного назначения в Ханты-Мансийском автономном округе, из них

76 предложений площадью менее 50 кв. м, 168 предложений площадью 50-100 кв. м, 183 предложения площадью 100-200 кв. м и 318 предложений площадью свыше 200 кв. м.

К аренде предлагается 1 018 объектов торгово-офисного назначения: 370 предложений площадью менее 50 кв. м, 218 предложений площадью 50-100 кв. м, 175 предложений площадью 100-200 кв. м и 255 предложений площадью свыше 200 кв. м.

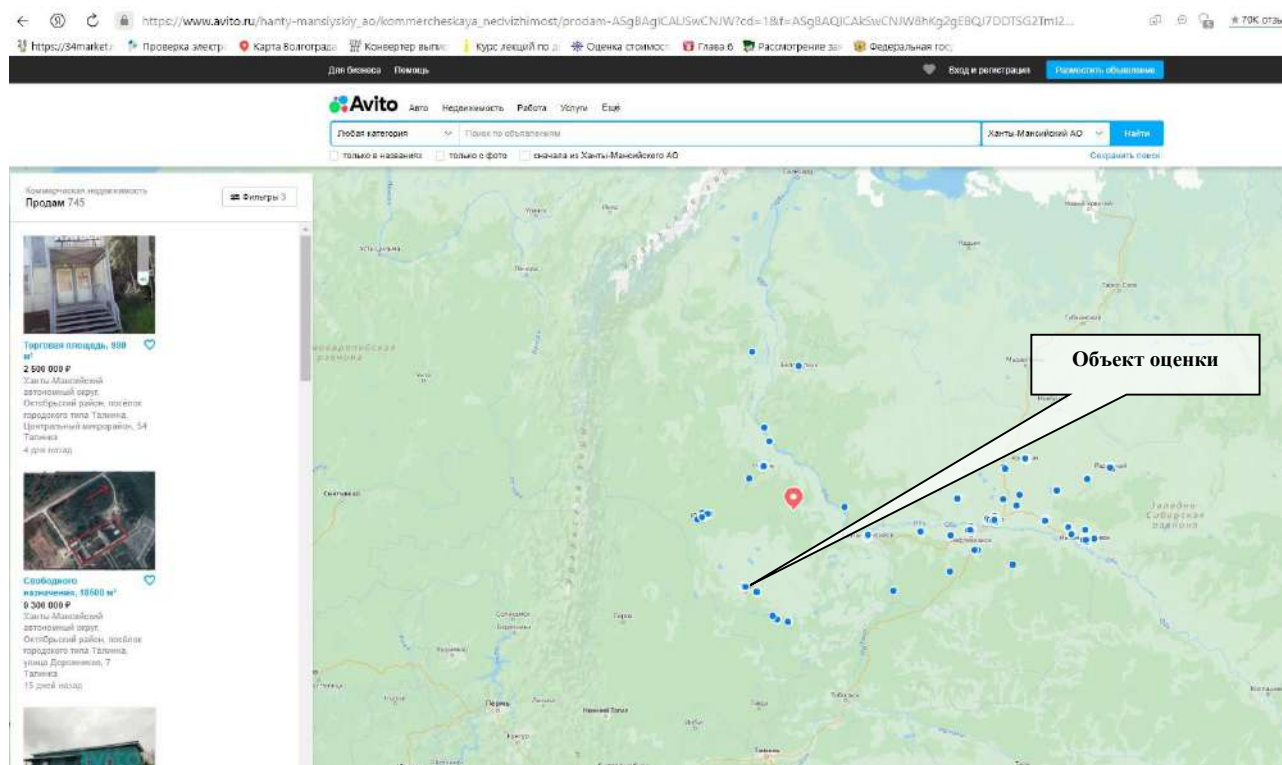


Рис. 8. География распределения предложений по продаже торгово-офисных объектов и объектов свободного назначения по данным avito.ru в Ханты-Мансийском автономном округе

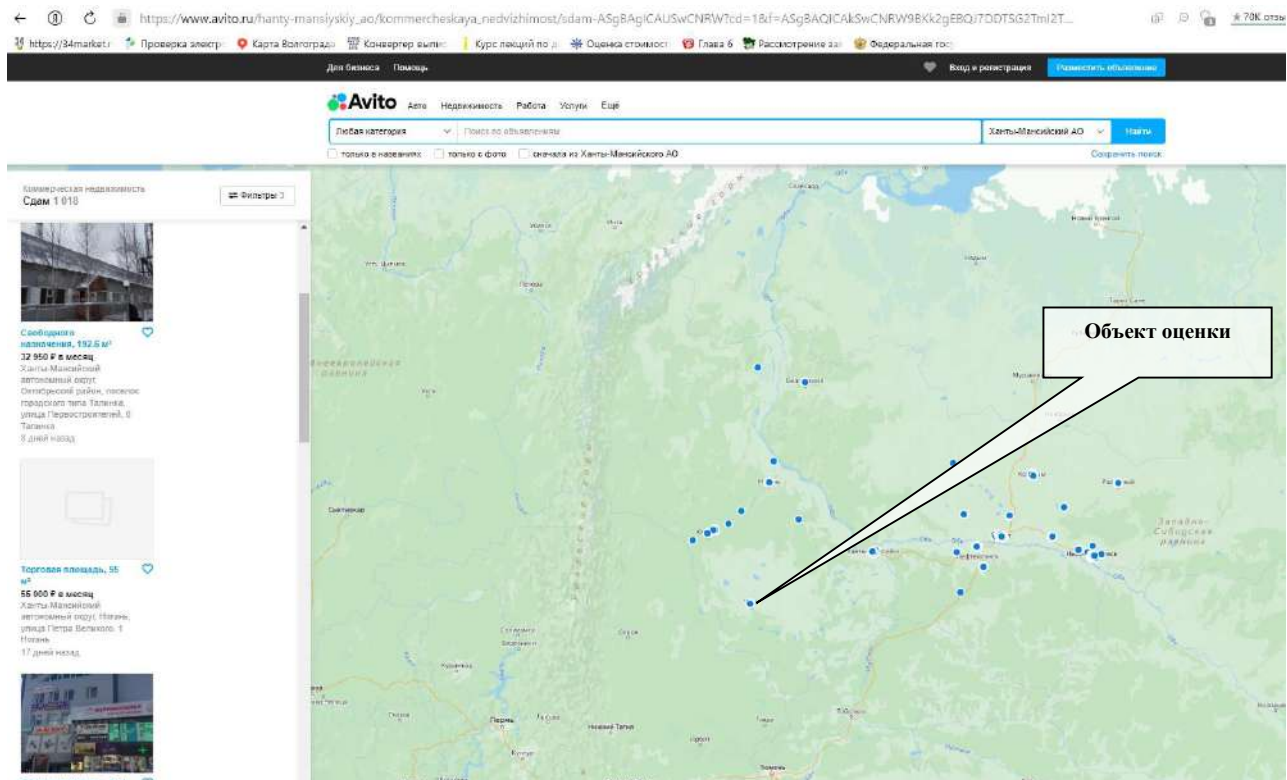


Рис. 9. География распределения предложений по аренде торгово-офисных объектов и объектов свободного назначения по данным avito.ru в Ханты-Мансийском автономном округе

Обзор рынка торгово-офисной недвижимости Урая

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

Предложения по продаже в г. Урай

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 18 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. По результатам анализа представленных объявлений Оценщиком был сделан вывод об отсутствии достаточного числа объектов-аналогов для оцениваемого помещения на рынке г. Урай.

Рис. 10. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в Урае³⁰

В связи с отсутствием предложений по продаже сопоставимых с оцениваемым помещением (встроенных помещений коммерческого назначения, расположенных на первых этажах многоэтажных жилых домов сопоставимой площадью) Оценщик расширил область поиска объектов-аналогов на г. Югорск (ближайший сопоставимый населенный пункт по численности населения и статусу).

Югорск³¹

Юго́рск — город в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре, расположенный в 380 км от Ханты-Мансийска, в 687 км от Тюмени. Население — 38 544 чел. (2021). Площадь — 152,18 км².

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

Город Югорск расположен в западной части Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области, в бассейне рек Ух и Эсс, притоков р. Конда. Граничит с МО Советский район ХМАО.

В 1962 году при строительстве железной дороги Ивдель — Обь был основан посёлок Комсомольский (первоначально станция Эсс, позднее — Геологическая), создан леспромхоз. В 1992 году посёлок получил статус города и был переименован в Югорск. Название города происходит от официального наименования округа — Югра.

Город занимает одно из первых мест по уровню экономического развития в Ханты-Мансийском округе. Главным предприятием города является ООО «Газпром трансгаз Югорск», которое имеет самую большую газотранспортную систему в стране. Численность работающих на предприятии более 30 тысяч. Более 6 тысяч из них живут в Югорске.

³⁰ Источник информации. URL: https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAGICAUSwCNJW?f=AS-gBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQIYNJBdl2KXQ

³¹ Официальный портал города. URL: <https://ugorsk.ru/>; Википедия, URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Югорск>

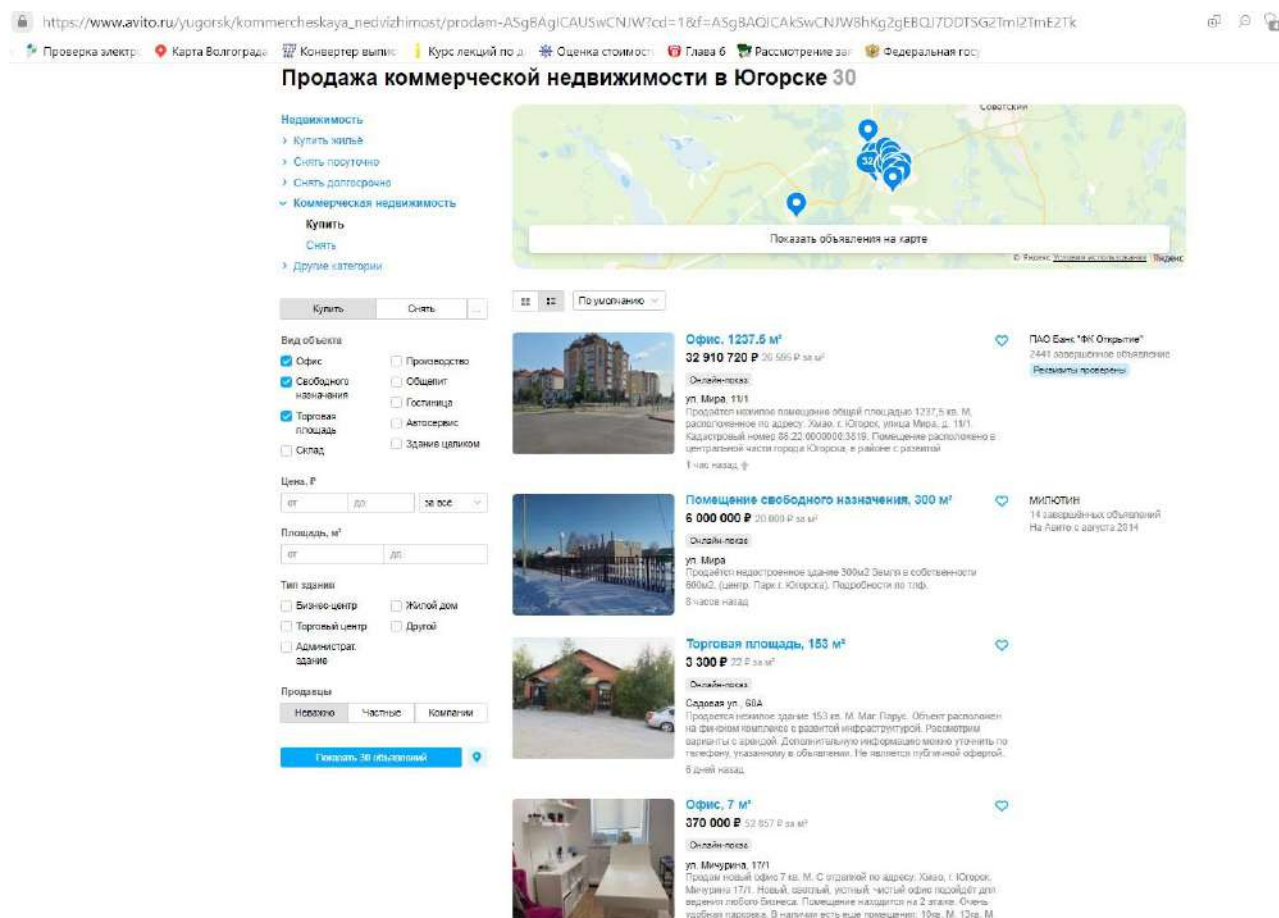
В 1996 году в состав города включены посёлок Мансийский и поселение военного гарнизона Комсомольский-2 (в настоящее время Югорск-2).

В городе находится железнодорожная станция Геологическая, которая связывает Югорск с Советским, Ивделем, Краснотурьинском, Серовом, Нижним Тагилом, Пермью, Екатеринбург, Няганью, Приобьем, Агиришем.

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

Предложения по продаже в г. Югорск

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 30 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения в г. Югорск. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.



The screenshot shows the Avito website interface for commercial real estate in Yuzovsk. The main heading is "Продажа коммерческой недвижимости в Югорске 30". On the left, there are navigation tabs for "Недвижимость" and "Коммерческая недвижимость", with sub-options for "Купить" and "Снять". A filter section allows users to select property types: "Офис", "Свободного назначения", "Торговая площадь", and "Склад". Below this, there are input fields for price and area, and checkboxes for "Тип здания" (Business center, Shopping center, Administrative building, etc.). The main content area displays a list of five property listings, each with a photo, title, price, and brief description. The listings include: 1) Office, 1237.5 m², 32,910,720 R; 2) Free purpose building, 300 m², 6,000,000 R; 3) Trading area, 153 m², 3,300 R; 4) Office, 7 m², 370,000 R; 5) Office, 7 m², 370,000 R.

Рис. 11. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в Югорске³²

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

Предложения по аренде в г. Урай

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

³² Источник информации. URL: https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAGICAUSwCNJW?f=AS-gBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQIYJNBdjl2KXQ

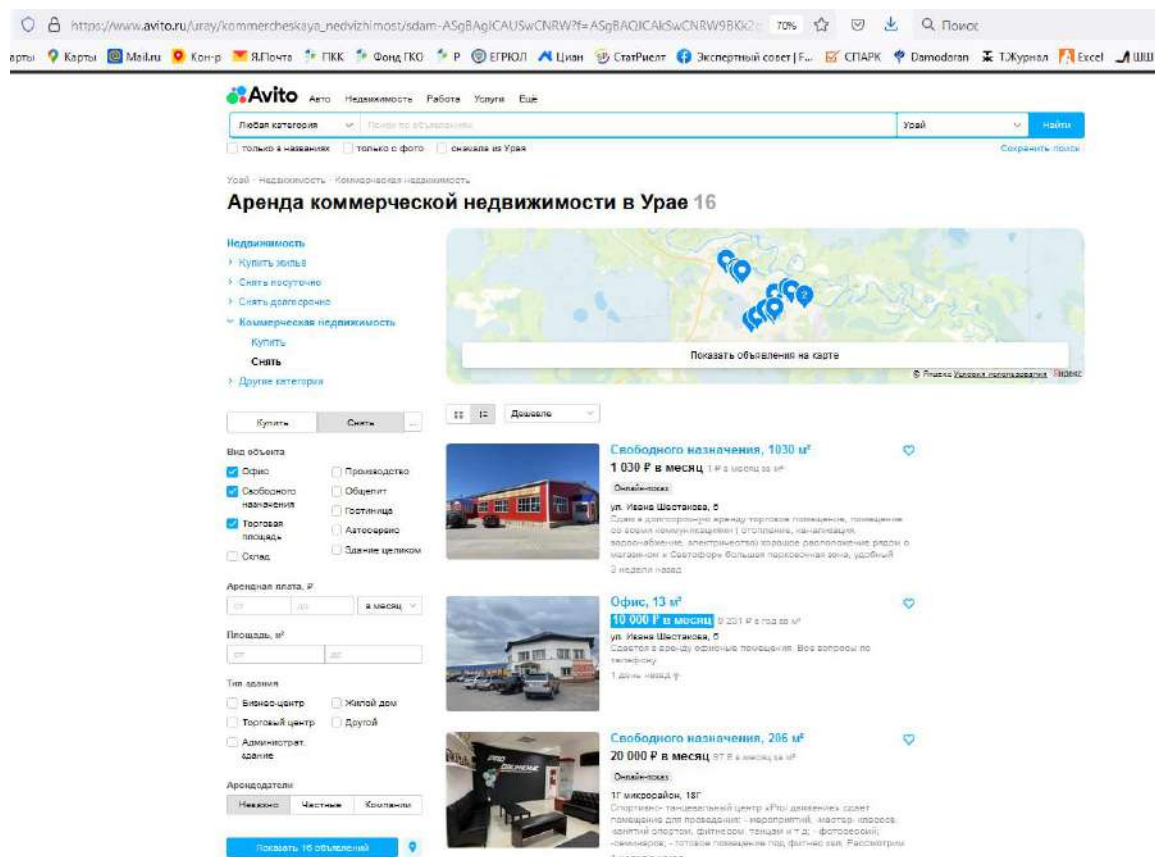


Рис. 12. Предложения по аренде коммерческой недвижимости в Урае³³

В связи с достаточным числом предложений по аренде сопоставимых с оцениваемыми помещений (встроенных помещений коммерческого назначения, расположенных на первых этажах многоэтажных жилых домов сопоставимой площадью) Оценщик не рассматривал предложения в других населенных пунктах.

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

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

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

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

- рассматривались предложения по продаже в г. Урай и г. Югорск, по аренде в г. Урай;
- рассматривались предложения по продаже и аренде помещений свободного назначения, расположенные преимущественно на первых этажах жилых домов (приоритет отдавался объектам, расположенным на первом этаже);
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;

³³ Источник информации. URL: https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam-ASgBAGICAUSwCNRW?f=ASgBAQICAKSwCNRW9BKk2gEBQNQINLxZulm2WQ

- объекты без ограничений (обременений) прав;
- приоритет отдавался объектам с отдельным входом;
- приоритет отдавался объектам с наиболее сопоставимой площадью;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

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

| Характеристики / Объекты сравнения | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--|---|--|---|---|
| Фото |  |   |   |   |
| Местоположение | Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, Никольская ул., д. 9А | Тюменская обл., ХМАО, г. Урай, 3-й микрорайон, д. 5 | Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, ул. 40 лет Победы, д. 7 | Тюменская обл., ХМАО, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2 |
| Статус населенного пункта | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью |
| Ценовая зона | Многokвартирная жилая застройка | Центры деловой активности | Исторический центр города | Многokвартирная жилая застройка |
| Локальное расположение | Первая линия | Красная линия | Внутриквартально | Внутриквартально |
| Передаваемые права на помещение | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Техническое состояние помещений | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии |
| Этаж расположения | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Тип объекта | Помещение | Помещение | Помещение | Помещение |
| Тип входа | Отдельный | Отдельный | Отдельный | Отдельный |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Условия парковки | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | ПСН (помещение свободного назначения) | ПСН (помещение свободного назначения) | ПСН (помещение свободного назначения) | ПСН (помещение свободного назначения) |
| Точная ссылка | https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208 | https://cre.mirkvartir.ru/279412009/ | https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_tsentr_goroda_1825479206 | https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_170.4_m_rassrochka_1136591122 |
| Источник информации | тел. +8 912 690-83-15 | тел. +7 982 138-26-22 | Наталья, тел. +7 (958) 702-27-53 | Андрей, тел. +7 982 220-47-68 |
| Общая площадь, кв. м | 375,00 | 125,00 | 96,20 | 170,40 |
| Цена предложения, руб. | 12 500 000 | 7 000 000 | 5 500 000 | 5 708 400 |
| НДС | Не включен | Включен | Включен | Включен |

| Характеристики / Объекты сравнения | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС | 33 333 | 46 667 | 47 644 | 27 917 |
| Возможность торга | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен |
| Использование в расчетах | + | + | + | + |

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости по отобранным для расчета аналогам рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 27 917 – 47 644 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

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

| Характеристики / Объекты сравнения | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|------------------------------------|---|---|--|---|
| Фото |  |  |  |  |
| | |  |  | |
| Местоположение | Тюменская обл., ХМАО, г. Урай, 3-й микрорайон, д. 2А | Тюменская обл., ХМАО, г. Урай, 3-й микрорайон, д. 31 | Тюменская обл., ХМАО, г. Урай, 2А микрорайон, 46 | Тюменская обл., ХМАО, г. Урай, 2-й микрорайон, д. 90 |
| Статус населенного пункта | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью |
| Ценовая зона | Центры деловой активности | Центры деловой активности | Многоквартирная жилая застройка | Исторический центр города |
| Локальное расположение | Красная линия | Красная линия | Первая линия | Красная линия |
| Передаваемые права | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда |
| Тип объекта | Помещение | Помещение | Помещение | Помещение |
| Тип входа | Отдельный | Отдельный | Отдельный | Отдельный |
| Техническое состояние | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Без отделки (арендные каникулы, компенсация ремонта) | Стандартная отделка в хорошем состоянии |
| Этаж | 1 | Цоколь | 1 | 1 |
| Условия парковки | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка |

| Характеристики / Объекты сравнения | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | ПСН (помещение свободного назначения) | ПСН (помещение свободного назначения) | ПСН (помещение свободного назначения) | ПСН (помещение свободного назначения) |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Имеется мебель и техника |
| Коммунальные расходы | Не включены | Включены | Не включены | Не включены |
| Эксплуатационные расходы арендатора | Не включены | Не включены | Не включены | Не включены |
| Точная ссылка | https://kvartelia.ru/uray/sdam/torgovaya-ploschad-208-6-m-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-3-y-mikrorayon-2a-3380147 | https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-uray-3292813939 | https://hmao.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_240_kv_m_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-uray_2a_mikro-rayon_46_6881099354/ | https://100realty.ru/uray/arenda-torgovoy-ploschadi-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-2-y-mikrorayon-90-8801447 |
| Источник информации | Людмила, тел. +7 908 896-40-05 | Мария, тел. +7 958 716-25-35 | тел. +7 973 937-39-41 | Павел, тел. +7 902 627-72-78 |
| Общая площадь, кв.м | 208,60 | 650,00 | 240,00 | 68,00 |
| Арендная ставка, руб./кв. м в год | 10 200 | 6 000 | 9 950 | 11 471 |
| НДС | Включен | Включен | Включен | Не включен |
| Арендная ставка, руб./кв. м в год без коммунальных и эксплуатационных расходов арендатора, без НДС | 8 500 | 4 335 | 8 292 | 11 471 |
| Возможность торга | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен |
| Использование в расчетах | + | + | + | + |

**В арендную ставку Объекта-аналога №2 включены коммунальные расходы. Для приведения ставки аренды к единой базе без учета коммунальных платежей (оплачиваются отдельно арендатором), арендная ставка по указанному Объекту-аналогу была скорректирована. Для корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости – 2022 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г. Размер коммунальных расходов составил 13,30% от ставки аренды (среднее значение коммунальных платежей за электричество, водоснабжение и канализацию, а также отопление для объектов торговой недвижимости в городах с населением до 500 тыс. чел. и доходами выше среднего). Подробнее см. п. 6.3.2 Отчета.*

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобраным для расчета аналогам находятся в диапазоне 4 335 – 11 471 руб./кв. м в год без НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов 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 - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.);
- Справочника оценщика недвижимости – 2021 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, 2021 г.;
- Справочника оценщика недвижимости - 2022. «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 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, realty.yandex.ru, realtymag.ru, gdeetotdom.ru и т.п. Данные, полученные с этих сайтов, позволили установить некоторые соотношения между ценами подобных объектов офисно-торгового назначения, различающихся отдельными характеристиками, которые могут быть использованы в качестве корректирующих коэффициентов при приведении цен (арендных ставок) объектов - аналогов к ценам (арендным ставкам) оцениваемых объектов по соответствующим параметрам сравнения.

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

1. г. Москва;
2. г. Санкт-Петербург;
3. города с численностью более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
4. города с населением 500-1000 тыс. чел.
5. города с населением до 500 тыс. чел.

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

Оцениваемые помещения расположены в г. Урай, имеющем численность населения менее 500 тыс. чел. Таким образом, по местоположению Объект оценки отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел.

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

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

Под *неактивным* понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком.

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

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

Следует отметить, что данные в Справочнике представлены по видам объектов. В Справочнике используется сегментация на офисные помещения, торговые помещения и помещения свободного назначения (часть корректировок для данного сегмента отсутствует). В связи с тем, что оцениваемое помещение классифицировано Оценщиком как помещение свободного назначения, то при наличии в справочнике корректировок для данного сегмента помещений, они используются в расчете. В случае отсутствия корректировок по сегменту ПСН Оценщик использовал данные по сегменту торговой недвижимости, так как согласно классификации, представленной в Справочнике (табл. 5), в данный сегмент также включаются помещения стрит-ритейла, то есть расположенные на первых этажах жилых и нежилых зданий объекты, используемые для розничной торговли, бьюти - сферы и т.п., что наиболее близко к оцениваемым объектам.

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: статус населенного пункта

Данный ценообразующий фактор отражает влияние местоположения объектов недвижимости внутри региона на их стоимость.

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

Рис. 13. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона³⁴

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

Таблица 16. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного по отношению к региональному / областному / краевому центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0.78 | 0.71 | 0.85 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.82 | 0.74 | 0.89 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.82 | 0.75 | 0.89 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.79 | 0.71 | 0.87 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.82 | 0.74 | 0.90 |

Рис. 14. Территориальные коэффициенты для цен предложений – населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра³⁵

³⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

³⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

Таблица 17. Территориальные коэффициенты для аренды.
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного по отношению к региональному / областному / краевому центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0.79 | 0.72 | 0.87 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.81 | 0.74 | 0.88 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.83 | 0.75 | 0.90 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.80 | 0.72 | 0.88 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.82 | 0.74 | 0.90 |

Рис. 15. Территориальные коэффициенты для ставок аренды – населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра³⁶

Таблица 18. Территориальные коэффициенты для цен предложений.
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к региональному / областному / краевому центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0.71 | 0.65 | 0.77 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.72 | 0.60 | 0.84 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.71 | 0.64 | 0.79 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.70 | 0.60 | 0.79 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.75 | 0.67 | 0.83 |

Рис. 16. Территориальные коэффициенты для цен предложений – райцентры и ПГТ с развитой промышленностью³⁷

Таблица 19. Территориальные коэффициенты для аренды.
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к региональному / областному / краевому центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0.71 | 0.65 | 0.77 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.73 | 0.62 | 0.83 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.72 | 0.64 | 0.80 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.71 | 0.60 | 0.81 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.75 | 0.67 | 0.83 |

Рис. 17. Территориальные коэффициенты для ставок аренды – райцентры и ПГТ с развитой промышленностью³⁸

³⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

³⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

³⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

Таблица 20. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к региональному / областному / краевому центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0.61 | 0.54 | 0.67 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.55 | 0.41 | 0.68 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.61 | 0.52 | 0.69 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.57 | 0.47 | 0.67 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.64 | 0.55 | 0.73 |

Рис. 18. Территориальные коэффициенты для цен предложений – райцентры и ПГТ сельскохозяйственных районов³⁹

Таблица 21. Территориальные коэффициенты для аренды. Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к региональному / областному / краевому центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0.61 | 0.54 | 0.67 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.58 | 0.49 | 0.68 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.61 | 0.52 | 0.69 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.59 | 0.48 | 0.70 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.63 | 0.54 | 0.72 |

Рис. 19. Территориальные коэффициенты для ставок аренды – райцентры и ПГТ сельскохозяйственных районов⁴⁰

Таблица 22. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Прочие населенные пункты по отношению к региональному / областному / краевому центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0.56 | 0.45 | 0.66 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.48 | 0.34 | 0.62 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.48 | 0.39 | 0.56 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.44 | 0.33 | 0.56 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.50 | 0.39 | 0.62 |

Рис. 20. Территориальные коэффициенты для цен предложений – прочие населенные пункты⁴¹

³⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁴⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁴¹ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

Таблица 23. Территориальные коэффициенты для аренды.
Прочие населенные пункты по отношению к региональному /
областному / краевому центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0.54 | 0.44 | 0.65 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.48 | 0.34 | 0.62 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.49 | 0.40 | 0.58 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.48 | 0.35 | 0.60 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.51 | 0.40 | 0.62 |

Рис. 21. Территориальные коэффициенты для ставок аренды – прочие населенные пункты⁴²

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 высокотажными 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/оборудований в стороны от магистрали). | VI |

Рис. 22. Классификация типовых территориальных зон в пределах города⁴³

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.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

⁴² Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁴³ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 76. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения до 0,5млн.чел.

| цены | | Аналог | | | | | |
|---------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------|
| | | исторический центр города | центры деловой активности | Многоквартирная жилая застройка | Среднеэтажная жилая застройка | зона автомагистралей | окраины промзоны |
| объект оценки | исторический центр города | 1,00 | 1,07 | 1,17 | 1,21 | 1,31 | 1,37 |
| | центры деловой активности | 0,94 | 1,00 | 1,09 | 1,13 | 1,23 | 1,29 |
| | многоквартирная жилая застройка | 0,86 | 0,91 | 1,00 | 1,03 | 1,13 | 1,18 |
| | среднеэтажная жилая застройка | 0,83 | 0,88 | 0,97 | 1,00 | 1,09 | 1,14 |
| | зона автомагистралей | 0,76 | 0,81 | 0,89 | 0,92 | 1,00 | 1,05 |
| | окраины промзоны | 0,73 | 0,78 | 0,85 | 0,88 | 0,96 | 1,00 |

Рис. 23. Матрица корректирующих коэффициентов для цен торговой недвижимости по районам города для городов с населением до 0,5 млн. чел.⁴⁴

Таблица 77. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения до 0,5млн.чел.

| арендные ставки | | Аналог | | | | | |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------|
| | | исторический центр города | центры деловой активности | Многоквартирная жилая застройка | Среднеэтажная жилая застройка | зона автомагистралей | окраины промзоны |
| объект оценки | исторический центр города | 1,00 | 1,06 | 1,15 | 1,23 | 1,26 | 1,37 |
| | центры деловой активности | 0,94 | 1,00 | 1,09 | 1,16 | 1,20 | 1,30 |
| | многоквартирная жилая застройка | 0,87 | 0,92 | 1,00 | 1,06 | 1,10 | 1,19 |
| | среднеэтажная жилая застройка | 0,82 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,03 | 1,12 |
| | зона автомагистралей | 0,79 | 0,84 | 0,91 | 0,97 | 1,00 | 1,08 |
| | окраины промзоны | 0,73 | 0,77 | 0,84 | 0,89 | 0,92 | 1,00 |

Рис. 24. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок торговой недвижимости по районам города для городов с населением до 0,5 млн. чел.⁴⁵

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

⁴⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁴⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

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».

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов¹⁰

Таблица 84. Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0,92 | 0,89 | 0,95 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,89 | 0,86 | 0,92 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,88 | 0,85 | 0,91 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. | 0,88 | 0,85 | 0,91 |
| 5 | города с населением до 500 тыс. чел. | 0,91 | 0,88 | 0,95 |

Рис. 25. Значения корректировок на красную линию для цен, усредненные по городам России⁴⁶

Таблица 85. Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0,90 | 0,88 | 0,91 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,90 | 0,89 | 0,92 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,92 | 0,90 | 0,93 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. | 0,90 | 0,88 | 0,91 |
| 5 | города с населением до 500 тыс. чел. | 0,90 | 0,89 | 0,92 |

Рис. 26. Значения корректировок на красную линию для арендных ставок, усредненные по городам России⁴⁷

Тип объекта

Корректирующие коэффициенты представлены по данным статистической обработки.

⁴⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁴⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов¹⁶

Таблица 249. 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 | 0,89 | 0,81 | 0,96 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,97 | 0,90 | 1,05 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,95 | 0,88 | 1,03 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0,87 | 0,79 | 0,94 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,87 | 0,79 | 0,94 |

Рис. 27. Значения корректировок удельной цены на тип объекта, усредненные по городам России⁴⁸

Таблица 250. Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0,94 | 0,91 | 0,98 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,94 | 0,91 | 0,98 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,95 | 0,92 | 0,99 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0,90 | 0,87 | 0,94 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0,90 | 0,87 | 0,94 |

Рис. 28. Значения корректировок для арендных ставок на тип объекта, усредненные по городам России⁴⁹

Площадь

В используемом Справочнике приведены корректирующие коэффициенты (графики зависимости), отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты (графики) 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.

⁴⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁴⁹ Справочник оценщика недвижимости – 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

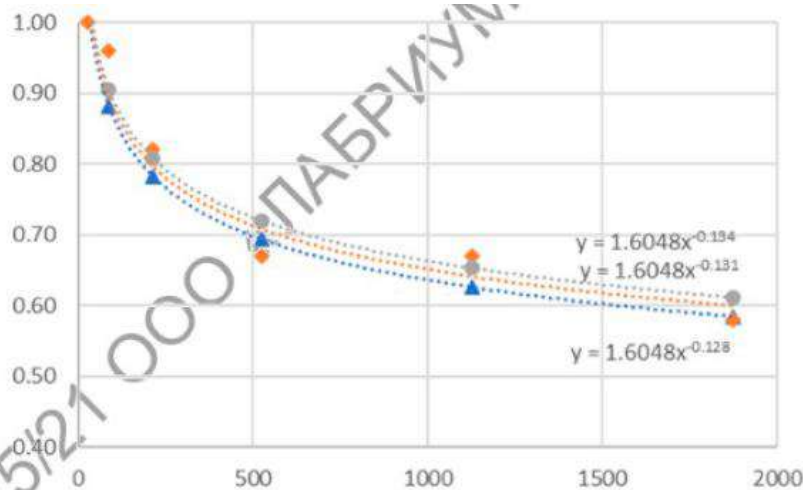


Рисунок 105. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи. Доверительный интервал.

Рис. 29. Зависимость цен объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением до 500 тыс. чел.⁵⁰

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

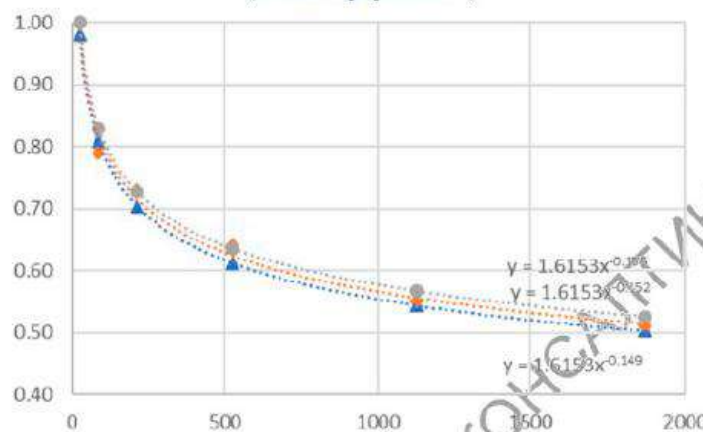


Рисунок 107. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки. Доверительный интервал.

Рис. 30. Зависимость арендных ставок объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением до 500 тыс. чел.⁵¹

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

⁵⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁵¹ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 414. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

| Тип ремонта | | аналог | | | | |
|---------------|---------------|-------------|---------------|--------|----------|---------|
| | | Без отделки | Косметический | Эконом | Стандарт | Премиум |
| объект оценки | Без отделки | 0 | -3713 | -5610 | -7095 | -10938 |
| | Косметический | 3713 | 0 | -1897 | -3382 | -7225 |
| | Эконом | 5610 | 1897 | 0 | -1485 | -5328 |
| | Стандарт | 7095 | 3382 | 1485 | 0 | -3843 |
| | Премиум | 10938 | 7225 | 5328 | 3843 | 0 |

Рис. 31. Корректировка на тип ремонта, руб.⁵²

Этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость 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 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.

⁵² Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 297. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел.

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|-------------------|---------------|--------|---------------|--------|--------|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,01 | 1,21 | 1,29 |
| | 2 этаж и выше | 0,99 | 1,00 | 1,20 | 1,28 |
| | цоколь | 0,83 | 0,83 | 1,00 | 1,06 |
| | подвал | 0,78 | 0,78 | 0,94 | 1,00 |

Таблица 298. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел.

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|-------------------|---------------|--------|---------------|--------|--------|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,02 | 1,25 | 1,34 |
| | 2 этаж и выше | 0,98 | 1,00 | 1,22 | 1,31 |
| | цоколь | 0,80 | 0,82 | 1,00 | 1,07 |
| | подвал | 0,75 | 0,77 | 0,93 | 1,00 |

Рис. 32. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения для городов с населением до 500 тыс. чел.⁵³

Отдельный вход

Как правило, стоимость объектов 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 в зависимости от наличия отдельного входа у объекта. При этом анализ затрагивал статистические данные для выявления соответствующих корректирующих коэффициентов. Как было отмечено выше, Оценщик отдает приоритет статистическим данным.

⁵³ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 321. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен объектов торгового назначения, города с численностью населения менее 500 тыс.. чел.

| Отдельный вход | | Аналог | |
|----------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| | | отдельный вход есть | Отдельного входа нет |
| Объект оценки | отдельный вход есть | 1,00 | 1,08 |
| | отдельного входа нет | 0,92 | 1,00 |

Таблица 322. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения менее 500 тыс.. чел.

| Отдельный вход | | Аналог | |
|----------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| | | отдельный вход есть | Отдельного входа нет |
| Объект оценки | отдельный вход есть | 1,00 | 1,04 |
| | отдельного входа нет | 0,96 | 1,00 |

Рис. 33. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен и арендных ставок объектов торгового назначения для городов с населением до 500 тыс. чел.⁵⁴

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 статистического анализа.

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 215. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек по показателю парковки, удельные показатели цен продажи

| Торговые объекты | | аналог | | |
|------------------|----------------|----------------|-----------|--------------|
| | | организованная | стихийная | без парковки |
| объект оценки | организованная | 1,00 | 1,16 | 1,18 |
| | стихийная | 0,86 | 1,00 | 1,01 |
| | без парковки | 0,85 | 0,99 | 1,00 |

Таблица 216. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек по показателю парковки, удельные показатели арендных ставок

| Торговые объекты | | аналог | | |
|------------------|----------------|----------------|-----------|--------------|
| | | организованная | стихийная | без парковки |
| объект оценки | организованная | 1,00 | 1,07 | 1,13 |
| | стихийная | 0,93 | 1,00 | 1,05 |
| | без парковки | 0,88 | 0,95 | 1,00 |

Рис. 34. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для цен объектов торгового назначения для городов с населением до 500 тыс. чел.⁵⁵

⁵⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁵⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

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

Наличие оборудования, мебели и техники

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

| 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 |
|---|----------------|-----------------|------------------|
| Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное | 1,03 | 1,28 | 1,14 |
| Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием | 1,00 | 1,14 | 1,06 |
| Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием | 1,06 | 1,21 | 1,13 |
| Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием | 1,04 | 1,20 | 1,11 |
| Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет | 1,02 | 1,18 | 1,08 |

Рис. 35. Корректирующие коэффициенты на наличие оборудования, мебели и техники объектов коммерческой недвижимости⁵⁶

Недозагрузка

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

Таблица 16. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Неактивный рынок. Все респонденты. Объекты свободного назначения

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва | 16,0% | 11,1% | 20,9% |
| 2 | Санкт-Петербург | 11,0% | 3,6% | 18,4% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 20,0% | 12,2% | 27,8% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 20,0% | 11,8% | 28,2% |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 20,0% | 6,9% | 33,1% |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 15,0% | 7,3% | 22,7% |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 21,8% | 12,8% | 30,7% |
| 8 | Курортные регионы | 20,0% | 7,3% | 32,7% |
| 9 | Дальневосточные регионы | 22,5% | 20,5% | 24,5% |

Рис. 36. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов свободного назначения⁵⁷

⁵⁶ Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.07.2022 г. // URL: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektyrovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2872-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektyrovki-popravki-na-01-07-2022-goda>

⁵⁷ Справочник оценщика недвижимости – 2021 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, 2021 г.

Операционные расходы

8.2. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки объекта торговой недвижимости

Таблица 37. Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

| Класс объектов | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|-------|
| 1. Торговые объекты класса С и ниже | 21,5% | 19,6% | 23,4% |
| 2. Высококласная торговая недвижимость | 24,9% | 22,5% | 27,4% |

Рис. 37. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ⁵⁸

Ставки капитализации

Таблица № 14. Ставки капитализации для объектов свободного назначения

| Источник | | | | | Ставка капитализации, % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|---------------------|---|--|---------------------|---|---------------------|---|---|-----------------------------|------|------|------|---|--|------|------|------|---|------------------------------|------|------|------|---|-------------------------------------|------|------|------|---|
| <p>Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.07.2022 г. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2874-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Назначение объектов</th> <th>Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком</th> <th>Среднее значение Кк</th> <th>Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговые помещения и здания</td> <td>0,08</td> <td>0,10</td> <td>0,13</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисные и другие общественные помещения и здания</td> <td>0,11</td> <td>0,13</td> <td>0,17</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складские помещения и здания</td> <td>0,09</td> <td>0,10</td> <td>0,12</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственные помещения и здания</td> <td>0,12</td> <td>0,15</td> <td>0,20</td> </tr> </tbody> </table> <p>1. При недостаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон оделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах: 2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).</p> | | | | | № | Назначение объектов | Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком | Среднее значение Кк | Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком | 1 | Торговые помещения и здания | 0,08 | 0,10 | 0,13 | 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,11 | 0,13 | 0,17 | 3 | Складские помещения и здания | 0,09 | 0,10 | 0,12 | 4 | Производственные помещения и здания | 0,12 | 0,15 | 0,20 | 13,25% (среднее значение для торговых и офисных объектов) ⁵⁹ |
| № | Назначение объектов | Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком | Среднее значение Кк | Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Торговые помещения и здания | 0,08 | 0,10 | 0,13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,11 | 0,13 | 0,17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,09 | 0,10 | 0,12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,12 | 0,15 | 0,20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)</p> | | | | | 12,5% (среднее значение для объектов свободного назначения, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего, неактивный рынок) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

⁵⁸ «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

⁵⁹ Для определения ставки капитализации используются коэффициенты в интервале между средним и верхним значениями согласно рекомендациями источника, принимая во внимание местоположение оцениваемого объекта, а также численность населения и статус города

| Источник | | | | Ставка капитализации, % | |
|--|--|------------------|----------------------|-------------------------|--|
| Таблица 49. Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет. Неактивный рынок. Респонденты - эксперты-оценщики. Объекты свободного назначения | | | | | |
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | | |
| 1 | Москва | 12,5% | 9,2% | 15,8% | |
| 2 | Санкт-Петербург | 10,0% | - | - | |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 11,8% | 7,7% | 15,8% | |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 10,5% | 6,1% | 14,9% | |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 12,5% | 8,2% | 16,8% | |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 12,5% | 5,8% | 19,2% | |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 9,0% | 4,8% | 13,2% | |
| 8 | Курортные регионы | 27,5% | - | - | |
| 9 | Дальневосточные регионы | 13,3% | 10,4% | 16,1% | |
| Среднее значение: | | | | 12,88% | |

Скидка на торг

Таблица 462. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Объекты свободного назначения

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0.16 | 0.07 | 0.25 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.10 | 0.04 | 0.15 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.15 | 0.10 | 0.21 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.13 | 0.08 | 0.19 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.14 | 0.08 | 0.20 |

Рис. 38. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения⁶⁰

Таблица 474. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Объекты свободного назначения

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0.11 | 0.05 | 0.17 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.11 | 0.04 | 0.19 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.15 | 0.09 | 0.20 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.13 | 0.07 | 0.18 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.14 | 0.08 | 0.20 |

Рис. 39. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения⁶¹

⁶⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁶¹ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

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

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

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 18 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. По результатам анализа представленных объявлений Оценщиком был сделан вывод об отсутствии достаточного числа объектов-аналогов для оцениваемого помещения на рынке г. Урай. В связи с отсутствием достаточного числа предложений по продаже сопоставимых с оцениваемым помещением (встроенных помещений коммерческого назначения, расположенных на первых этажах многоэтажных жилых домов сопоставимой площадью) Оценщик расширил область поиска объектов-аналогов на г. Югорск.

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 16 предложений по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. По результатам анализа представленных объявлений Оценщиком был сделан вывод достаточном числе предложений по аренде сопоставимых с оцениваемыми помещением для проведения расчета, Оценщик не рассматривал предложения в других населенных пунктах.

Цены предложений объектов недвижимости по отобранным для расчета аналогам рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 27 917 – 47 644 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобранным для расчета аналогам находятся в диапазоне 4 335 – 11 471 руб./кв. м в год без НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов арендатора без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Скидки на торг при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения для неактивного рынка находятся в диапазоне 8,0%-20,0% для продажи и аренды объектов.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок справедливой стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

Анализ вариантов использования Объекта оценки

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

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

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 торговых помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) и офисов. У помещения имеется отдельный вход, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения. Помещение требует проведения отделочных работ, объем которых может несколько отличаться в зависимости от планируемого вида использования. Реконструкция встроенного помещения нецелесообразна (расположено в доме 2014 года постройки), а кроме того, не представляется возможной отдельно от всего жилого дома. Использование объекта в качестве производственно-складского, кроме того, что физически менее осуществимо, также нецелесообразно с финансовой точки зрения, в связи с более низкой стоимостью и ставкой аренды таких объектов.

Изменение использования. Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики наиболее оптимальны для размещения торгового помещения, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) и офисов. Вследствие особенностей конструктивных характеристик и местоположения можно сделать вывод о том, что использование объекта недвижимости в качестве торгового помещения, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) и офисов оптимально, изменение назначения нецелесообразно.

Принимая во внимание расположение Объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшения, максимально эффективным использованием Объекта оценки является торгово-офисное, а также для 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 обменяны на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

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

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

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

как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организаций нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

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

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

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

6.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

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







6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

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

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

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

Таблица № 15. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода

| Характеристики / Объекты сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--|--|---|--|---|---|
| Фото |   |  |   |   |   |
| Местоположение | Тюменская обл., ХМАО, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1 | Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, Никольская ул., д. 9А | Тюменская обл., ХМАО, г. Урай, 3-й микрорайон, д. 5 | Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, ул. 40 лет Победы, д. 7 | Тюменская обл., ХМАО, г. Урай, мкр. 2А, д. 42/2 |
| Статус населенного пункта | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью |
| Ценовая зона | Многоквартирная жилая застройка | Многоквартирная жилая застройка | Центры деловой активности | Исторический центр города | Многоквартирная жилая застройка |
| Локальное расположение | Первая линия | Первая линия | Красная линия | Внутриквартально | Внутриквартально |
| Передаваемые права на помещение | Право общей долевой собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Техническое состояние помещений | Без отделки | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии |
| Этаж расположения | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Тип объекта | Помещение | Помещение | Помещение | Помещение | Помещение |
| Тип входа | Отдельный | Отдельный | Отдельный | Отдельный | Отдельный |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Условия парковки | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | ПСН (помещение свободного назначения) | ПСН (помещение свободного назначения) | ПСН (помещение свободного назначения) | ПСН (помещение свободного назначения) | ПСН (помещение свободного назначения) |
| Точная ссылка | x | https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208 | https://cre.mirkvartir.ru/279412009/ | https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_tsentr_goroda_1825479206 | https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_170.4_m_rassrochka_1136591122 |
| Источник информации | x | тел. +8 912 690-83-15 | тел. + 7 982 138-26-22 | Наталья, тел. +7 (958) 702-27-53 | Андрей, тел. +7 982 220-47-68 |

| Характеристики / Объекты сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Общая площадь, кв. м | 397,90 | 375,00 | 125,00 | 96,20 | 170,40 |
| Цена предложения, руб. | ? | 12 500 000 | 7 000 000 | 5 500 000 | 5 708 400 |
| НДС | Расчет ведется без учета НДС | Не включен | Включен | Включен | Включен |
| Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС | x | 33 333 | 46 667 | 47 644 | 27 917 |
| Возможность торга | x | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен |

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

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

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы⁶² Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

6.1.5. Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Как оцениваемый объект, так и объекты-аналоги, представляют собой встроенные помещения, оформленные на праве собственности (оцениваемый объект находится на праве общей долевой собственности по причине вхождения в состав ЗПИФа, при реализации передается в собственность). Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. У оцениваемых помещений ограничения (обременения) права не учитываются. Корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

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

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родствен-

⁶² Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

ные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

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

Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации. Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

Оцениваемые помещения расположены в г. Урай, имеющем, как было указано выше, численность населения около 40 тыс. чел. (см. п. 3.4.). Таким образом, по местоположению Объект оценки отнесен к городам с населением до 500 тыс. чел.

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

Таблица 462. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Объекты свободного назначения

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0.16 | 0.07 | 0.25 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.10 | 0.04 | 0.15 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.15 | 0.10 | 0.21 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.13 | 0.08 | 0.19 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.14 | 0.08 | 0.20 |

Рис. 40. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения на неактивном рынке ⁶³

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик считает актуальными данные Справочника на дату оценки, так как несмотря на сложившуюся обстановку, ситуация на рынке недвижимости стала более предсказуемой.

Таблица № 16. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Цена за единицу площади | руб./м ² | ? | 33 333 | 46 667 | 47 644 | 27 917 |
| Переданные права | вид права | Право общей долевой собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./м ² | - | 33 333 | 46 667 | 47 644 | 27 917 |
| Условия финансирования и продажи | особые условия финансирования, условия сделки | Нетипичные условия не выявлены | Нетипичные условия не выявлены | Нетипичные условия не выявлены | Нетипичные условия не выявлены | Нетипичные условия не выявлены |
| Корректировка | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./м ² | - | 33 333 | 46 667 | 47 644 | 27 917 |
| Дата продажи | дата | авг.22 | авг.22 | авг.22 | авг.22 | авг.22 |
| Корректировка | % | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./м ² | - | 33 333 | 46 667 | 47 644 | 27 917 |
| Совершенная сделка/предложение | тип | Сделка | Предложение | Предложение | Предложение | Предложение |
| Корректировка | % | - | -14,00% | -14,00% | -14,00% | -14,00% |
| Скорректированная цена | руб./м ² | - | 28 667 | 40 133 | 40 974 | 24 008 |

⁶³ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Последовательные корректировки, суммарно | % | - | -14,00% | -14,00% | -14,00% | -14,00% |
| Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена | руб./м² | - | 28 667 | 40 133 | 40 974 | 24 008 |

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на расположение в регионе

Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс.карты» (<https://yandex.ru/maps/>). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон в пределах области согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.), на основании которой при необходимости вводятся корректировки.

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

Рис. 41. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона⁶⁴

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

Таблица 16. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного по отношению к региональному / областному / краевому центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал |
|---|--|------------------|----------------------|
| 1 | Москва | 0.78 | 0.71 - 0.85 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.82 | 0.74 - 0.89 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.82 | 0.75 - 0.89 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.79 | 0.71 - 0.87 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.82 | 0.74 - 0.90 |

Рис. 42. Территориальные коэффициенты для цен предложений – населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра⁶⁵

⁶⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁶⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

Таблица 18. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к региональному / областному / краевому центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0.71 | 0.65 | 0.77 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.72 | 0.60 | 0.84 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.71 | 0.64 | 0.79 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.70 | 0.60 | 0.79 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.75 | 0.67 | 0.83 |

Рис. 43. Территориальные коэффициенты для цен предложений – райцентры и ПГТ с развитой промышленностью⁶⁶

Таблица 20. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к региональному / областному / краевому центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0.61 | 0.54 | 0.67 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.55 | 0.41 | 0.68 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.61 | 0.52 | 0.69 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.57 | 0.47 | 0.67 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.64 | 0.55 | 0.73 |

Рис. 44. Территориальные коэффициенты для цен предложений – райцентры и ПГТ сельскохозяйственных районов⁶⁷

Таблица 22. Территориальные коэффициенты для цен предложений. Прочие населенные пункты по отношению к региональному / областному / краевому центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0.56 | 0.45 | 0.66 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.48 | 0.34 | 0.62 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.48 | 0.39 | 0.56 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.44 | 0.33 | 0.56 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.50 | 0.39 | 0.62 |

Рис. 45. Территориальные коэффициенты для цен предложений – прочие населенные пункты⁶⁸

Объект оценки и объекты-аналоги №2, №4 расположены в г. Урай, тогда как объекты-аналоги №1, 3 расположены в г. Югорск. Подробное описание города Урай представлено в п. 3.4 Отчета, описание г. Югорск в пункте 4.3 Отчета. На основании проведенного анализа Оценщик сделал вывод, что с учетом сопоставимости данных городов по численности населения и профилю деятельности оба города можно отнести к райцентрам с развитой промышленностью. Однако, г. Урай имеет более низкую транспортную доступность, далеко расположен от железных дорог, в связи с этим г. Урай присваивается коэффициент 0,67 (минимальный), тогда как

⁶⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁶⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁶⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

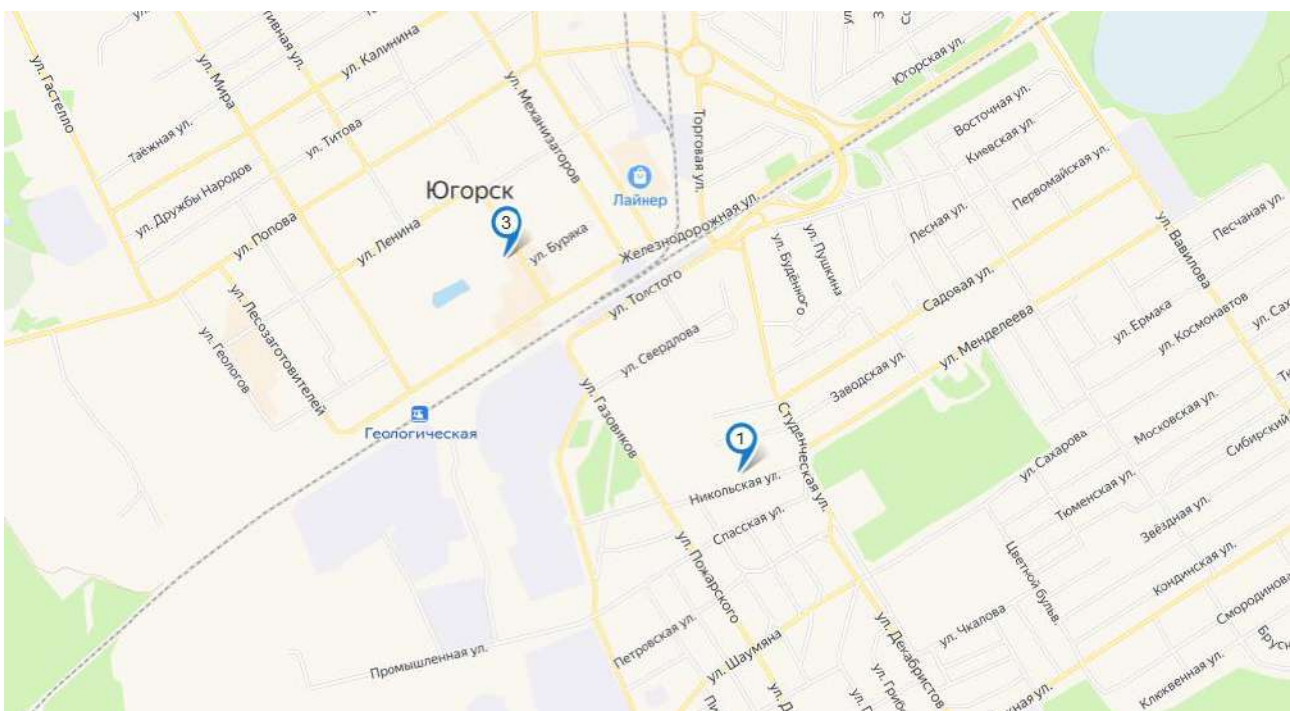
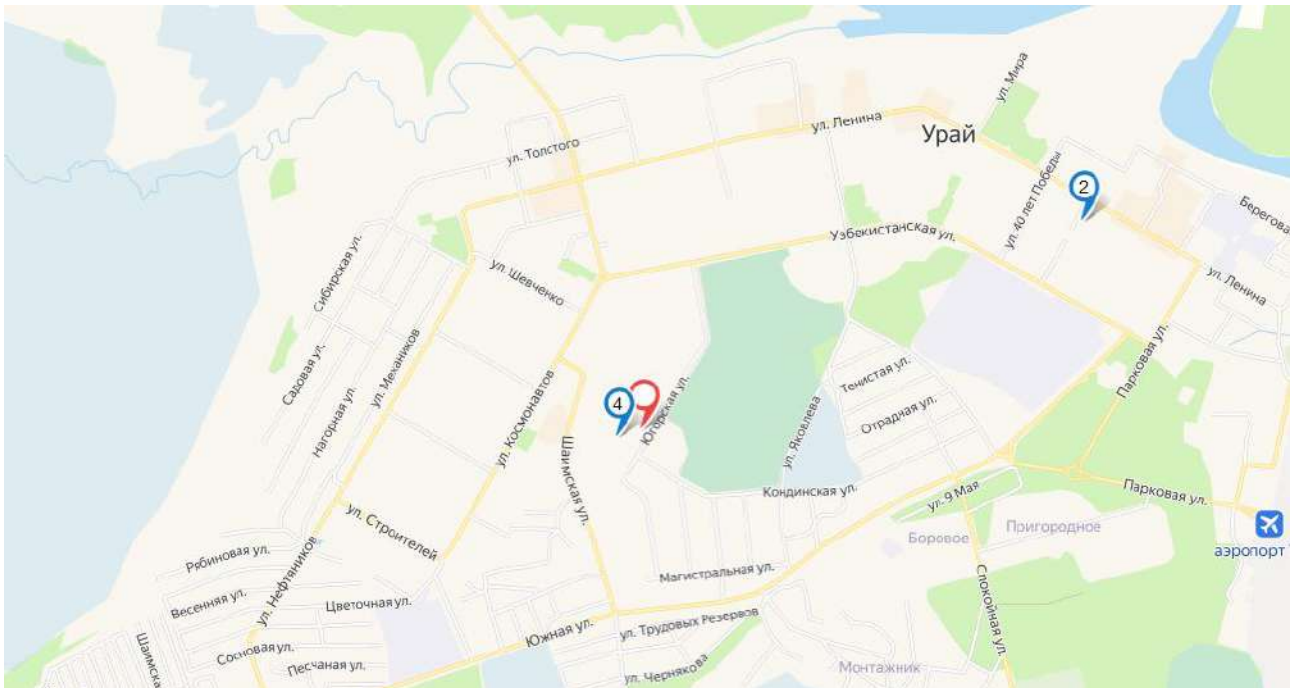
г. Югорск присваивается коэффициент 0,75 (средний). Согласно анализу Оценщика введение коэффициентов таким образом корректно учитывает территориальные различия в местоположении Объекта оценки и объектов – аналогов.

Таблица № 17. Расчет корректировки расположение в регионе

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Статус населенного пункта | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью |
| Коэффициент | 0,67 | 0,75 | 0,67 | 0,75 | 0,67 |
| Величина корректировки, % | | -10,67% | 0,00% | -10,67% | 0,00% |

Корректировка на локальное местоположение

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



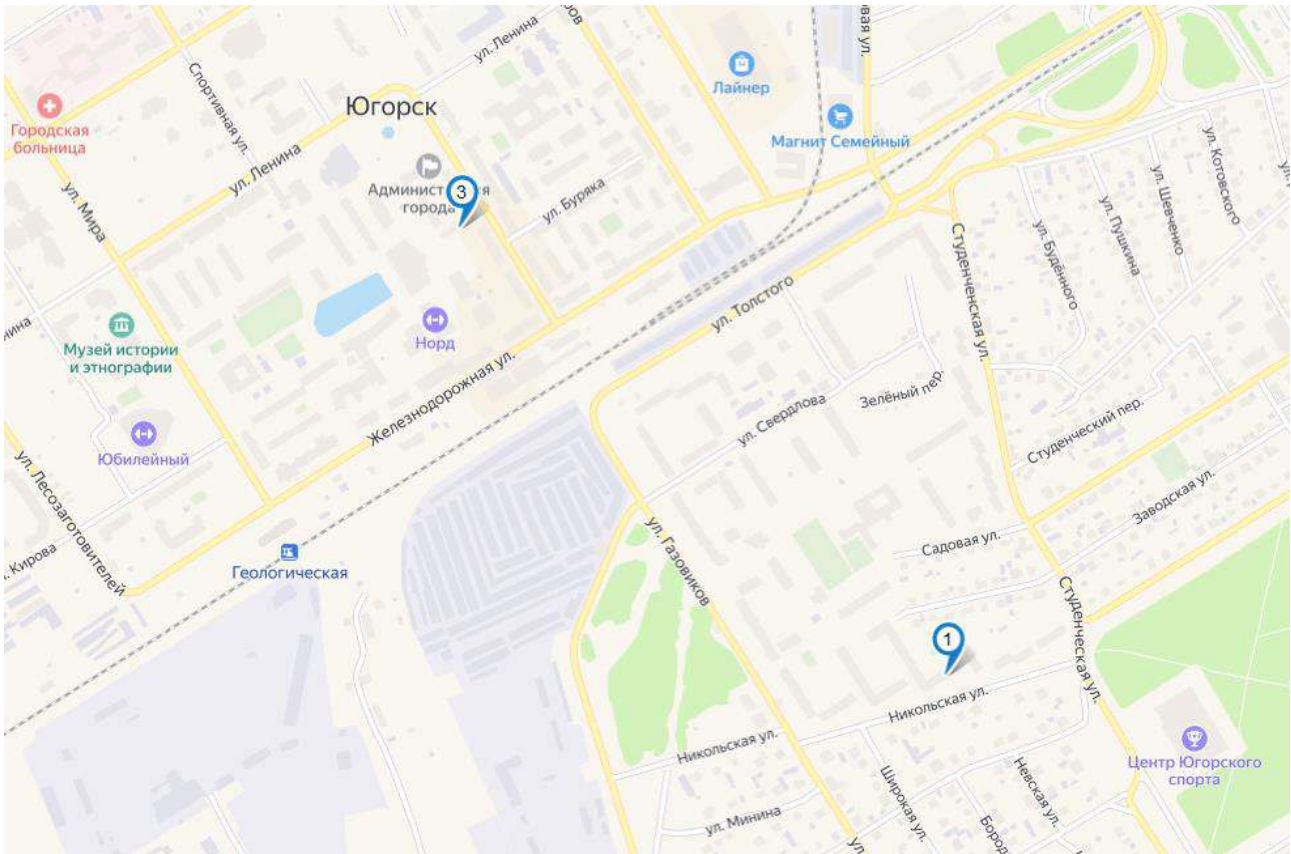


Рис. 46. Карта расположения объектов-аналогов (синие метки с 1 по 4) и Объекта оценки (красная метка)

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

| Типовые зоны в пределах города | | Код |
|---|---|-----|
| Культурный и исторический центр | Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города | |
| 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 высокотажными 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/оборудований в стороны от магистрали). | VI |

Рис. 47. Классификация типовых территориальных зон в пределах города⁶⁹

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

⁶⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 76. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения до 0,5млн.чел.

| цены | | Аналог | | | | | |
|---------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------|
| | | исторический центр города | центры деловой активности | Многоквартирная жилая застройка | Среднеэтажная жилая застройка | зона автомагистралей | окраины промзоны |
| объект оценки | исторический центр города | 1,00 | 1,07 | 1,17 | 1,21 | 1,31 | 1,37 |
| | центры деловой активности | 0,94 | 1,00 | 1,09 | 1,13 | 1,23 | 1,29 |
| | многоквартирная жилая застройка | 0,86 | 0,91 | 1,00 | 1,03 | 1,13 | 1,18 |
| | среднеэтажная жилая застройка | 0,83 | 0,88 | 0,97 | 1,00 | 1,09 | 1,14 |
| | зона автомагистралей | 0,76 | 0,81 | 0,89 | 0,92 | 1,00 | 1,05 |
| | окраины промзоны | 0,73 | 0,78 | 0,85 | 0,88 | 0,96 | 1,00 |

Рис. 48. Матрица корректирующих коэффициентов для цен торговой недвижимости по районам города для городов с населением до 0,5 млн. чел.⁷⁰

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

Объект оценки и объекты-аналоги №1,4 расположены в зоне многоквартирной жилой застройки. Объект-аналог №2 расположен в центре деловой активности г. Урай (в прицентральной зоне, недалеко от центральной площади, администрации и т.п.), Объект-аналог №3 расположен в центре г. Югорск (в непосредственной близости от железнодорожной станции, администрации, основных торговых объектов города). Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов по соответствующим районам.

Таблица № 18. Расчет корректировки на ценовую зону

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Ценовая зона | Многоквартирная жилая застройка | Многоквартирная жилая застройка | Центры деловой активности | Исторический центр города | Многоквартирная жилая застройка |
| Коэффициент | 0,86 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 0,86 |
| Величина корректировки, % | | 0,00% | -8,51% | -14,00% | 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. Оцениваемое помещение расположено на первой линии улицы, но с невысоким уровнем проходимости и трафика, объект-аналог №1 расположен сопоставимо с Объектом оценки, объект-аналог №2 расположен вдоль улицы с высоким трафиком транспорта и проходимостью (красная линия), объекты-аналоги №3,4 расположены внутриквартально (не на первой линии улицы), требуется корректировка.

⁷⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

Таблица 84. Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0,92 | 0,89 | 0,95 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,89 | 0,86 | 0,92 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,88 | 0,85 | 0,91 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. | 0,88 | 0,85 | 0,91 |
| 5 | города с населением до 500 тыс. чел. | 0,91 | 0,88 | 0,95 |

Рис. 49. Значения корректировок на красную линию для цен, усредненные по городам России⁷¹

Оценщик использовал коэффициент из расширенного интервала для Объекта оценки и объекта-аналога №1 в размере 0,95, так как они расположены на второстепенных улицах, характеризующихся невысоким пешеходным и автомобильным трафиком. Для остальных объектов использовались средние значения коэффициентов.

Таблица № 19. Корректировка на красную линию

| Показатель | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Локальное расположение | Первая линия | Первая линия | Красная линия | Внутриквартально | Внутриквартально |
| Коэффициент | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 0,91 | 0,91 |
| Величина корректировки, % | | 0,00% | -5,00% | 4,40% | 4,40% |

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

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

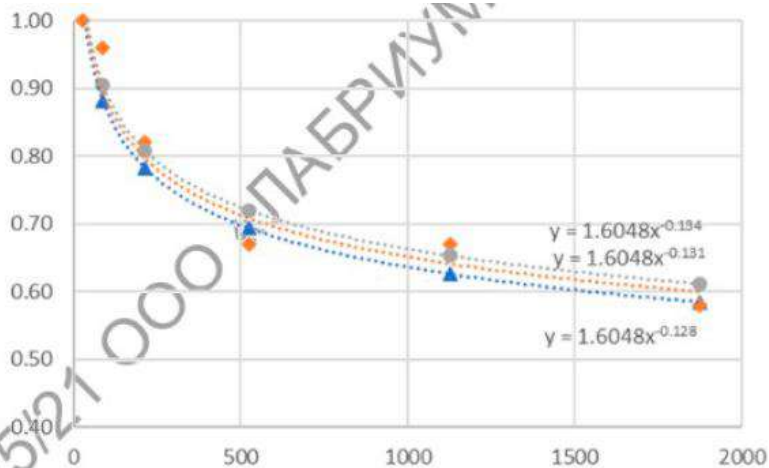


Рисунок 105. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи. Доверительный интервал.

Рис. 50. Зависимость цен объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением до 500 тыс. чел.⁷²

⁷¹ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁷² Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{маш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,131} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{маш}}$ - корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ - площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,131 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Таблица № 20. Корректировка на площадь

| Показатель | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Общая площадь, кв. м | 397,90 | 375,00 | 125,00 | 97,00 | 170,40 |
| Величина корректировки, % | x | -0,77% | -14,07% | -16,88% | -10,51% |

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

Следует отметить, что Заказчиком не предоставлены данные о планируемом типе отделки и планируемых затратах на отделку (Заказчик предполагает продажу помещения в текущем состоянии и проведения ремонта покупателем). В связи с этим Оценщик использовал укрупнённые данные о величине затрат на проведение ремонта, которые являются средними и могут не соответствовать фактическим затратам. Рынок предложений не позволяет подобрать объекты-аналоги в состоянии без отделки, в связи с небольшим количеством сопоставимых с оцениваемым помещением предложений. Оценщик допускает, что данный способ расчета является наиболее корректным с учетом ограниченности имеющейся у него информации. Оценщику также не предоставлены данные о фактических затратах по ремонту используемых в расчете объектов-аналогов, так как такая информация не разглашается правообладателями/продавцами и не может быть подтверждена документально.

Таблица 414. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

| Тип ремонта | | аналог | | | | |
|---------------|---------------|-------------|---------------|--------|----------|---------|
| | | Без отделки | Косметический | Эконом | Стандарт | Премиум |
| объект оценки | Без отделки | 0 | -3713 | -5610 | -7095 | -10938 |
| | Косметический | 3713 | 0 | -1897 | -3382 | -7225 |
| | Эконом | 5610 | 1897 | 0 | -1485 | -5328 |
| | Стандарт | 7095 | 3382 | 1485 | 0 | -3843 |
| | Премиум | 10938 | 7225 | 5328 | 3843 | 0 |

Рис. 51. Корректировка на тип ремонта, руб.⁷³

Таблица № 21. Корректировка на отделку

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---|--------------------|---|---|---|---|
| Вид и состояние отделки | Без отделки | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии |
| Скорректированная цена | | 42 472,44 | 43 500,00 | 41 108,25 | 30 160,00 |
| Разница в стоимости отделки, руб. кв. м | 0,00 | -7 706,00 (=-7 095,00* 108,61%) | -7 706,00 | -7 706,00 | -7 706,00 |
| Величина корректировки, % | | -18,14% | -17,71% | -18,75% | -25,55% |

Корректировка на состояние отделки проведена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие

⁷³ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., обновленным на февраль 2022 г. Оценщик применил к значениям стоимости ремонта, указанным в вышеназванном Справочнике, коэффициент удорожания в размере 108,61% за период с марта 2022 г. по июль 2022 г.⁷⁴.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁷⁴ Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, месяцы (с 1991 г.), дата публикации 12 августа 2022 г., <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>

Таблица № 22. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м объекта с применением рыночного (сравнительного) подхода

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--|---------------------------------------|---|---|---|---|
| Скорректированная по последовательным элементам цена | - | 28 667 | 40 133 | 40 974 | 24 008 |
| Корректировка на ценовую зону | | | | | |
| Статус населенного пункта | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью |
| Корректировка | х | -10,67% | 0,00% | -10,67% | 0,00% |
| Ценовая зона | Многоквартирная жилая застройка | Многоквартирная жилая застройка | Центры деловой активности | Исторический центр города | Многоквартирная жилая застройка |
| Корректировка | х | 0,00% | -8,51% | -14,00% | 0,00% |
| Корректировка на локальное местоположение | | | | | |
| Локальное расположение | Первая линия | Первая линия | Красная линия | Внутриквартально | Внутриквартально |
| Корректировка | х | 0,00% | -5,00% | 4,40% | 4,40% |
| 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 | 397,90 | 375,00 | 125,00 | 96,20 | 170,40 |
| Корректировка | х | -0,77% | -14,07% | -16,97% | -10,51% |
| Корректировка на техническое состояние | | | | | |
| Техническое состояние помещений | Без отделки | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии |
| Корректировка | х | -18,14% | -17,71% | -18,75% | -25,55% |
| 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% |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Корректировка | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Итого корректировка по второй группе элементов сравнения | х | -29,58% | -45,30% | -55,99% | -31,67% |

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--|---------------|------------|------------|------------|------------|
| 1 - абсолют. вал. коррекция | x | 70,42% | 54,70% | 44,01% | 68,33% |
| Весовой коэффициент | x | 29,65% | 23,04% | 18,53% | 28,78% |
| Итого скорректированная цена аналогов | x | 20 186 | 21 953 | 18 033 | 16 405 |
| Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) ⁷⁵ | x | 29,58% | 45,30% | 64,78% | 40,46% |
| <i>Коэффициент вариации</i> | | 12,69% | | | |
| Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС | 19 106 | 5 986 | 5 057 | 3 342 | 4 721 |

Таблица № 23. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода

| № | Наименование | Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Удельная справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу без учета НДС, руб. за кв. м | Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу без учета НДС, руб. |
|---|---|--------------------|----------------|--|--|
| 1 | Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1 | 86:14:0101012:5707 | 397,9 | 19 106 | 7 602 298 |

⁷⁵ Значительная величина суммарной корректировки связана с ограниченностью рынка аналогичных оцениваемому объектам, в частности, объектов в состоянии без отделки. В связи с обоснованностью введения корректировок Оценщик допускает, что данный факт не имеет существенного влияния на достоверность полученных результатов оценки

6.2. Затратный подход (отказ от использования)

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

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

Кроме того, затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение объекта. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). На основании вышеизложенного, учитывая развитость рынка и возможность применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов Оценщик в рамках в настоящей работе отказался от оценки в рамках затратного подхода.

6.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:⁷⁶

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

⁷⁶ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

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

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

Метод дисконтирования денежных потоков (далее – ДДП) применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод ДДП применяется, когда:

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости⁷⁷:

- 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, когда имеется достаточно рыночных данных для расчета потенциального валового дохода, недозагрузки, расходов, а также общей ставки капитализации, т.е. когда возможно определить стабильный и типичный чистый операционный доход. Учитывая сложившуюся на рынке недвижимости неопределенность и доступные Оценщику данные, наиболее целесообразным является применение метода дисконтирования денежных потоков для корректного учета динамики изменения денежных потоков.

Ниже описаны основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков.

- **Определение длительности прогнозного периода:**

В качестве прогнозного берется период, в течение которого стабилизируются темпы роста доходов предприятия от объекта недвижимости. Предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов.

- **Прогноз доходов:**

Прогноз выручки от реализации строится как на анализе ретроспективных показателей (номенклатура выпускаемой продукции, объемы производства и цены, темпы роста выручки, мощности предприятия), так и на основе прогнозных величин (темпы инфляции, перспективы и возможные последствия капитальных вложений,

⁷⁷ По материалам: Яскевич Е. Е. *Практика оценки недвижимости*. Москва: - Техносфера, 2011.

ситуация в экономике и отрасли и т.д.). При этом прогноз доходов должен быть логически совместим с ретроспективными данными.

- **Прогноз расходов:**

Прогноз расходов строится на основе анализа ретроспективных показателей, тенденций, структуры расходов, а также анализа инфляционных ожиданий, отраслевых прогнозов и достигнутых показателей.

- **Расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного и постпрогнозного периодов:**

Денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами.

- **Определение ставки дисконтирования:**

Ставку дисконтирования следует определять, как ожидаемую ставку дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска. То есть, соответствующая ставка дисконтирования может рассматриваться как альтернативная стоимость капитала, т.е. ставка дохода по другим, сопоставимым вариантам инвестирования. Это будет та ожидаемая ставка дохода на капитал, которая, по мнению инвесторов, соответствует рискам, связанным с инвестициями в оцениваемые объекты.

- **Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозируемом периоде:**

Текущая стоимость денежного потока определяется как разница между действительными валовыми доходами от реализации и расходами, полученными в каждом году прогнозного периода и в постпрогнозируемом периоде.

- **Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозируемом периоде:**

Определение стоимости в постпрогнозируемый период основано на предпосылке о том, что имущество способно приносить доход и по окончании прогнозируемого периода. Предполагается, что по окончании прогнозируемого периода доходы бизнеса стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечно равномерные доходы.

6.3.2. Определение длительности прогнозируемого периода

Так как все далее проводимые расчеты основаны на прогнозных данных, то важно определить длительность прогнозируемого периода. Ожидаемый предстоящий срок деятельности, как правило, делится на два периода: прогнозируемый и постпрогнозируемый. В качестве прогнозируемого берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозируемый период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Определить длительность прогнозируемого периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

- прогнозируемый период должен быть таким, что за его пределами рыночное положение стабилизируется, и потоки денежных средств становятся стабильными;
- период соответствует целям оценки или полученным от Заказчика данным;
- более длительный период не обеспечен достоверным прогнозом;
- более короткий период не позволяет увидеть тенденции развития;
- период соответствует циклическим колебаниям, характерным для данной отрасли.

Необходимо понимать, что применяемая техника расчетов подразумевает стабилизацию изменения потока к концу прогнозируемого периода. Если прогноз доходов показывает, что деятельность не характеризуется стабильными темпами изменения потока (прибыли) в конце прогнозируемого периода, его длительность должна быть увеличена.

В странах Западной Европы прогнозируемый период для определения доходов, как правило, принимается равным 10 годам, так как экономика западных стран характеризуется достаточно высокой стабильностью. В условиях российской экономики прогнозируемый период принимается в размере 3-5 лет.

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозируемый период, равный 3,34⁷⁸ года (исходя из даты оценки – 29 августа 2022 г.). Последний год прогнозируемого периода – 2025 г.

⁷⁸ 0,34 года – доля года с даты оценки по 31 декабря 2022 г.

6.3.3. Прогноз доходов и расходов

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Доходы и расходы при эксплуатации объекта

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

Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности.

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

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

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

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

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

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

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

Выявление сопоставимых объектов

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

Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

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. Перечень используемых Оценщиком элементов сравнения представлен в п.6.1.4 Отчета.

Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год

Таблица № 24. Описание объектов-аналогов

| Характеристики / Объекты сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--|--|--|--|--|---|
| Фото |   |  |   |   |  |
| Местоположение | Тюменская обл., ХМАО, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1 | Тюменская обл., ХМАО, г. Урай, 3-й микрорайон, д. 2А | Тюменская обл., ХМАО, г. Урай, 3-й микрорайон, д. 31 | Тюменская обл., ХМАО, г. Урай, 2А микрорайон, 46 | Тюменская обл., ХМАО, г. Урай, 2-й микрорайон, д. 90 |
| Статус населенного пункта | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью |
| Ценовая зона | Многokвартирная жилая застройка | Центры деловой активности | Центры деловой активности | Многokвартирная жилая застройка | Исторический центр города |
| Локальное расположение | Первая линия | Красная линия | Красная линия | Первая линия | Красная линия |
| Передаваемые права | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда |
| Тип объекта | Помещение | Помещение | Помещение | Помещение | Помещение |
| Тип входа | Отдельный | Отдельный | Отдельный | Отдельный | Отдельный |
| Техническое состояние | Стандартная отделка в хорошем состоянии (допущение) | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Без отделки (арендные каникулы, компенсация ремонта) | Стандартная отделка в хорошем состоянии |
| Этаж | 1 | 1 | Цоколь | 1 | 1 |
| Условия парковки | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка | Стихийная парковка |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | ПСН (помещение свободного назначения) | ПСН (помещение свободного назначения) | ПСН (помещение свободного назначения) | ПСН (помещение свободного назначения) | ПСН (помещение свободного назначения) |

| Характеристики / Объекты сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--|------------------------------|---|---|---|---|
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Имеется мебель и техника |
| Коммунальные расходы | Не включены | Не включены | Включены | Не включены | Не включены |
| Эксплуатационные расходы арендатора | Не включены | Не включены | Не включены | Не включены | Не включены |
| Точная ссылка | x | https://kvartelia.ru/uray/sdam/torgovaya-ploschad-208-6-m-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-3-y-mikrorayon-2a-3380147 | https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-uray-3292813939 | https://hmao.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_24_0_kvm_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_ura_y_2a_mikrorayon_46_688109_9354/ | https://100real.ru/uray/arenda-torgovoy-ploschadi-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-2-y-mikrorayon-90-8801447 |
| Источник информации | x | Людмила, тел. +7 908 896-40-05 | Мария, тел. +7 958 716-25-35 | тел. +7 973 937-39-41 | Павел, тел. +7 902 627-72-78 |
| Общая площадь, кв. м | 397,90 | 208,60 | 650,00 | 240,00 | 68,00 |
| Арендная ставка, руб./кв. м в год | ? | 10 200 | 6 000 | 9 950 | 11 471 |
| НДС | Расчет ведется без учета НДС | Включен | Включен | Включен | Не включен |
| Арендная ставка, руб./кв. м в год без коммунальных и эксплуатационных расходов арендатора, без НДС | | 8 500 | 4 335 | 8 292 | 11 471 |
| Возможность торга | x | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен |

**В арендную ставку Объекта-аналога №2 включены коммунальные расходы. Для приведения ставки аренды к единой базе без учета коммунальных платежей (оплачиваются отдельно арендатором), арендная ставка по указанному Объекту-аналогу была скорректирована. Для корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости – 2022 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г. Размер коммунальных расходов составил 13,30% от ставки аренды (среднее значение коммунальных платежей за электричество, водоснабжение и канализацию, а также отопление для объектов торговой недвижимости в городах с населением до 500 тыс. чел. и доходами выше среднего).*

Таблица 17. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %

Коммунальные платежи. Электричество

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва | н/д | н/д | н/д |
| 2 | Санкт-Петербург | 7,3% | 5,1% | 9,4% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 7,1% | 4,2% | 10,0% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 6,5% | 3,0% | 10,0% |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 5,5% | 2,8% | 8,1% |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 6,0% | 4,1% | 8,0% |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 5,5% | 3,1% | 7,9% |

Таблица 18. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %

Коммунальные платежи. Водоснабжение и канализация

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва | н/д | н/д | н/д |
| 2 | Санкт-Петербург | 5,3% | 0,0% | 10,6% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 2,7% | 1,5% | 3,9% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 5,3% | 0,9% | 9,6% |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 2,5% | 0,9% | 4,0% |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 2,6% | 1,4% | 3,8% |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 2,5% | 1,5% | 3,5% |

Таблица 19. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %

Коммунальные платежи. Отопление

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва | н/д | н/д | н/д |
| 2 | Санкт-Петербург | 6,5% | 1,1% | 11,9% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 6,2% | 3,3% | 9,0% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 8,0% | 5,3% | 10,7% |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 5,4% | 3,4% | 7,4% |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 4,7% | 3,0% | 6,4% |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 6,5% | 4,2% | 8,7% |

Рис. 52. Размер коммунальных расходов арендатора в среднем по РФ для объектов торговой недвижимости в величине валовой арендной ставки⁷⁹

⁷⁹ Справочник оценщика недвижимости – 2022 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемый объект представляет собой встроенное помещение, оформленное на праве общей долевой собственности, ограничения (обременения) права – доверительное управление, факт наличия ограничений (обременений) и долевой собственности не учитывался. Для целей применения доходного подхода предполагается передача оцениваемого объекта в аренду. Объекты – аналоги представлены на праве аренды. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка на права и ограничения (обременения) прав не требуется.

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

Условия продажи. Условия продажи (сделки) 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 аренде объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия аренды 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 - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.).

Оцениваемое помещение расположено в г. Урай, имеющем, как было указано выше, численность населения около 40 тыс. чел. (см. п. 3.4.). Таким образом, по местоположению Оценщик использовал данные по городам с населением до 500 тыс. чел.

К расчетам принято среднее значение скидки на торг для неактивного рынка для объектов свободного назначения, в размере 14%. Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик считает актуальными данные Справочника на дату оценки, так как несмотря на сложившуюся обстановку, ситуация на рынке недвижимости стала более предсказуемой.

Таблица 474. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Объекты свободного назначения

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0.11 | 0.05 | 0.17 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.11 | 0.04 | 0.19 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.15 | 0.09 | 0.20 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.13 | 0.07 | 0.18 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.14 | 0.08 | 0.20 |

Рис. 53. Скидка на торг для арендных ставок объектов свободного назначения на неактивном рынке⁸⁰

Таблица № 25. 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 | ? | 8 500 | 4 335 | 8 292 | 11 471 |

⁸⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.).

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Переданные права | вид права | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда |
| Корректировка | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв. м/год | - | 8 500 | 4 335 | 8 292 | 11 471 |
| Условия финансирования и продажи | особые условия финансирования, условия сделки | Нетипичные условия не выявлены | Нетипичные условия не выявлены | Нетипичные условия не выявлены | Нетипичные условия не выявлены | Нетипичные условия не выявлены |
| Корректировка | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв. м/год | - | 8 500 | 4 335 | 8 292 | 11 471 |
| Дата продажи | дата | авг.22 | авг.22 | авг.22 | авг.22 | авг.22 |
| Корректировка | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв. м/год | - | 8 500 | 4 335 | 8 292 | 11 471 |
| Совершенная сделка/предложение | тип | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка | % | - | -14,00% | -14,00% | -14,00% | -14,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв. м/год | - | 7 310 | 3 728 | 7 131 | 9 865 |
| Последовательные корректировки, суммарно | % | - | -14,00% | -14,00% | -14,00% | -14,00% |
| Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена | руб./м² | - | 7 310 | 3 728 | 7 131 | 9 865 |

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на расположение в регионе

Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс.карты» (<https://yandex.ru/maps/>). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон в пределах области согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлено на февраль 2022 г.), на основании которой при необходимости вводятся корректировки.

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

Рис. 54. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона⁸¹

⁸¹ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлено на февраль 2022 г.)

Таблица 17. Территориальные коэффициенты для аренды.
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного по отношению к региональному / областному / краевому центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0.79 | 0.72 | 0.87 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.81 | 0.74 | 0.88 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.83 | 0.75 | 0.90 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.80 | 0.72 | 0.88 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.82 | 0.74 | 0.90 |

Рис. 55. Территориальные коэффициенты для ставок аренды – населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра⁸²

Таблица 19. Территориальные коэффициенты для аренды.
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к региональному / областному / краевому центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0.71 | 0.65 | 0.77 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.73 | 0.62 | 0.83 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.72 | 0.64 | 0.80 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.71 | 0.60 | 0.81 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.75 | 0.67 | 0.83 |

Рис. 56. Территориальные коэффициенты для ставок аренды – райцентры и ПГТ с развитой промышленностью⁸³

Таблица 21. Территориальные коэффициенты для аренды.
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к региональному / областному / краевому центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0.61 | 0.54 | 0.67 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.58 | 0.49 | 0.68 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.61 | 0.52 | 0.69 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.59 | 0.48 | 0.70 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.63 | 0.54 | 0.72 |

Рис. 57. Территориальные коэффициенты для ставок аренды – райцентры и ПГТ сельскохозяйственных районов⁸⁴

⁸² Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁸³ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁸⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

Таблица 23. Территориальные коэффициенты для аренды.
Прочие населенные пункты по отношению к региональному /
областному / краевому центру

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0.54 | 0.44 | 0.65 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0.48 | 0.34 | 0.62 |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0.49 | 0.40 | 0.58 |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел. | 0.48 | 0.35 | 0.60 |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел. | 0.51 | 0.40 | 0.62 |

Рис. 58. Территориальные коэффициенты для ставок аренды – прочие населенные пункты⁸⁵

Объект оценки и все расположены в г. Урай, корректировка не требуется.

Таблица № 26. Расчет корректировки расположение в регионе

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Статус населенного пункта | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью |
| Коэффициент | 0,67 | 0,67 | 0,67 | 0,67 | 0,67 |
| Величина корректировки, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

Корректировка на локальное местоположение

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

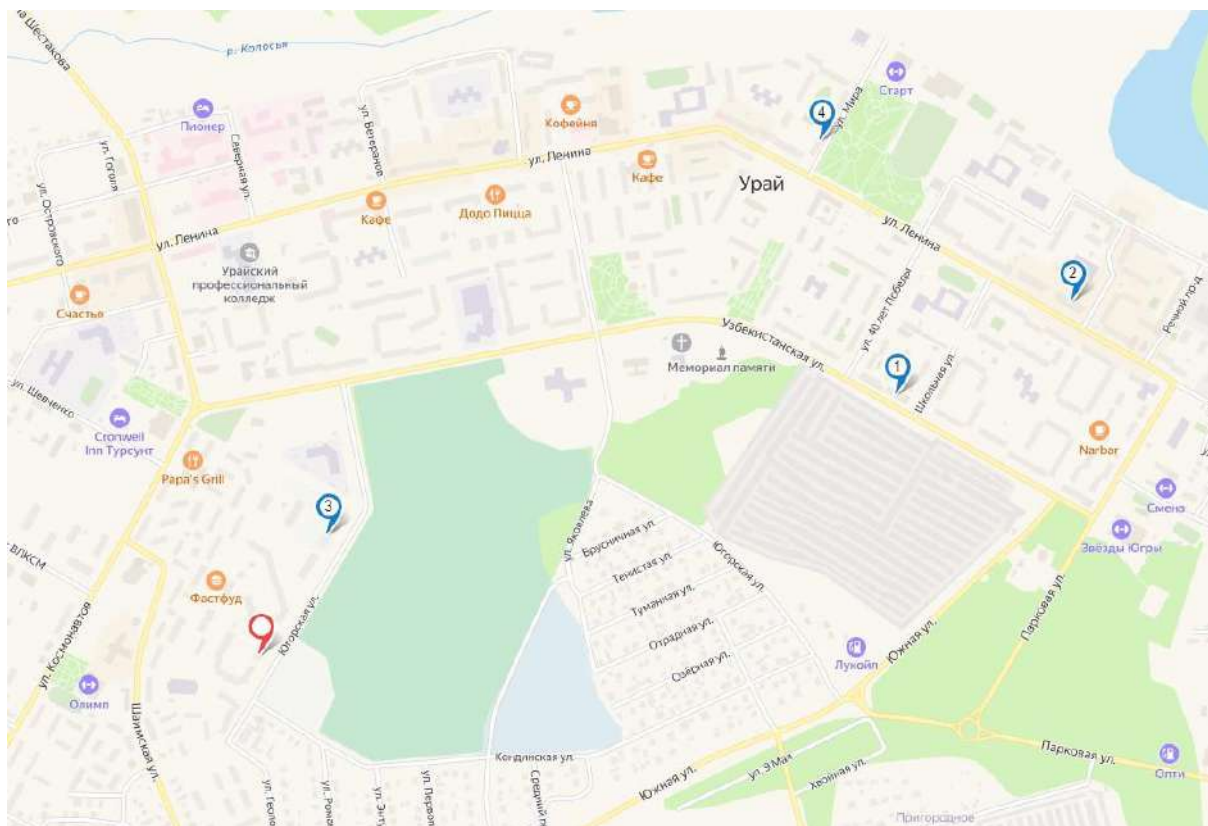


Рис. 59. Карта расположения объектов-аналогов (синие метки с 1 по 4) и Объекта оценки (красная метка)

⁸⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

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

| Типовые зоны в пределах города | | Код |
|---|---|-----|
| Культурный и исторический центр | Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города | |
| 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 высокотажными 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/оборудований в стороны от магистрали). | VI |

Рис. 60. Классификация типовых территориальных зон в пределах города⁸⁶

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

Таблица 77. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения до 0,5млн.чел.

| арендные ставки | | Аналог | | | | | |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------|
| | | исторический центр города | центры деловой активности | Многоквартирная жилая застройка | Среднеэтажная жилая застройка | зона автомагистралей | окраины промзоны |
| объект оценки | исторический центр города | 1,00 | 1,06 | 1,15 | 1,23 | 1,26 | 1,37 |
| | центры деловой активности | 0,94 | 1,00 | 1,09 | 1,16 | 1,20 | 1,30 |
| | многоквартирная жилая застройка | 0,87 | 0,92 | 1,00 | 1,06 | 1,10 | 1,19 |
| | среднеэтажная жилая застройка | 0,82 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,03 | 1,12 |
| | зона автомагистралей | 0,79 | 0,84 | 0,91 | 0,97 | 1,00 | 1,08 |
| | окраины промзоны | 0,73 | 0,77 | 0,84 | 0,89 | 0,92 | 1,00 |

Рис. 61. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок торговой недвижимости по районам города для городов с населением до 0,5 млн. чел.⁸⁷

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

⁸⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁸⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

Объект оценки и объект-аналог №3 расположены в зоне многоквартирной жилой застройки. Объекты-аналоги №1, 2 расположены в центрах деловой активности, на крупных улицах города, а объект-аналог №4 расположен в центре города.

Таблица № 27. Расчет корректировки на ценовую зону

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Ценовая зона | Многоквартирная жилая застройка | Центры деловой активности | Центры деловой активности | Многоквартирная жилая застройка | Исторический центр города |
| Коэффициент | 0,87 | 0,94 | 0,94 | 0,87 | 1,00 |
| Величина корректировки, % | | -7,45% | -7,45% | 0,00% | -13,00% |

Корректировка на красную линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку.

Оцениваемое помещение и объект-аналог №3 расположены на первых линиях улиц, но с невысоким уровнем проходимости и трафика, объекты-аналоги №№ 1,2,4 расположены вдоль улиц с высоким трафиком транспорта и проходимость (красная линия).

Таблица 85. Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 0,90 | 0,88 | 0,91 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,90 | 0,89 | 0,92 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,92 | 0,90 | 0,93 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. | 0,90 | 0,88 | 0,91 |
| 5 | города с населением до 500 тыс. чел. | 0,90 | 0,89 | 0,92 |

Рис. 62. Значения корректировок на красную линию для арендных ставок, усредненные по городам России⁸⁸

Оценщик использовал коэффициент из расширенного интервала для Объекта оценки и объекта-аналога №3 в размере 0,92, так как они расположены на второстепенных улицах, характеризующихся невысоким пешеходным и автомобильным трафиком. Для остальных объектов использовались средние значения коэффициентов.

Таблица № 28. Корректировка на красную линию

| Показатель | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Локальное расположение | Первая линия | Красная линия | Красная линия | Первая линия | Красная линия |
| Коэффициент | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 0,92 | 1,00 |
| Величина корректировки, % | | -8,00% | -8,00% | 0,00% | -8,00% |

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

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

⁸⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

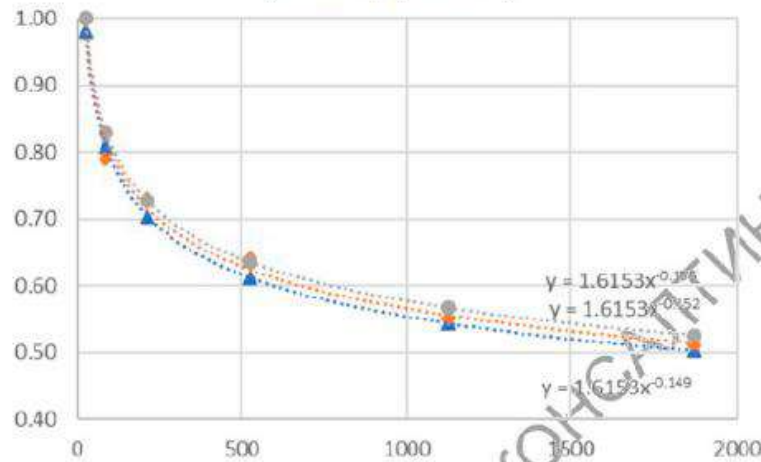


Рисунок 107. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки. Доверительный интервал.

Рис. 63. Зависимость арендных ставок объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением до 500 тыс. чел.⁸⁹

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,152} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ -корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ - площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,152 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Таблица № 29. Корректировка на площадь

| Показатель | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Общая площадь, кв. м | 397,90 | 208,60 | 650,00 | 240,00 | 68,00 |
| Величина корректировки, % | x | -9,35% | 7,75% | -7,40% | -23,55% |

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

Корректировка на этаж расположения. Требуется введение корректировки на этаж для объекта-аналога №2, расположенного в цоколе, остальные объекты-аналоги корректировки не требуют, т. к. расположены на первых этажах зданий.

⁸⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

Таблица 298. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел.

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|-------------------|---------------|--------|---------------|--------|--------|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,02 | 1,25 | 1,34 |
| | 2 этаж и выше | 0,98 | 1,00 | 1,22 | 1,31 |
| | цоколь | 0,80 | 0,82 | 1,00 | 1,07 |
| | подвал | 0,75 | 0,77 | 0,93 | 1,00 |

Рис. 64. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов торгового назначения для городов с населением до 500 тыс. чел.⁹⁰

Таблица № 30. Корректировка на этаж

| Показатель Этаж расположения | Площадь этажа, кв. м | | | | | Корректирующий коэффициент |
|----------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|
| | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | |
| Подвал | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,75 |
| Цоколь | 0,00 | 0,00 | 650,00 | 0,00 | 0,00 | 0,80 |
| 1 этаж | 397,90 | 208,60 | 0,00 | 240,00 | 68,00 | 1,00 |
| 2 этаж | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,98 |
| Общая площадь, кв. м | 397,90 | 208,60 | 650,00 | 240,00 | 68,00 | - |
| Общий корректирующий коэффициент | 1,000 | 1,000 | 0,800 | 1,000 | 1,000 | - |
| Корректировка, % | - | 0,00% | 25,00% | 0,00% | 0,00% | - |

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

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

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

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Объект-аналог №4 предлагается к продаже с мебелью, техникой, у Объекта оценки и объектов-аналогов №№1-3 мебель, техника отсутствует. Необходима корректировка.

⁹⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

| 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 |
|---|----------------|-----------------|------------------|
| Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное | 1,03 | 1,28 | 1,14 |
| Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием | 1,00 | 1,14 | 1,06 |
| Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием | 1,06 | 1,21 | 1,13 |
| Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием | 1,04 | 1,20 | 1,11 |
| Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет | 1,02 | 1,18 | 1,08 |

Рис. 65. Корректировка на наличие / отсутствие мебели, техники для продажи / арендных ставок ⁹¹

Учитывая незначительное количество мебели и техники у объекта-аналога №4, Оценщик использовал минимальный коэффициент для торговых зданий и помещений розничной продажи продовольственных товаров в соответствии с видом использования объекта-аналога в размере 1,03.

Таблица № 31. Корректировка на наличие / отсутствие мебели, техники

| Показатель | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Имеется мебель и техника |
| Коэффициент | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,03 |
| Величина корректировки, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | -2,91% |

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).

⁹¹ Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.07.2022 г. // URL: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2872-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2022-goda>

Таблица № 32. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--|---|---|---|--|---|
| Скорректированная по последовательным элементам цена | - | 7 310 | 3 728 | 7 131 | 9 865 |
| Корректировка на ценовую зону | | | | | |
| Статус населенного пункта | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью |
| Корректировка | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Ценовая зона | Многokвартирная жилая застройка | Центры деловой активности | Центры деловой активности | Многokвартирная жилая застройка | Исторический центр города |
| Корректировка | x | -7,45% | -7,45% | 0,00% | -13,00% |
| Корректировка на локальное местоположение | | | | | |
| Локальное расположение | Первая линия | Красная линия | Красная линия | Первая линия | Красная линия |
| Корректировка | x | -8,00% | -8,00% | 0,00% | -8,00% |
| 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 | 397,90 | 208,60 | 650,00 | 240,00 | 68,00 |
| Корректировка | x | -9,35% | 7,75% | -7,40% | -23,55% |
| Корректировка на техническое состояние | | | | | |
| Техническое состояние | Стандартная отделка в хорошем состоянии (допущение) | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Стандартная отделка в хорошем состоянии | Без отделки (арендные каникулы, компенсация ремонта) | Стандартная отделка в хорошем состоянии |
| Корректировка | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка на этаж расположения | | | | | |
| Этаж | 1 | 1 | Цоколь | 1 | 1 |
| Корректировка | x | 0,00% | 25,00% | 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% |

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--|---------------|-------------|-------------|-------------|--------------------------|
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Имеется мебель и техника |
| Корректировка | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | -2,91% |
| Итого корректировка по второй группе элементов сравнения | x | -24,80% | 17,30% | -7,40% | -47,46% |
| 1 - абсолют. вал. коррекция | x | 75,20% | 82,70% | 92,60% | 52,54% |
| Весовой коэффициент | x | 24,82% | 27,29% | 30,56% | 17,34% |
| Итого скорректированная цена аналогов | x | 5 497 | 4 373 | 6 603 | 5 183 |
| Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) ⁹² | x | 24,80% | 48,19% | 7,40% | 47,46% |
| <i>Коэффициент вариации</i> | | 17,06% | | | |
| Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС | 5 474 | 1 364 | 1 193 | 2 018 | 898 |

⁹² Значительная величина суммарной корректировки по части объектов-аналогов связана с ограниченностью рынка аналогичных оцениваемому объектам, сопоставимых по местоположению, площади. В связи с обоснованностью введения корректировок Оценщик допускает, что данный факт не имеет существенного влияния на достоверность полученных результатов оценки

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.

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

$$K_{v1} = 1 - (1 - K_v) \times (1 - K_1), \text{ где:}$$

- K_{v1} – потери от незаполняемости и неуплаты;
- K_v – потери от незаполняемости;
- K_1 – потери от неуплаты.

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

Рынок офисно-торговой недвижимости в рассматриваемом городе является неактивным, 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 15,0%. Величина недозагрузки при сдаче в аренду принимается постоянной для всего прогнозного периода, так как в условиях экономического кризиса снижение количества потенциальных долгосрочных арендаторов нивелируется временными арендаторами, которые ранее рассматривали варианты покупки коммерческой недвижимости для личных целей и отказавшиеся от ее покупки на время кризиса в пользу временной аренды до нормализации ситуации.

Таблица 16. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Неактивный рынок. Все респонденты. Объекты свободного назначения

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва | 16,0% | 11,1% | 20,9% |
| 2 | Санкт-Петербург | 11,0% | 3,6% | 18,4% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 20,0% | 12,2% | 27,8% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 20,0% | 11,8% | 28,2% |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 20,0% | 6,9% | 33,1% |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 15,0% | 7,3% | 22,7% |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 21,8% | 12,8% | 30,7% |
| 8 | Курортные регионы | 20,0% | 7,3% | 32,7% |
| 9 | Дальневосточные регионы | 22,5% | 20,5% | 24,5% |

Рис. 66. Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения на активном рынке ⁹³

Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД)

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

⁹³ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.)

Таблица № 33. Расчет потенциального валового дохода (без НДС, без коммунальных расходов)

| Наименование | Значение |
|--|-----------|
| Арендная ставка без НДС, руб./кв. м /год | 5 474 |
| Площадь, кв. м | 397,90 |
| Потенциальный валовой доход, руб. в год | 2 178 080 |
| Потери от недоиспользования, % | 15,00% |
| Потери от неплатежей, % | 0,00% |
| Действительный валовый доход, руб. в год | 1 851 368 |

Расчет чистого операционного дохода

Арендная ставка, принимаемая к расчету, включает операционные расходы (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов арендатора). Под коммунальными платежами Оценщик подразумевает плату за электроэнергию, водоснабжение и канализацию, отопление. Под эксплуатационными расходами арендатора Оценщик подразумевает плату за уборку внутренних помещений, интернет и средства связи, охрану и обеспечение безопасности, текущий (мелкий) ремонт. Таким образом, при расчете чистого операционного дохода, из величины действительного валового дохода необходимо вычесть операционные расходы, кроме коммунальных и эксплуатационных расходов арендатора.

По незадокументированным данным, предоставленным Заказчиком, размер операционных расходов по оцениваемым помещениям составляет:

Таблица № 34. Данные о фактических расходах за 2021 г. без НДС

| Наименование | Значение |
|---|---------------|
| Расходы, всего, тыс. руб. | 1 049 |
| Расходы на содержание, тыс. руб. | 338 |
| <i>Электроснабжение, электроподключение, тыс. руб.</i> | <i>0</i> |
| <i>Теплоснабжение, тыс. руб.</i> | <i>108</i> |
| <i>Водоснабжение, водотведение, тыс. руб.</i> | <i>0</i> |
| <i>Охрана, тыс. руб.</i> | <i>0</i> |
| <i>ОПС, тыс. руб.</i> | <i>0</i> |
| <i>Расходы по текущему санитарному и техническому содержанию, тыс. руб.</i> | <i>230</i> |
| Вознаграждение УК (ОРЕОЛ УН), тыс. руб. | 514 |
| Расходы на ремонт, тыс. руб. | 0 |
| Налоги, тыс. руб. | 56 |
| <i>налог на имущество, тыс. руб.</i> | <i>0</i> |
| <i>налог на землю, тыс. руб.</i> | <i>0</i> |
| <i>взносы на кап. ремонт, тыс. руб.</i> | <i>56</i> |
| Страхование, тыс. руб. | 16 |
| Прочие расходы, тыс. руб. | 125 |
| Итого без учета расходов на содержание, тыс. руб. | 711 |
| Величина операционных расходов собственника в % от ПВД | 32,64% |

Следует отметить, что состав операционных расходов не соответствует типичным в связи с тем, что объект находится в управлении управляющей компании присутствует такой вид расходов как вознаграждение управляющей компании. Также размер расходов не является типичным в связи с тем, что помещения не использовались в течении 2021 г., таким образом, коммунальные услуги оказывались снабжающими организациями не в полном объеме. Необходимо отметить, что оплата коммунальных услуг и эксплуатационных расходов арендатора не входит в состав расчетной арендной ставки, в связи с этим не требуется вычитать расходы за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы арендатора при расчете чистого операционного дохода, их компенсируют арендаторы, что типично для рынка аренды. Так как использование в расчете фактических данных приведет Оценщика к получению инвестиционной стоимости, то есть стоимости для конкретного правообладателя Оценщик не использовал фактические расходы.

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов арендатора) для офисно-торговых объектов свободного назначения была принята по рыночным данным как среднее значение величины операционных расходов для торговых объектов класса С и ниже (к которым относятся помещения свободного назначения), то есть 21,5%.

8.2. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки объекта торговой недвижимости

Таблица 37. Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

| Класс объектов | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|-------|
| 1. Торговые объекты класса С и ниже | 21,5% | 19,6% | 23,4% |
| 2. Высококласная торговая недвижимость | 24,9% | 22,5% | 27,4% |

Рис. 67. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ⁹⁴

Таблица № 35. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету

| Наименование | Значение |
|---|-----------|
| Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода | 21,5% |
| Потенциальный валовой доход, руб. в год | 2 178 080 |
| Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. | 468 287 |

Дополнительные доходы от эксплуатации оцениваемых объектов, 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 № 36. Расчет чистого операционного дохода

| Наименование | Значение |
|---|-----------|
| Действительный валовый доход, руб. в год | 1 851 368 |
| Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год | 468 287 |
| Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год | 0,00 |
| Чистый операционный доход, руб. в год | 1 383 080 |

В течение прогнозного периода в качестве денежного потока принимается величина чистого операционного дохода. В качестве темпа роста принимается в 2023 г. темп роста удельных арендных ставок объектов свободного назначения согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2021 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, октябрь 2021 г.

⁹⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г. Информация о расходах с разбивкой по численности населения в справочнике не представлена.

Таблица 77. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Все респонденты. Объекты свободного назначения

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 2,5% | -1,5% | 6,4% |
| 2 | Санкт-Петербург | 3,3% | 0,9% | 5,6% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 4,0% | 0,3% | 7,7% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 2,5% | -2,0% | 7,0% |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 2,5% | -1,0% | 6,0% |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 2,5% | -3,7% | 8,7% |

Рис. 68. Ожидаемый рост (падение) удельных арендных ставок в следующем году. Объекты свободного назначения⁹⁵

Учитывая высокую инфляционную составляющую темп роста принимается на максимальном уровне для городов с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего в размере 8,7%.

Далее используется прогнозная величина индекса потребительских цен (подробнее см. п. 6.3.4 Отчета) за предыдущий год. Расчет величины денежного потока в постпрогнозный период осуществляется аналогично.

Таблица № 37. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД), без НДС

| Период | 29.08.2022-31.12.2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Постпрогнозный период |
|------------------------------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|
| Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС | 468 710,61 ⁹⁶ | 1 503 408,49 | 1 595 116,41 | 1 658 921,06 | 1 725 277,91 |
| Темп изменения, % | - ⁹⁷ | 8,70% | 6,10% | 4,00% | 4,00% |

6.3.4. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{98}$$

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Ставка капитализации принята согласно п. 4.4 настоящего Отчета как среднее значение ставки капитализации для помещений свободного назначения в размере 12,88%.

⁹⁵ Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 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, октябрь 2021 г.

⁹⁶ С учетом доли года 0,34, соответствующей периоду прогнозирования

⁹⁷ Так как при расчете величины чистого операционного дохода (ЧОД) учтены текущие цены, темп роста в 2022 году по сравнению с 2021 годом не применяется и не указывается

⁹⁸ Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

В качестве долгосрочного темпа роста принимается прогнозный темп изменения индекса потребительских цен. При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки наблюдается значительная макроэкономическая неопределенность (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

На фоне политических событий аналитики ожидают, что инфляция в РФ в 2022 году может составить 17,5%, однако, в последующие годы снизится и по оценкам составит 6,10% в 2023 г. и 4,0% далее.

| Министерство экономического развития Российской Федерации | | Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2025 года (Базовый) | | | | |
|--|-------------|---|---------|--------|--------|--------|
| | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| | | отчет | прогноз | | | |
| Цена на нефть, долл. за баррель | | 69,1 | 80,1 | 71,4 | 66,0 | 61,2 |
| Индекс потребительских цен | | | | | | |
| на конец года | % к декабрю | 108,4 | 117,5 | 106,1 | 104,0 | 104,0 |
| в среднем за год | % г/г | 106,7 | 116,5 | 109,0 | 104,6 | 104,0 |
| Валовой внутренний продукт | | | | | | |
| Номинальный объем | млрд. руб. | 131015 | 140719 | 147762 | 158150 | 167852 |
| Темп роста | % г/г | 104,7 | 92,2 | 99,3 | 103,2 | 102,6 |

Рис. 69. Прогноз инфляции⁹⁹

Принимаемая в долгосрочной перспективе (к моменту предполагаемой стабилизации после кризиса февраля 2022 г.) к расчету в качестве долгосрочного темпа роста величина подтверждается различной справочной и аналитической информацией. Так, значения ожидаемого среднегодового роста арендных ставок в 2022 году в рассматриваемом сегменте составляет от -3,7% до 8,7%.

Таблица 77. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Все респонденты. Объекты свободного назначения

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 2,5% | -1,5% | 6,4% |
| 2 | Санкт-Петербург | 3,3% | 0,9% | 5,6% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 4,0% | 0,3% | 7,7% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 2,5% | -2,0% | 7,0% |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 2,5% | -1,0% | 6,0% |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 2,5% | -3,7% | 8,7% |

Рис. 70. Информация о темпе роста¹⁰⁰

Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию Оценщик считает целесообразным применение переменной («плавающей») ставки дисконтирования.

Таблица № 38. Определение ставки дисконтирования

| Показатель | Значение | | | | |
|-------------------------|----------|------|------|--------|-----------------------|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Постпрогнозный период |
| Ставка капитализации, % | | | | 12,88% | |

⁹⁹ Источник: Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, дата опубликования: 18 мая 2022 г., https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/osnovnye_parametry_scnarnyh_usloviy_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html

¹⁰⁰ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

| Показатель | Значение | | | | Постпрогнозный период |
|----------------------------------|----------|--------|--------|--------|-----------------------|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | |
| Долгосрочный темп роста в год, % | 17,50% | 6,10% | 4,00% | 4,00% | 4,00% |
| Ставка дисконтирования, % | 30,38% | 18,98% | 16,88% | 16,88% | 16,88% |

Ставка дисконтирования должна соответствовать виду дисконтируемого денежного потока по инфляционной составляющей и учету рисков.

Учет инфляционной составляющей

В рамках настоящей оценки Оценщиком определяется номинальный денежный поток, т.е. с учетом инфляционной составляющей (ежегодной индексации). В связи с этим, ставка дисконтирования также должна быть номинальной. Ставка дисконтирования учитывает в своем составе долгосрочный темп роста. Таким образом, рассчитываемый денежный поток и ставка дисконтирования соответствуют друг другу по способу учета инфляционной составляющей.

Учет рисков

Выбранный метод расчета денежных потоков не предполагает учет рисков неполучения доходов (неплатежей) или увеличения расходов в своем составе. Таким образом, ставка дисконтирования должна учитывать возможные риски неполучения доходов или роста затрат в определяемых денежных потоках. Исходя из метода определения ставки дисконтирования в разрезе учета рисков используемые денежные потоки и ставка дисконтирования сопоставимы.

6.3.5. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Расчет текущей стоимости денежного потока по переменной ставке дисконтирования производится по формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+i_1)^{t_1} \times (1+i_2)^{t_2-t_1} \times \dots \times (1+i_m)^{t_m-t_{m-1}}}, \text{ где:}$$

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;
- i – ставка дисконтирования денежного потока прогнозного периода;
- t – количество лет в прогнозном периоде.

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{1}{(1+i)^{t-0,5}}$$

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени $(t - 0,5)$. При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2022 г. составляет: $0,17=0,34 \text{ года} / 2$.

Таблица № 39. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

| Период | 29.08.2022-31.12.2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|--|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС | 468 710,61 | 1 503 408,49 | 1 595 116,41 | 1 658 921,06 |
| Период | 0,34 | 1,34 | 2,34 | 3,34 |
| Середина периода (период дисконтирования) | 0,17 | 0,84 | 1,84 | 2,84 |
| Ставка дисконтирования | 30,38% | 18,98% | 16,88% | 16,88% |
| Коэффициент дисконтирования | 0,9561 | 0,8511 | 0,7282 | 0,6231 |
| Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС | 448 111,15 | 1 279 512,56 | 1 161 551,08 | 1 033 594,11 |

6.3.6. Расчет терминальной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде

Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода. Для ее определения Оценщик использовал метод прямой капитализации денежного потока первого года постпрогнозного периода, расчет которого представлен в п. 6.3.3. Отчета.

Таким образом, терминальная (постпрогнозная) стоимость определяется методом прямой капитализации и составит:

Таблица № 40. Расчет текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости, руб. без НДС

| № | Показатель | Значение |
|---|---|--------------|
| 1 | Денежный поток в постпрогножном периоде, руб. без НДС | 1 725 277,91 |
| 2 | Ставка капитализации | 12,88% |
| 3 | Терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС ($3=1/2$) | 13 400 217 |
| 4 | Период дисконтирования | 3,34 |
| 5 | Коэффициент дисконтирования ¹⁰¹ | 0,5763 |
| 6 | Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС ($6=3*5$) | 7 722 809 |

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,34.

6.3.7. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится путем суммирования текущих (дисконтированных) денежных потоков прогнозного периода и текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости.

Таблица № 41. Расчет справедливой стоимости с применением доходного подхода

| Период | 29.08.2022-31.12.2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Постпрогнозный период |
|--|-----------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|
| Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС | 448 111,15 | 1 279 512,56 | 1 161 551,08 | 1 033 594,11 | - |
| Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС | | | | | 7 722 809 |
| Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС в допущении о стандартной отделке в хорошем состоянии, руб. | 11 645 578 | | | | |
| Затраты на проведение ремонта, (=7 095*397,90 кв. м *1,0861), руб. ¹⁰² | | | 3 066 216 | | |
| Справедливая стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб. | 8 579 362 | | | | |

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

Следует отметить, что Заказчиком не предоставлены данные о планируемом типе отделки и планируемых затратах на отделку (Заказчик предполагает продажу помещения в текущем состоянии и проведения ремонта покупателем). В связи с этим Оценщик использовал укрупненные данные о величине затрат на проведение ремонта, которые являются средними и могут не соответствовать фактическим затратам. Оценщик допускает, что данный способ расчета является наиболее корректным с учетом ограниченности имеющейся у него информации.

Таблица 414. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

| Тип ремонта | аналог | | | | | |
|---------------|---------------|---------------|--------|----------|---------|--------|
| | Без отделки | Косметический | Эконом | Стандарт | Премиум | |
| объект оценки | Без отделки | 0 | -3713 | -5610 | -7095 | -10938 |
| | Косметический | 3713 | 0 | -1897 | -3382 | -7225 |
| | Эконом | 5610 | 1897 | 0 | -1485 | -5328 |
| | Стандарт | 7095 | 3382 | 1485 | 0 | -3643 |
| | Премиум | 10938 | 7225 | 5328 | 3843 | 0 |

Рис. 71. Корректировка на тип ремонта, руб.¹⁰³

¹⁰¹ Формула расчета коэффициента дисконтирования приведена в п. 6.3.5 Отчета

¹⁰² Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, месяцы (с 1991 г.), дата публикации 12 августа 2022 г., <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>

¹⁰³ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационно-обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

Для определения стоимости оцениваемого помещения Оценщик применил два подхода – сравнительный (рыночный) 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, пересекаются.

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

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

Рис. 72. Неопределенность величины стоимости при сравнительном подходе¹⁰⁴

¹⁰⁴ «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.

Неопределенность величины рыночной стоимости при доходном подходе на неактивном рынке

Таблица 4

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

Рис. 73. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе¹⁰⁵

Таблица № 42. Неопределенность величины справедливой стоимости

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

Таблица № 43. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

| Наименование объекта | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|--|----------------------|-----------------|------------------|
| Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб. | 7 602 298 | 8 579 362 | Не применялся |
| Неопределенность величины справедливой стоимости, % | 19,50% | 22,50% | - |
| Нижняя граница диапазона стоимости (С _{min}), руб. | 6 119 850 | 6 649 006 | - |
| Верхняя граница диапазона стоимости (С _{max}), руб. | 9 084 746 | 10 509 719 | - |
| Область пересечения диапазонов, руб. | <i>min</i> | <i>max</i> | - |
| | 6 649 006 | 9 084 746 | |
| 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 № 44. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки

| № | Наименование | Площадь, кв. м | Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу, руб. без НДС | Вес по подходу | Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. без НДС | Вес по подходу | Справедливая стоимость округленно до тысяч, руб. без НДС |
|---|---|----------------|--|----------------|---|----------------|--|
| 1 | Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1 | 397,9 | 7 602 298 | 0,50 | 8 579 362 | 0,50 | 8 091 000 |

¹⁰⁵ «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.

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

Таким образом,

Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер 86:14:0101012:5707, расположенного по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1, по состоянию на 29 августа 2022 г.¹⁰⁶ составляет:

8 091 000 (Восемь миллионов девяносто одна тысяча) рублей без учёта НДС.

¹⁰⁶ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета, в том числе пп. 18-20

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1
к ТЗ № 32 от «03» сентября 2022 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:

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер 86:14.0101012:5707.

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

- копия Выписки из ЕГРН от 20 апреля 2021 г.;
- копия Кадастрового паспорта помещения №86/201/15-346430 от 03 декабря 2015 г.;
- прочие документы и справочные материалы (или их копии), полученные 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 ограничений (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 течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. 29 августа 2022 г.

10. Срок проведения оценки. 03 сентября 2022 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 (обременений), кроме ограничений (обременений), 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 залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка проводится на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, без личного осмотра Оценщиком.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью, возникшей после обращения Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине 24 февраля 2022 г. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитываются Оценщиком, оценка проводится исходя из допущения, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. Определенная в Отчете стоимость актуальна на дату оценки и может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.
- 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

 **СМАО**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Овчинников Виктор Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 3872
дата включения в реестр 27 октября 2016

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

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



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков





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

_____ Алтунин 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/776/00134/7-05

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. – 31.12.2025 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 2025 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 2025 г.

Страховщик:
Ицковский К.А.
На основании Доверенности 13071/21N от «16» декабря 2021г.



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 18.12.2021г.

Приложение 3. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208


Проверка электр... Карта Волгоград... Конвертер выпис... Курс лекций по д... Оценка стоимост... Глава 6... Рассмотрение загл... Федеральная гос...

Югорск... Продам Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 375 м²

12 500 000 ₽ или предложите свою цену

[Добавить в избранное](#) [Сравните](#) [Добавить заметку](#)



8 912 690-83-15

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

[Ещё подходит?](#) [Позвоните мне?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

О помещении

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Вход с улицы | Высота потолков: 3 м |
| Отдельный вход: есть | Отделка: офисная |
| Общая площадь: 375 м² | Отопление: центральное |
| Этаж: 1 | Тип сделки: продажа |

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, Никольская ул., 9А [Скрыть карту](#)

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208

Проверка электр... Карта Волгоград... Конвертер выпис... Курс лекций по д... Оценка стоимост... Глава 6... Рассмотрение загл... Федеральная гос...

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, Никольская ул., 9А [Скрыть карту](#)

12 500 000 ₽

или предложите свою цену

8 912 690-83-15

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

[Ещё подходит?](#) [Позвоните мне?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Описание

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

О здании

| | |
|---------------------------|---|
| Готовности в эксплуатации | Удалённость от дороги: первая линия |
| Тип здания: жилой дом | Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта |

№: 1632035208 · 24 августа в 07:58 · 1998 просмотров (+0 сегодня) [Почувствовать](#)

https://cre.mirkvartir.ru/279412009/

https://cre.mirkvartir.ru/279412009/

Проверка электр. Карта Волгоград Конвертер выпис. Курс лекций по д. Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение закл. Федеральная гос.

Ханты-Мансийский автономный округ Урай мкр. 3-й Выберите дом

ПСН (помещение свободного назначения), 125 м²

размещено 24.12.21 в 17:38, обновлено 07.06.22 в 12:37 1

7 000 000 ₪ 56 000 ₪/м²

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ



125 м²

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

7 000 000 ₪

СТОИМОСТЬ

https://cre.mirkvartir.ru/279412009/

Проверка электр. Карта Волгоград Конвертер выпис. Курс лекций по д. Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение закл. Федеральная гос.

ПСН (помещение свободного назначения), 125 м²

размещено 24.12.21 в 17:38, обновлено 07.06.22 в 12:37 1

7 000 000 ₪ 56 000 ₪/м²

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

125 м²

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

7 000 000 ₪

СТОИМОСТЬ

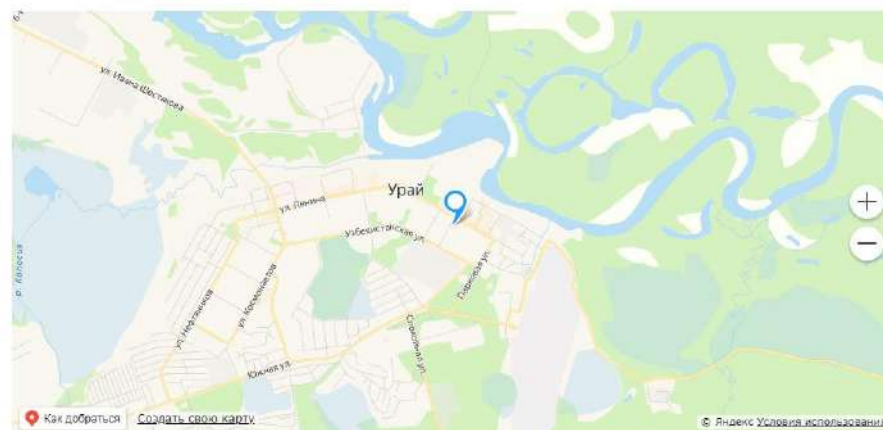
Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, мкр. 3-й

Продаю коммерческое помещение 125 кв.м., с арендатором. В помещении сделан качественный ремонт. центральные коммуникации, парковка. Активный пешеходный и автомобильный трафик.

Связаться с продавцом

пользователь
Частное лицо
437253 объявления

+7 982 138-26-22



https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_tsentr_goroda_1825479206

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_97_m_1825479206

ель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Югорск

Югорск - Продажа - Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 97 м²

5 500 000 ₽ ▾
56 701 ₽ за м²
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку 6 июля в 11:09

8 958 702-27-53

Написать сообщение

Наталья
Частное лицо
На Avito с июля 2019
Завершено 13 объявлений
Экологический вклад -34 кг CO₂

В объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 1825479206, 1149 (+1)

О помещении

| | |
|----------------------------------|--|
| Вход: с улицы | Отделка: офисная |
| Отдельный вход: есть | Мощность электросети: 3 кВт; можно увеличить |
| Общая площадь: 97 м ² | Отопление: центральное |
| Этаж: 1 | Тип сделки: продажа |
| Высота потолков: 3 м | |

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_97_m_1825479206

ель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск, ул. 40 лет Победы, 7 [Скрыть карту](#)

5 500 000 ₽ ▾
56 701 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 958 702-27-53

Написать сообщение

Наталья
Частное лицо
На Avito с июля 2019
Завершено 13 объявлений
Экологический вклад -34 кг CO₂

В объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 1825479206, 1149 (+1)

Описание

Сдается в аренду/готово к продаже помещение свободного назначения в самом центре города Югорск.
Выгодное предложение от собственника!

Общая площадь - 96,2 кв.м., первый этаж жилого дома, отдельный вход. Есть место для вывески! Пожарная и охранная сигнализация, денежное хранилище.
Заменены окна, необходим небольшой косметический ремонт.

Удобная парковка, рядом вся необходимая инфраструктура города и ключевые муниципальные объекты (шаговая доступность).
Фото и техническая схема помещения прилагаются.

О здании

| | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Готовность: в эксплуатации | Удаленность от дороги: первая линия |
| Тип здания: жилой дом | Парковка: на улице, Бесплатная |

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_170.4_m_rassrochka_1136591122

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_170.4_m_rassrochka_1136591122

Проверка электр... Карта Волгограда... Конвертер выпис... Курс лекций по д... Оценка стоимости... Глава 5... Рассмотрение за... Федеральная гос...

Урай ... Коммерческая недвижимость Продам Торговое помещение

Торговое помещение, 170.4 м² рассрочка

33 500 Р за м² ▾

33 500 Р за м²
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



8 982 220-47-68

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Еще продаете? Позвоните мне?
Когда можно посмотреть?

Собственник
Компания
На Авито с ноября 2012
Рейтинги проверены

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 170.4 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная
Мощность электросети: 10 кВт; можно
увеличить
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_170.4_m_rassrochka_1136591122

Проверка электр... Карта Волгограда... Конвертер выпис... Курс лекций по д... Оценка стоимости... Глава 5... Рассмотрение за... Федеральная гос...

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай,
2А микрорайон, 42/2

Скрыть карту



33 500 Р за м² ▾

33 500 Р за м²
или предложите свою цену

8 982 220-47-68

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Еще продаете? Позвоните мне?
Когда можно посмотреть?

Собственник
Компания
На Авито с ноября 2012
Рейтинги проверены

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

Описание

Помещение с арендаторами, хорошая рыночная доходность.
Выполнен капитальный ремонт, установлена пожарная и охранная сигнализация.
Удобная транспортная развязка, хорошая парковочная зона.
Рассмотрю возможность продажи помещения в рассрочку до 5 лет или сделку через любую банк.
В цену включен НДС.
Собственник.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удаленность от дороги: вторая линия и
дальше

Парковка: на улице, бесплатная
Количество парковочных мест: 10

№: 1136591122 29 августа в 11:29 4371 просмотр (+2 сегодня)

Позвонить

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

<https://kvartelia.ru/uray/sdam/torgovaya-ploschad-208-6-m-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-3-y-mikrorayon-2a-3380147>

<https://kvartelia.ru/uray/sdam/torgovaya-ploschad-208-6-m-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-3-y-mikrorayon-2a-3380147>

Проверка электр: Карта Волгограда Конвертер выпис: Курс лекций по д: Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение заг: Федеральная гос:

Урай / Сдам / Торговые площади / Объявление №3380147

Торговая площадь, 208.6 м²

Ханты-Мансийский АО, Урай, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ; 3-й микрорайон, 2А

177 310 ₪ в месяц

Без залога

Людмила +7(908)896-40-05

Обратный звонок Написать отзыв Жалоба



Описание

Сдаются в аренду помещение по адресу: г. Урай, микрорайон 3, дом 2А.

- 1) Помещение 32,1 кв. м с отдельным входом
- 2) Помещение 36,2 кв. м с отдельным входом
- 3) Помещение 140,3 кв. м с отдельным входом. Помещение разделено на несколько секций (91 кв. м +23 кв. м+20,6 кв. м+5,7 кв. м)

Параметры объекта

площадь: 208.6 м²

<https://kvartelia.ru/uray/sdam/kommercheskaya-ndvizhimost>

Проверка электр: Карта Волгограда Конвертер выпис: Курс лекций по д: Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение заг: Федеральная гос:



13:58, 3 Августа

Торговая площадь, 208.6 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, 3-й микрорайон, 2А

Людмила

Сдаются в аренду помещение по адресу: г. Урай, микрорайон 3, дом 2А. 1) Помещение 32,1 кв. м с отдельным входом 2) Помещение 36,2 кв. м с отдельным входом 3) Помещение 140,3 кв. м с отдельным входом. Помещение разделено на несколько секций (91 кв. м +23 кв. м ...

177 310 ₪ в месяц

← Предыдущее объявления



Торговая площадь, 45 м²

36 000 ₪ в месяц

Следующее объявления >



Торговая площадь, 120 м²

80 000 ₪ в месяц

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-uray-3292813939

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-uray-3292813939

Проверка электр. Карта Волгограда Конвертер выпис. Курс лекций по д. Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение зая. Федеральная гос.

Домофонд > Аренда коммерческой недвижимости > Ханты-Мансийский АО > Урай > Другое >
Номер в каталоге: 3292813939

< К результатам поиска Следующее >

325 000 Р
Без комиссии
Без залога

Коммерческая недвижимость, 650 м²

Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 3-й микрорайон,
31, Урай, Ханты-Мансийский АО

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

Мария

Размещает объявления: 2 года

Всего за 3 месяца: 4

+79587162535

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления



4 из 4



Связаться с владельцем

+79587162535

Коммерческая недвижимость, 650 м²

Предлагается в аренду помещение на цокольном этаже многоквартирного дома.

◆ Город Урай, Мкр 3, дом 31.

◆ Общая площадь - 650 кв.м.

Новый ремонт, внутренняя отделка

✔ Два входа с разных сторон здания

✔ Наличие Парковки

✔ Санузел

✔ Гор./хол. Водоснабжение, отопление

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-uray-3292813939

Проверка электр. Карта Волгограда Конвертер выпис. Курс лекций по д. Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение зая. Федеральная гос.

325 000 Р

Без комиссии
Без залога

Коммерческая недвижимость, 650 м²

Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 3-й микрорайон,
31, Урай, Ханты-Мансийский АО

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

Коммерческая недвижимость, 650 м²

Предлагается в аренду помещение на цокольном этаже многоквартирного дома.

◆ Город Урай, Мкр 3, дом 31.

◆ Общая площадь - 650 кв.м.

Новый ремонт, внутренняя отделка

✔ Два входа с разных сторон здания

✔ Наличие Парковки

✔ Санузел

✔ Гор./хол. Водоснабжение, отопление

✔ Наличие мест для размещения наружной рекламы

✔ Электричество.

✔ Коммунальные услуги входят в стоимость аренды.

✔ Высокая проходимость, жилой район города.

✔ Разгрузочная зона

🔖 Создать заметку

🖨 Распечатать

🔔 Получать похожие

🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: нет

Класс здания:

Площадь: 650 м²

Цена: 325 000 Р

Цена за м²: 500 Р

Тип объекта: Коммерческая недвижимость

Дата публикации объявления: 3/3/2021

Дата обновления объявления: 4/8/2022

Номер в каталоге: 3292813939

Расположение

Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 3-й микрорайон, 31, Урай, Ханты-Мансийский АО

https://hmao.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_240_kvм_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_uray_2a_mikrorayon_46_6881099354/

https://hmao.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_240_kvм_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_uray_2a_mikrorayon_46_6881099354/

Проверка электр... Карта Волгоград... Конвертер выписк... Курс лекций по д... Оценка стоимост... Глава 6... Рассмотрение за... Федеральная гос...

Недвижимость на Move.ru - Ханты-Мансийский АО - Югра - Урай

Сдаем помещение свободного назначения, 240 м², Урай, 2а микрорайон, 46

199 000 ₽

Цена за м²

829 ₽

руб. долл. евро в месяц

г. Урай

2а микрорайон - 46

Филиал ТГНУ, 249 м

Добавить в избранное



28 июля 12 (+1 за сегодня) Обновлено 26 августа

Пожаловаться

Заметка

Печать

PDF



Пользователь

Пользователь

+7 (973) 937-39-41

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с актуальными правилами, чтобы не потерять на уровне мошенников.

ЦБ РФ

USD 60.09 ₽ 0.32 ₽

EUR 59.88 ₽ 0.25 ₽

BITCOIN

BTC 1219174 ₽ 6009 ₽

https://hmao.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_240_kvм_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_uray_2a_mikrorayon_46_6881099354/

Проверка электр... Карта Волгоград... Конвертер выписк... Курс лекций по д... Оценка стоимост... Глава 6... Рассмотрение за... Федеральная гос...



ПСН в аренду

| | | | |
|--------------------------|--------------------|------------------|---------------|
| Цена: | 199 000 ₽ в месяц | Дата публикации: | 28 июля |
| Цена за м ² : | 829 ₽ | Дата обновления: | 26 августа |
| Тип объекта: | псн | ID: | 688-109-935-4 |
| Общая площадь: | 240 м ² | | |

Описание

В этом доме есть Пивко, бюджет красное и белое, Рядом Шаимский 47 будет круглосуточная пятерочка, так же имеется на этой же линии.

Имеется два помещения одно 450 кв.м и возможно поделить на две части (106 кв.м и 340 кв.м) так же имеется помещение 230 кв.м

Имеются все коммуникации, помещение на котле!
В данный момент нахожусь за границей, звоните на WhatsApp либо Viber

Информация

Сдам ПСН площадью 240 кв.м. Ханты-Мансийский АО - Югра, цена 199 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Расположение

г. Урай 2а микрорайон 46

<https://100real.ru/uray/arenda-torgovoy-ploschadi-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-2-y-mikrorayon-90-8801447>

<https://100real.ru/uray/arenda-torgovoy-ploschadi-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-2-y-mikrorayon-90-8801447>

Проверка электр... Карта Волгограда Конвертер выпис... Курс лекций по д... Оценка стоимост... Глаза 6 Рассмотрение за... Федеральная гос...

Продажа
Посмотрено
По часам
Сниму
Куплю
Форум

Сдам торговую площадь в аренду

Ханты-Мансийский АО, Урай, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, 2-й микрорайон, 90

65 000 рублей / за всё
Без залога

23.50, 16 Августа



павел

+7(902)627-72-78

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Real!

Познакомьтесь со мной

Написать сообщение

Это мое объявление

Пожаловаться

Оставить отзыв



Описание

Магазин находится в центре города, напротив Администрации, с оборудованием

Параметры объекта

Площадь: 68 м²

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| Лист № 1 раздела 1 | | Всего листов раздела 1: 1 | | Всего листов выписки: 4 | |
|--------------------|--|---|--|-------------------------|--|
| Лист № 1 раздела 1 | | Всего разделов: 3 | | Всего листов выписки: 4 | |
| 20 апреля 2021г. | Кадастровый номер: | 86:14-0101012:5707 | | | |
| | Номер кадастрового квартала: | 86:14-0101012 | | | |
| | Дата присвоения кадастрового номера: | 03.12.2015 | | | |
| | Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | | |
| | Местоположение: | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Урай, мкр 2А, д.41/1, пом.1 | | | |
| | Площадь: | 397,9 | | | |
| | Назначение: | Нежилое | | | |
| | Наименование: | помещение | | | |
| | Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 1 | | | |
| | Вид жилого помещения: | данные отсутствуют | | | |
| | Кадастровая стоимость, руб.: | 12292848,02 | | | |
| | Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 86:14-0101012:5155 | | | |
| | 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 зпвеси об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | | |
| | Особые отметки: | данные отсутствуют | | | |
| | Получатель выписки: | Амеличенко Андрей Андреевич, действующий от имени заявителя - Акционерное общество "Управляющая компания "ППМВУС", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", ИНН: 7725785729 на основании документа: Доверенность | | | |
| | Полное наименование должности | полный | | М.П. | |
| | инициала, фамилия | | | | |

Раздел 2 Лист 2

Раздел 2 Лист 2

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

| Поименное | | вид объекта недвижимости | |
|---------------------------------------|---|--------------------------|---|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 20 апреля 2021 г. | | | |
| Кадастровый номер: 86:14:0101012:5707 | | | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Югра" |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 86:14:0101012:5707-86:056/2021-5 30.03.2021 09:59:34 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | | Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | | 30.03.2021 09:59:34 |
| | номер государственной регистрации: | | 86:14:0101012:5707-86:056/2021-6 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 15.12.2009 по 31.05.2023 |
| | 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 паевым инвестиционным фондом от 15.12.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра» (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 1676-94162677 от 15.12.2009 г., с последующими изменениями и дополнениями), зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 29.03.2021 г. в реестре за № 1676-94162677 -24 от 29.03.2021 |
| | 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 |



полностью, фамилия

полностью

М.П.

полное наименование должности

Лист 3

| Поименное | |
|---------------------------------------|--|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 |
| Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 |
| Всего листов выписки: 4 | |
| 20 апреля 2021г. | |
| Кадастровый номер: 86:14-0101012:5707 | |
| 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 |

| | |
|--|--|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | |
|  | |
| инициалы, фамилия | |
| МУЖАББА Е.С | |
| Раздел 5 | |
| Лист 4 | |

Раздел 5 Лист 4

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



| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Помещение | | Вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 20 апреля 2021г. | | Номер этажа (этажей): 1 | |
| Кадастровый номер: 86:14:0101012:5707 | | | |
| | | | |
| | | | |
| Масштаб: 1 | | Подпись: М.П. | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия | |

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

Описание помещения:

| | | |
|------|---|---|
| 1 | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: | 86-14-0101012-5155 |
| 2 | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение: | Этаж № 1 |
| 3 | Площадь помещения: | 397,9 |
| 4 | Адрес (описание местоположения): | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Урай, мкр 2А, д 41/1, пом 1 |
| 5 | Назначение: | Нежилое помещение (жилое; нежилое) |
| 6 | Вид жилого помещения: | — (комната; квартира) |
| 7 | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: | — |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 3424605,93 |
| 9 | Сведения о правах: | — |
| 10 | Особые отметки: | Различие между фактической и проектной площадью помещения №1 составляет: 0 м2 №30-2718426 |
| 11 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — |
| 12 | Сведения о кадастровых инженерах: | Львов Юрий Михайлович №86-12-193, 25.11.2015 г. |
| 13 | Дополнительные сведения: | |
| 13.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: | — |
| 13.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: | — |
| 13.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: | — |
| 14 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении). Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные. | |

| | | |
|---|--|-------------------------------------|
| Начальник отдела (полное наименование должности) |  | С. Б. Алтцева (инициал, фамилия) |
|---|--|-------------------------------------|

МП

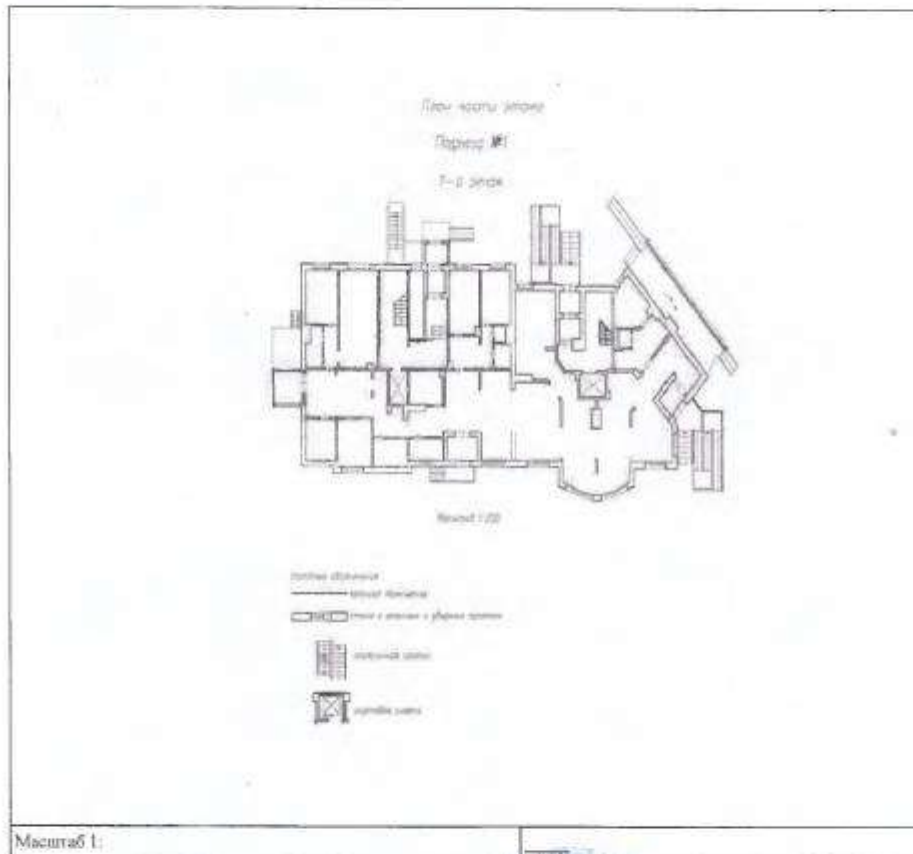
К11.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

| | |
|---|--------------------|
| № 03 * декабря 2015 г. № 86/201/15-346430 | |
| Кадастровый номер: | 86.14.0101012.5707 |

План расположения помещения на этаже Этаж № 1



| | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Начальник отдела | С.Б. Агирева |
| (полное наименование должности) | (подпись) (инициалы, фамилия) |

