



ИО-0422-07

# Отчет об оценке

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

Дата оценки	07 апреля 2022 года
Дата составления отчета	07 апреля 2022 года
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич



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

*Уважаемый Дмитрий Викторович!*

В соответствии с Техническим заданием № 24 от 07 апреля 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 офисного помещения № 1, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4, кадастровый номер 86:06:0020102:783 (далее – Объект оценки), по состоянию на 07 апреля 2022 года (дата оценки).

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. 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 офисного помещения № 1, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4, кадастровый номер 86:06:0020102:783, по состоянию на 07 апреля 2022 года<sup>1</sup> составляет:**

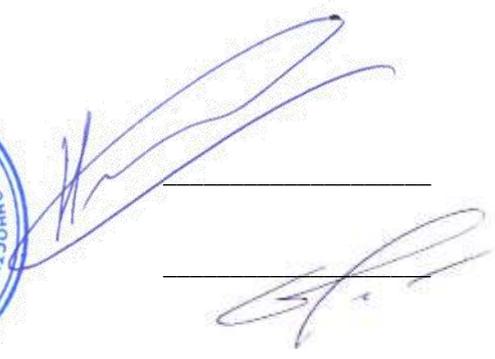
**2 758 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей без учета НДС.**

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

С уважением,

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

Оценщик  
**Овчинников В.С.**



<sup>1</sup> С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета, в том числе пп. 14, 22, 23

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b>	<b>5</b>
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	7
<b>РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b>	<b>10</b>
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	10
2.2. Используемая терминология	11
2.3. Последовательность определения стоимости	13
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>13</b>
3.1. Состав Объекта оценки	13
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	18
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	22
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	22
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА</b>	<b>22</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	22
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	26
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	26
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	32
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	43
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>43</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>44</b>
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	48
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	48
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	49
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	52
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	52
6.1.5. Внесение корректировок	52
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта	57
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	59
6.3. Доходный подход	59
6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	59
6.3.2. Определение длительности прогнозного периода	61
6.3.3. Прогноз доходов и расходов	62
6.3.4. Определение ставки дисконтирования	73
6.3.5. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде	76
6.3.6. Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном периоде	76
6.3.7. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода	76
<b>РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ</b>	<b>77</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>80</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>81</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА</b>	<b>83</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>91</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	<b>103</b>

## Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 1. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Техническое задание № 24 от 07 апреля 2022 г. к договору №ЮГра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «10» марта 2021 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета	ИО-0422-07 от 07 апреля 2022 года
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Офисное помещение № 1, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4, кадастровый номер 86:06:0020102:783
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: не применялся. Рыночный (сравнительный): 2 555 955 руб. без НДС Доходный: 3 114 047 руб. без НДС
Итоговая величина справедливой стоимости	<b>Справедливая стоимость офисного помещения № 1, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4, кадастровый номер 86:06:0020102:783, по состоянию на 07 апреля 2022 года составляет: 2 758 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей без учета НДС</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).

### 1.2. Задание на оценку

Таблица № 2. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (точное описание, состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии))/Характеристики Объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики)	Офисное помещение № 1, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4, кадастровый номер 86:06:0020102:783
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права – доверительное управление.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от обременений в виде залога и ипотеки.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объектов оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки
Требования к составлению Отчета об оценке	Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.
Дата оценки	07 апреля 2022 года
Срок проведения оценки	07 апреля 2022 года (включительно)

Наименование	Характеристика
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.</li> <li>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</li> <li>Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.</li> <li>Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.</li> <li>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.</li> <li>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.</li> <li>Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.</li> <li>Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) оцениваемых объектов, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</li> <li>Оценка проводится на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, без личного осмотра Оценщиком.</li> <li>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.</li> <li>Иные ограничения и допущения будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.</li> </ul>

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

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

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

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

Показатель	Характеристика
<b>Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке</b>	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru

Показатель	Характеристика
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	14 008385, 30 июня 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	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»
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 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/776/00134/7-04 от 10 декабря 2020 года страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2023 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки</b>	
Ф.И.О. и квалификация привлеченного специалиста	Не привлекались
Степень участия в проведении оценки Объекта оценки	-
Обоснование необходимости привлечения к оценке	-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;

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

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

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

5. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;

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

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

8. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Владелец актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной;

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

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

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

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

13. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете

вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

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

14. Согласно Заданию на оценку предполагаемое использование результатов оценки – 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 предполагаемым 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.

15. Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону 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 осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

16. 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.

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

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

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

20. 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.

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

22. 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 измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Банк России в связи с кризисной ситуацией на финансовом рынке объявил о мерах по снижению регуляторной и надзорной нагрузки на профессиональных участников рынка ценных бумаг (Информационное письмо № ИН-018-38/28 от 06 марта 2022 года «О комплексе мер по поддержке участников финансового рынка»). Банк России намерен до 01 января 2023 года воздерживаться от применения мер воздействия в отношении участников финансового рынка за нарушение ряда установленных нормативными документами требований за исключением случаев, требующих неотложного надзорного реагирования, а также смягчены требования в отношении управляющих компаний (УК) и негосударственных пенсионных фондов (НПФов). В частности, долговые и долевыми ценные бумаги, приобретенные в состав активов ЗПИФ для квалифицированных инвесторов до 18 февраля 2022 года, оцениваются по справедливой стоимости, сложившейся на эту дату, а бумаги, приобретенные в период с 18 февраля по 31 декабря 2022 года, оцениваются по справедливой стоимости, сложившейся на дату приобретения. 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.

23. 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.

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

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

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

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

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

- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

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

## 2.2. Используемая терминология

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

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

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного

ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (ч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. 1).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Рыночный подход** - метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть ана-

логичными) 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 №24 от 07 апреля 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», а именно:

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

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 мая 2021 г.

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

Сведения о фактических расходах в незадокументированной форме.

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

*Перечень нормативных актов и методической литературы*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021).

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).

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

#### **Иные источники**

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

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

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

<b>Показатель</b>	<b>Характеристика</b>
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности. Правообладатель: владельцы паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГРА». Земельный участок, относящийся к оцениваемому нежилому помещению, на дату оценки не выделен, какие-либо права на него не оформлены.
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц <sup>2</sup>	Доверительное управление. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от обременений в виде залога и ипотеки.
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	-

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

<sup>2</sup> При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

**Вывод:**

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

### 3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в г. Белоярский Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, по адресу: мкр. 7, д. 4.

*Ханты-Мансийский автономный округ-Югра*<sup>3</sup> (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 г.)<sup>4</sup>.

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

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

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

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

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

<sup>3</sup> Официальный сайт ХМАО-Югры. URL: <https://admhmao.ru/ob-okruge/obshchie-svedeniya/>, <https://admhmao.ru/ob-okruge/obshchie-svedeniya/ekonomika/>; свободная энциклопедия Википедия, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Ханты-Мансийский\\_автономный\\_округ\\_—\\_Югра](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра); Нефть в Ханты – Мансийске: развитие нефтяной промышленности, 23.10.2019 г., URL: <https://asuneft.ru/prochee/neft-v-hanty-mansijske-razvitie-neftyanoy-promyshlennosti.html>

<sup>4</sup> Оценка численности постоянного населения на 1 января 2022 г. и в среднем за 2021 г. и компоненты её изменения, URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Popul\\_Comp2022\\_Site.xls](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Popul_Comp2022_Site.xls)

### III – по объёму инвестиций в основной капитал;

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

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

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

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

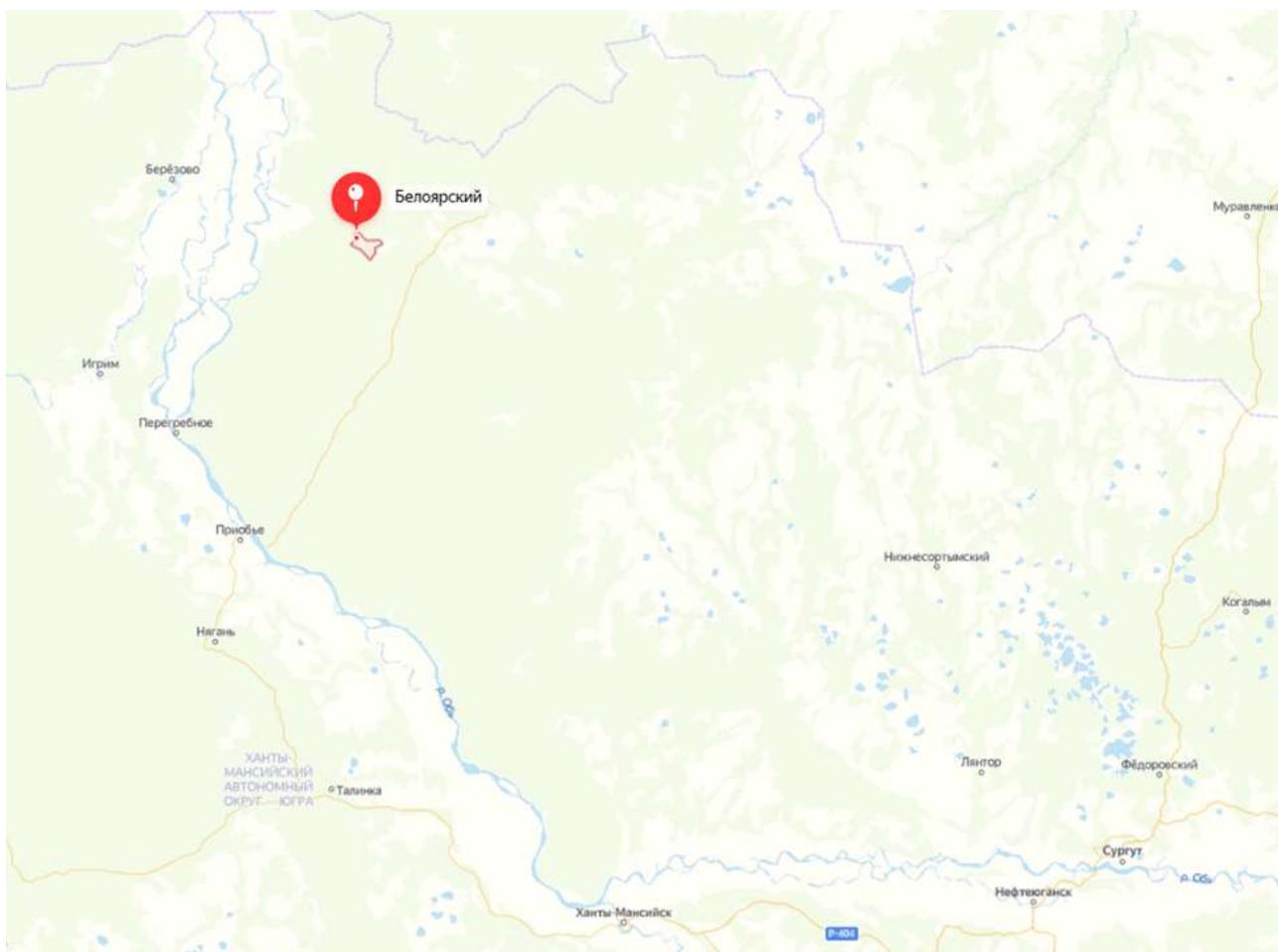


Рис. 1. Месторасположение города на карте округа<sup>5</sup>

Белоярский район<sup>6</sup> расположен в северной части Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на правом берегу меридионального отрезка реки Обь в низменной части Западно-Сибирской равнины с абсолютными высотами до 201 метра (Сибирские Увалы). На западе Белоярский район граничит с Берёзовским, на юго-западе - с Октябрьским и Ханты-Мансийским, на юго-востоке - с Сургутским районами Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, на востоке и севере - с Ямало-Ненецким автономным округом.

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

<sup>6</sup> Официальный сайт органов местного самоуправления Белоярского района - URL: <http://www.admbel.ru/area/common/>

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

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

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

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

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

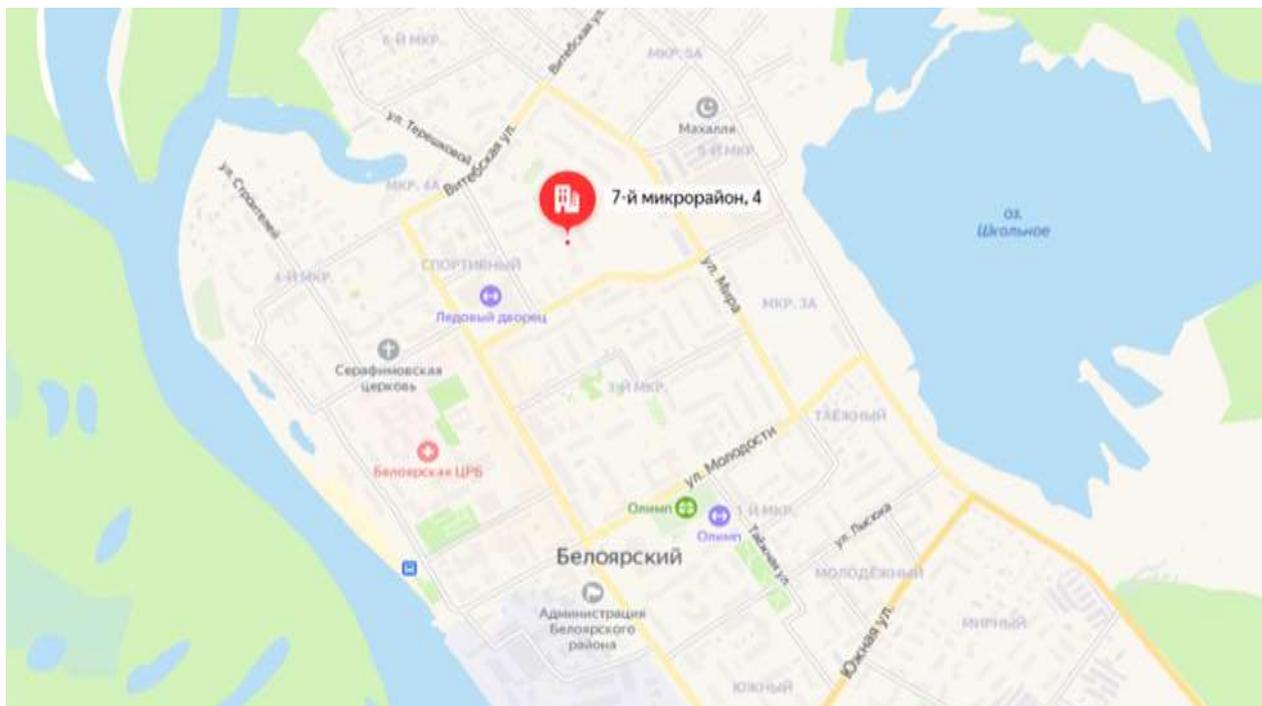
В сфере образования в Белоярском районе функционируют 6 дошкольных образовательных учреждений и 10 учреждений общего образования (в 5-ти из которых действуют группы дошкольного образования), 1 учреждение дополнительного образования, 1 бюджетное учреждение профессионального образования, а также муниципальное автономное учреждение Белоярского района «Белоярский методический центр информационно-технического обеспечения муниципальной системы образования».

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

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

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

Численность населения г. Белоярский на 1 января 2021 года составляет 19 797 чел<sup>7</sup>.



**Рис. 2. Локальное расположение Объекта оценки на карте города**

<sup>7</sup> <http://www.statdata.ru/naselenie/naselenie-hmao>



**Рис. 3. Расположение Объекта оценки в микрорайоне<sup>8</sup>**

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

#### **Выводы по результатам описания местоположения**

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

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

### **3.5. Описание Объекта оценки**

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

<b>Наименование</b>	<b>Значение</b>
Кадастровый номер	86:06:0020102:131 (земельный участок, в пределах которого расположен дом) <sup>9</sup>
Адрес	г. Белярский, мкр. 7, д. 4
Назначение	Многоквартирный дом
Фактическое использование	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями
Год постройки	2007
Количество этажей	5
Фундамент	Железобетонные сваи
Перекрытия	Железобетонные плиты
Материал стен	Панельные
Кровля	Профилированные листы, металлочерепица

<sup>8</sup> Источник картографической информации – Yandex. Карты

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

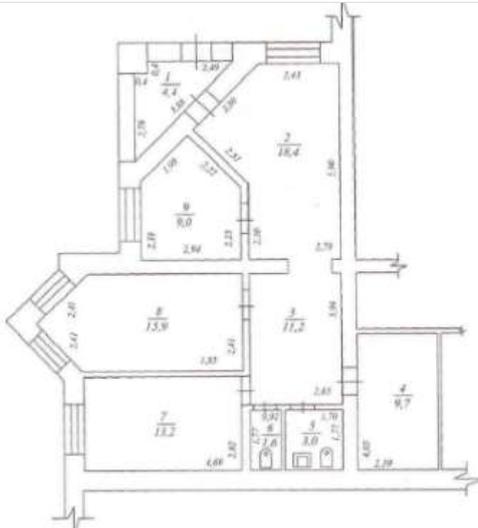
Наименование	Значение
Инженерные сети	Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электро-снабжение
Физическое состояние здания	Хорошее

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

**Таблица № 7. Критерии оценки технического состояния**

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

**Таблица № 8. Описание оцениваемого помещения**

Наименование	Значение
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4
Кадастровый номер	86:06:0020102:783
Общая площадь, кв. м	86,4
Назначение	Нежилое помещение
Фактическое использование	Офисное
Этаж расположения	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы
Состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Признаки наличия износа, устареваний для помещений	Повреждений и деформаций не выявлено
Кадастровая стоимость, руб. <sup>10</sup>	1 781 699,44
Планировка помещения	

<sup>10</sup> По данным сайта Росреестра, <https://rosreestr.ru/wps/portal/>

При оценке технического состояния отделки помещений Оценщик руководствовался следующими критериями<sup>11</sup>:

- «Люкс» или «Евростандарт» (Премиум) - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электро-техническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования. Соответствует нижнему диапазону стоимости отделки класса «люкс» или «евростандарт».
- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное, без отделки - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных с особенностями объекта оценки, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых помещений не выявлена.

Далее представлены фотоматериалы, предоставленные Заказчиком. По устным данным Заказчика, представленные фотоматериалы отражают состояние Объекта оценки по состоянию на дату оценки.

---

<sup>11</sup> Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzory-i-prognozy>) и информации Справочника оценщика недвижимости-2016, том II. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г.*



**Фото 1. Вход в оцениваемое помещение**



**Фото 2. Состояние помещений**



**Фото 3. Состояние помещений**



**Фото 4. Состояние помещений**



**Фото 5. Состояние помещений**



**Фото 6. Состояние помещений**



Фото 7. Состояние помещений



Фото 8. Состояние помещений

### 3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Назначение: нежилое помещение. Текущее использование: используется по назначению (в качестве офисного помещения). По состоянию на дату оценки какие-либо долгосрочные или краткосрочные договоры аренды в отношении оцениваемого объекта не заключены.

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

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

## Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>12</sup>	Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры <sup>13</sup>
Объем валового продукта	ВВП России за 2021 год составил 130 795,31 млрд руб. или 104,7% к 2020 году.	По оценке Департамента экономического развития валовой внутренний/региональный продукт по итогам 2021 года составил 4 602,4 млрд руб. Индекс физического объема валового внутреннего/ регионального продукта составил 101,2%.
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в феврале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,3%, в январе-феврале 2022 г. – 107,5%. Индекс производства по виду деятельности "Обрабаты-	Индекс промышленного производства в январе-феврале 2022 г. по сравнению с январем-февралем 2021 г. составил 110,3%. Индекс производства по виду деятельности «Обработывающие производства» в январе-феврале 2022 г. по

<sup>12</sup> Росстат. Доклад «Социально-экономическое положение России. Январь-февраль 2022 года» (опубликовано 30.03.2022 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2022.pdf>

<sup>13</sup> Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-феврале 2022 года (опубликовано 05.04.2022 г.) // URL: <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712>; [https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25019\\_02\\_2022.xlsx](https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25019_02_2022.xlsx)

Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2021 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/101/Otchet-Gubernatora-2021.pdf>

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>12</sup>	Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры <sup>13</sup>
	<p>вающие производства" в феврале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,9%, в январе-феврале 2022 г. - 108,4%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2022 г. составил 586,4 млрд рублей, или 105,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2022 г. - 1098,8 млрд рублей, или 103,3%.</p>	<p>сравнению с январем-февралем 2021 г. составил 110,2%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-феврале 2022 г. составил 56 166,7 млн рублей, 115,5% к соответствующему периоду 2021 года.</p>
Структура экономики региона	<p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности (пять ключевых), в 2021 году в % к итогу:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Обрабатывающие производства 16,07%.</li> <li>• Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов 12,99%.</li> <li>• Добыча полезных ископаемых 12,79%.</li> <li>• Деятельность по операциям с недвижимым имуществом 9,96%.</li> <li>• Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение 7,04%.</li> </ul>	<p>Структура валового внутреннего/регионального продукта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- добыча полезных ископаемых – 72,4%;</li> <li>- прочие – 6,5%;</li> <li>- строительство – 6,0%;</li> <li>- социальная сфера – 4,9%;</li> <li>- транспортировка и хранение – 3,9%;</li> <li>- торговля – 2,3%;</li> <li>- электроэнергетика – 2,1%;</li> <li>- обрабатывающие производства – 1,7%;</li> <li>- сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство – 0,2%.</li> </ul>
Оборот розничной торговли	Инвестиции в основной капитал в 2021 году составили 22 945,4 млрд руб. (107,7% к 2020 году).	За январь-февраль 2022 года оборот розничной торговли в автономном округе составил 82 662,3 млн рублей, что составило 104,7% к уровню показателя соответствующего периода 2021 года.
Индекс потребительских цен	Оборот розничной торговли в феврале 2022 г. составил 3245,4 млрд рублей, или 105,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2022 г. - 6458,8 млрд рублей, или 104,7%.	Индекс потребительских цен в феврале 2022 года к январю 2022 года составил: на продовольственные товары – 101,5%, непродовольственные товары – 100,0%, услуги – 100,2%.
Уровень доходов населения	В феврале 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,2%, в том числе на продовольственные товары - 101,6%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 101,1%.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2022 г. составила 80 837 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,1%. Реальная начисленная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года составила 104,8%.
Наиболее значимые предприятия региона	<p>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 седьмое место, а «Росатом» с десятой строчки передвинулся на девяную. 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.<sup>14</sup></p>	<p>Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья. Наиболее крупные предприятия: ПАО «НК «Роснефть»» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть».</p>
Показатели инвестиционной привлекательности	<p>Рейтинговое агентство Standart &amp; Poor's Global Ratings понизило долгосрочные и краткосрочные кредитные рейтинги России:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- краткосрочный рейтинг в национальной валюте понижен с уровня «А3» до уровня «С»;</li> <li>- краткосрочный рейтинг в иностранной валюте понижен с уровня «В» до уровня «С»;</li> <li>- долгосрочный рейтинг в национальной валюте понижен с уровня «ВВВ-» до уровня «ССС-»;</li> <li>- долгосрочный рейтинг в иностранной валюте понижен с уровня «ВВ+» до уровня «ССС-».</li> </ul> <p>По мнению агентства, санкции Запада в отношении валютных резервов Банка России «подрыывают то, что до недавнего времени было основой кредитоспособности России — ее чистую валютную позицию». Специалисты S&amp;P отмечают, что введенные в ответ на это меры контроля за движением капитала могут «ограничить своевременное получение держателями российских госбумаг — нерезидентами процентов по долгу, а также выплаты основной суммы долга».</p> <p>Ранее кредитные рейтинги России понизили еще два международных рейтинговых агентства: Fitch Ratings и Moody's. Эти агентства присвоили России долгосрочные рейтинги на уровне «В» и В3 соответственно. Агентство S&amp;P присвоило России наиболее низкий рейтинг среди агентств большой тройки: S&amp;P, Moody's и Fitch. Все агентства связывают снижение рейтингов с новыми санкциями, главным образом блокировкой части международных резервов ЦБ РФ, а также ответными мерами ЦБ по ограничению на вывод капитала за рубеж.<sup>15</sup></p>	

<sup>14</sup> Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты // URL: <https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b>

<sup>15</sup>Статья «S&P снизило кредитный рейтинг России до уровня CCC-» от 04 марта 2022 г. // URL: <https://bcs-express.ru/novosti-i-analitika/s-p-snizilo-kreditnyi-reiting-rossii-do-urovnia-ccc->

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>12</sup>	Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры <sup>13</sup>
Политическая обстановка	<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. 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. 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. 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. Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.<sup>16</sup></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%.</p> <p>Инфляция в России к концу 2022 года разгонится до 20%, прогнозируют аналитики. В последний раз темпы роста цен превышали это значение только в 2000 году, когда они составили 20,2%, по данным Bloomberg. За первую неделю жестких санкций рост цен в России ускорился до 2,2%, а по сравнению со значением годовой давности инфляция достигла максимального за 6 лет значения — 10,4%.</p> <p>По мнению аналитиков, средний показатель ключевой ставки Банка России за 2022 год увеличится на 9,8 п.п. по сравнению с февральскими ожиданиями и составит 18,9%. Согласно прогнозу, в 2023 году ставка будет в среднем на уровне 14,1%, а в 2024 году — 7,8%.<sup>17</sup></p>	

### Меры, направленные на снижение негативных последствий антироссийских санкций<sup>18</sup>

17 марта 2022 года Правительство представило меры поддержки российской экономики в условиях санкций.

<sup>16</sup> По материалам: СтатРиелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости по состоянию на март 2022 года // URL: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20март.pdf>

<sup>17</sup> 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>

<sup>18</sup> «Правительство объявило меры поддержки экономики в условиях кризиса» // URL: <https://www.forbes.ru/finansy/459353-cb-uvelicit-maksimal-nuy-razmer-operacii-v-sisteme-bystryh-platazej-do-1-mln-rublej>

- Власти направят на пополнение оборотного капитала предприятий 40 млрд рублей. Деньги выделяют в рамках специальной кредитной программы. Предприятия промышленности и торговли смогут получить до 10 млрд рублей на год, группа компаний — до 30 млрд рублей. Основное условие для получения поддержки — сохранение занятости на уровне не ниже 85%.

- Более 14 млрд рублей выделяют на субсидирование процентной ставки по кредитам для малого и среднего бизнеса. Власти рассчитывают, что в этом году бизнес сможет получить по субсидированным ставкам не менее 500 млрд рублей.

- Системообразующие предприятия смогут получить льготные кредиты на обеспечение бесперебойной работы. Первым такими займами сможет воспользоваться агропромышленный сектор. На его поддержку из Резервного фонда правительства планируется выделить более 26 млрд рублей. Власти рассчитывают, что это поможет агрокомпаниям привлечь около 225 млрд рублей. Чтобы воспользоваться льготной ставкой, нужно соблюсти ряд условий: заемщик должен сохранить не менее 90% рабочих мест, кредит можно будет взять на год под 10%, максимальная сумма — 5 млрд рублей.

- Заемщики кредитов с плавающей ставкой смогут реструктуризировать кредиты в период перенстройки товарных и логистических цепочек. Такую возможность получают представители крупного бизнеса, малые и средние компании, а также физлица (речь не идет об ипотечных займах, по ним, как утверждают власти, ведется отдельная работа).

- Правительство направит около 40 млрд рублей на поддержку занятости. В частности, более 25,5 млрд рублей планируется потратить на создание временных вакансий для россиян, которым грозит увольнение, и на организацию оплачиваемых работ для тех, кто зарегистрировался на бирже труда. Такой помощью смогут воспользоваться 400 000 человек. Еще более 7 млрд рублей власти направят на реализацию региональных программ занятости: сотрудники промышленных предприятий смогут пройти профессиональное обучение или получить дополнительное образование. Предполагается, что мера коснется 125 000 россиян. Чуть меньше — около 6 млрд рублей потратят на обучение безработных и тех, кто ищет работу. После окончания курсов не менее 100 000 человек получат новые навыки и около 75 000 человек смогут открыть дело или зарегистрироваться в качестве самозанятых.

- Кроме того, будут расширены возможности службы занятости: ее услугами смогут воспользоваться не только те, у кого нет работы, но и те, кому грозит увольнение, или россияне, переведенные на неполный рабочий день или отправленные в неоплачиваемый отпуск. В центре занятости можно будет получить финансовую и консультативную поддержку при открытии собственного дела или пройти переобучение.

- Регионам в этом году предоставят отсрочку по уплате бюджетных займов. Кредитная линия установлена в размере 10% от общего объема доходов для каждого субъекта.

- Выплаты на детей 8-16 лет в семьях с невысокими доходами начнутся в мае и будут начисляться за период с 1 апреля. Правительство проработает увеличение всех соцвыплат (пособия, пенсии, зарплаты бюджетников, прожиточный минимум и МРОТ).<sup>19</sup>

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.

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:**

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 идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо изме-

---

<sup>19</sup> Полная информация о мерах поддержки российской экономики в условиях санкций размещена на сайте Правительства России по ссылке: [http://government.ru/sanctions\\_measures/](http://government.ru/sanctions_measures/)

ряема 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 Объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилое помещение.

Классификация нежилых помещений<sup>20</sup>:

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

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

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

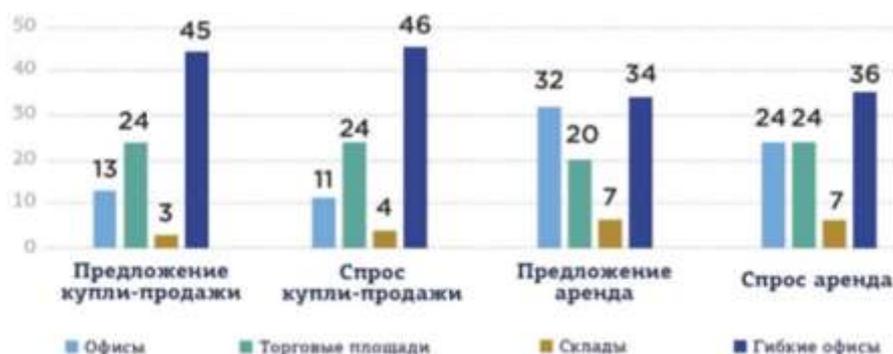
По итогам 9 месяцев 2021 года общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России достиг 229 млрд рублей, что на 32% превысило результат аналогичного периода 2020 года и на 29% – 2019 года. Такой высокий объем инвестиций – результат снятия летних ограничений, общего оживления рынка и экономического восстановления, а также закрытия крупных сделок в сегменте участков под девелопмент (65% от общего объема транзакций).

Такая положительная динамика связана и с тем, что нежилые помещения подешевели до 20% и инвестиции в них окупаются быстрее. Коммерческую недвижимость можно сдать в аренду без отделки, в отличие от жилья, что также привлекает инвесторов. При этом такое помещение в аренду сдавать выгоднее, чем жилое. Так, квартиру можно сдать в среднем за 12 тыс. руб. (доходность – 5%), коммерческое помещение – за 1 тыс. руб./кв. м. (доходность – 10%).

<sup>20</sup> Источник: Антон Божко, действующий член РОО. Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

Наиболее востребованы у инвесторов складские и офисные помещения, торговые объекты на пешеходных улицах. При выборе недвижимости они учитывают локацию, наличие гипермаркетов, коммерческих зданий рядом. Чаще всего в этом году покупали площади в новостройках на первой линии по цене до 30-40 млн руб. под продуктовые магазины и аптеки. Аналитики прогнозируют рост инвестиций в коммерческую недвижимость до 290 млн руб. Динамика продолжится до середины 2022 года, темпы роста инвестиций сократятся после окончания пандемии.

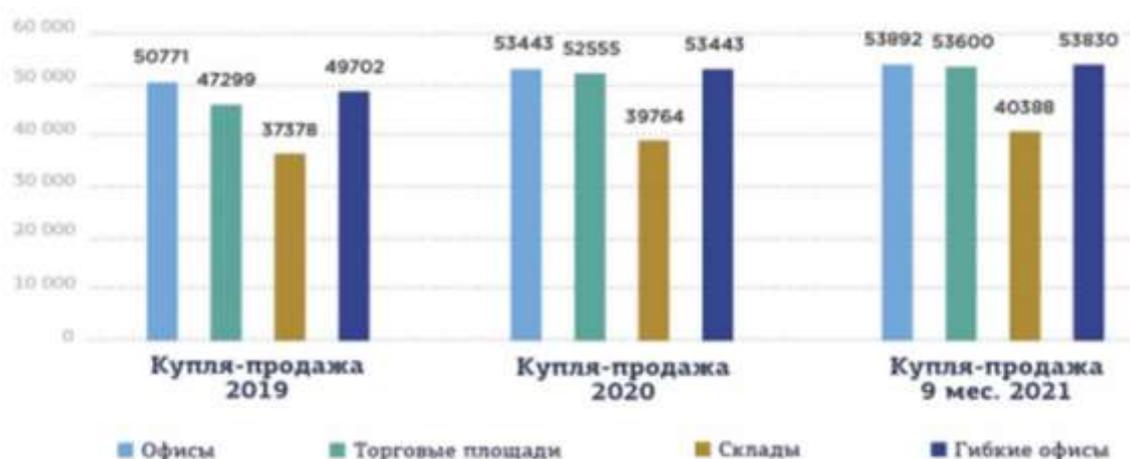
За 2020 год спрос на куплю-продажу и аренду офисных площадей снизился, однако популярность гибких офисов, наоборот, росла. Их доля в структуре спроса коммерческой недвижимости в категории купли-продажи составила 46%, на рынке аренды – 36%. В гибких офисах располагаются востребованные в условиях пандемии сервисы доставки еды и продуктов, пункты выдачи заказов онлайн-магазинов. Кроме того, гибкие офисы часто находятся в спальных районах, а люди как раз стали чаще покупать товары и услуги в точках у дома.



**Рис. 4. Доля купли-продажи и аренды коммерческой недвижимости в общем спросе и предложении в 2021 году в России, %<sup>21</sup>**

В целом, спрос на коммерческую недвижимость в России вырос за год на 15% (с сентября 2020 по сентябрь 2021 года). По данным «Авито.Недвижимость», за 9 месяцев 2021 года спрос на гибкие офисы увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2020 года на 25%, на офисные помещения – на 26%, на складские помещения – на 17%, на торговые площади – на 12%.

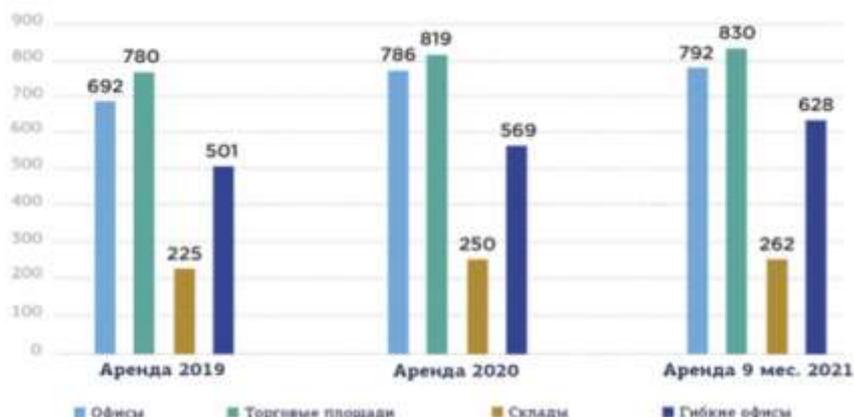
При этом стоимость аренды и покупки всех видов коммерческой недвижимости увеличилась уже в 2020 году, несмотря на кризис. В сегменте купли-продажи сильнее всего подорожали торговые площади – на 10%. В сегменте аренды максимально выросли ставки на офисы и гибкие офисы (ПСН) – на 12%.



**Рис. 5. Средняя цена разных типов коммерческой недвижимости при купле-продаже в России, тыс. руб. кв. м<sup>22</sup>**

<sup>21</sup> Аналитическая статья «Коммерческая недвижимость 2021: как трансформировался рынок офисных и торговых помещений» от 09 декабря 2021 г. // URL: <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/kommercheskaya-vedvizhimos-t-2021-kak-transformirovalsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-pomeshcheniy/>

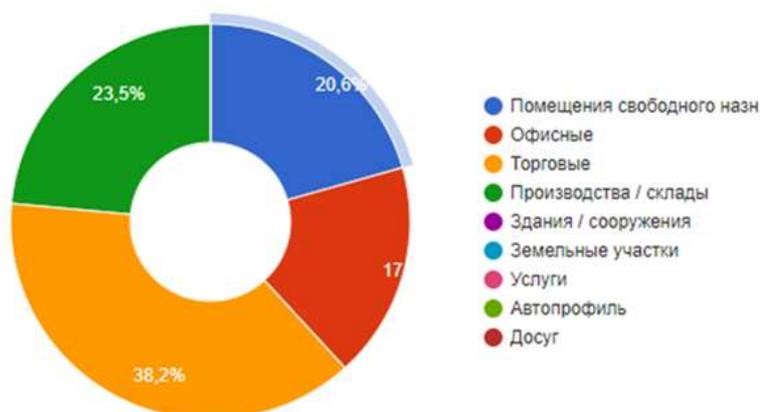
<sup>22</sup> Аналитическая статья «Коммерческая недвижимость 2021: как трансформировался рынок офисных и торговых помещений» от 09 декабря 2021 г. // URL: <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/kommercheskaya-vedvizhimos-t-2021-kak-transformirovalsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-pomeshcheniy/>



**Рис. 6. Средняя цена разных типов коммерческой недвижимости при аренде в России, руб. кв. м<sup>23</sup>**

Рост стоимости коммерческих помещений, в частности, связан с тем, что из-за снижения ставок по депозитам и колебания курсов валюты инвесторы приобретали площади в выгодных локациях. Кроме того, рост средних цен также связан с появлением новых офисных зданий и других объектов высокого класса со ставками выше среднего.

*Анализ рынка коммерческой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югры<sup>24</sup>*



**Рис. 7. Разделение рынка по типам недвижимости (Ханты-Мансийский АО - Югра)**

Объект	Стоимость (м2)
Помещения свободного назначения	37 048
Офисные	53 758
Торговые	62 709
Производства / склады	10 862

**Рис. 8. Средняя стоимость объектов коммерческого назначения в Ханты-Мансийском АО - Югра, (апрель 2022 г.), руб./кв. м**

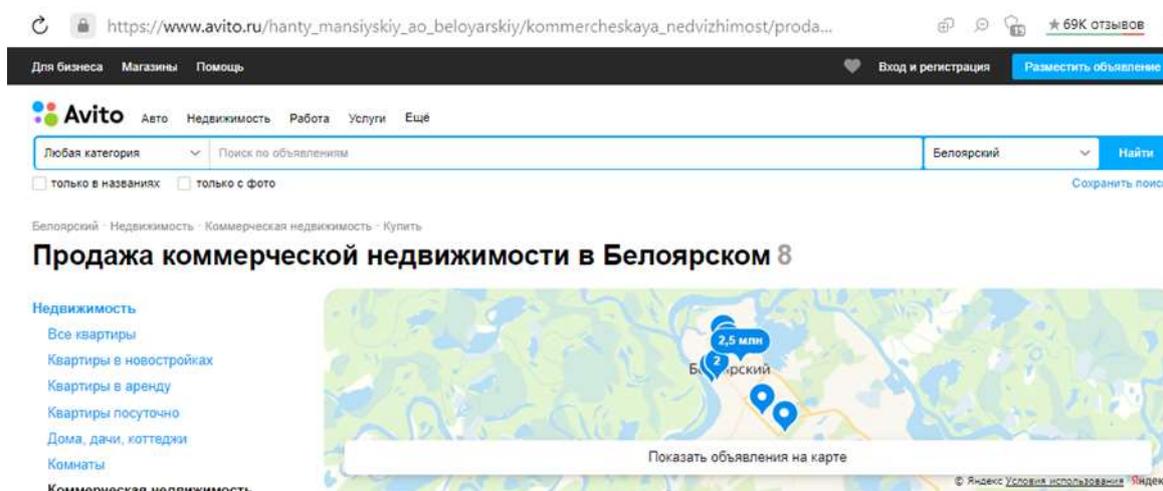
<sup>23</sup> Аналитическая статья «Коммерческая недвижимость 2021: как трансформировался рынок офисных и торговых помещений» от 09 декабря 2021 г. // URL: <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/kommercheskaya-nedvizhimost-2021-kak-transformirovalsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-pomeshcheniy/>

<sup>24</sup><https://86.imls.ru/PriceMap>

Объект	Стоимость (м2)
Помещения свободного назначения	1 449
Офисные	1 091
Торговые	857
Производства / склады	204

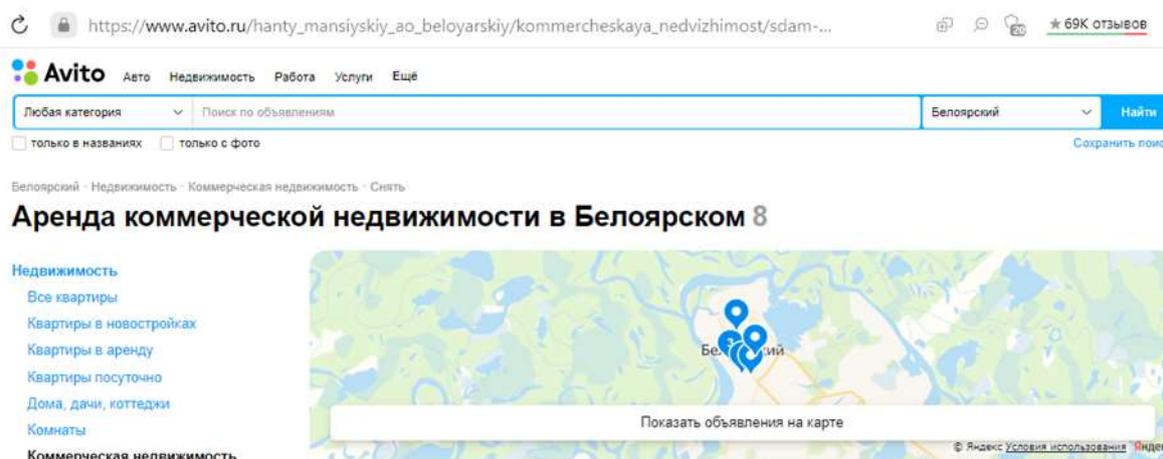
**Рис. 9. Средняя арендная ставка объектов коммерческого назначения в Ханты-Мансийском АО - Югра, (апрель 2022 г.), руб./кв. м/мес.**

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) в г. Белоярский представлено 9 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения. Диапазон представленных на продажу площадей от 32 кв. м до 1 601,3 кв. м.



**Рис. 10. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в г. Белоярский<sup>25</sup>**

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 8 предложений по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения. Диапазон представленных в аренду площадей от 23,5 кв. м до 684,2 кв. м.



**Рис. 11. Предложения по аренде коммерческой недвижимости в г. Белоярский<sup>26</sup>**

<sup>25</sup> Источник информации. URL: [https://www.avito.ru/hanty\\_mansiyskiy\\_ao\\_beloyarskiy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQECAkSwCNJW8hKg2gEBQJ7DDVTk4zmO2TmI2TmG2TmE2TkBRbQTF3siZnJvbSI6bnVsbCwidG8iOjYwMDB9](https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQECAkSwCNJW8hKg2gEBQJ7DDVTk4zmO2TmI2TmG2TmE2TkBRbQTF3siZnJvbSI6bnVsbCwidG8iOjYwMDB9)

<sup>26</sup> Источник информации. URL: [https://www.avito.ru/hanty\\_mansiyskiy\\_ao\\_beloyarskiy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?f=ASgBAQICAKSwCNRW9Bkk2gEBQJ7DDVSO2Tnk4zml2TmG2TmE2Tk](https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?f=ASgBAQICAKSwCNRW9Bkk2gEBQJ7DDVSO2Tnk4zml2TmG2TmE2Tk)

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

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

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка – встроенные нежилые помещения свободного назначения, расположенные в жилых многоквартирных домах;
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- к расчету принимались предложения объектов площадью до 150 кв. м;
- объекты без ограничений (обременений) прав;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

**Таблица № 10. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)<sup>27</sup>**

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Фотоматериалы	 	 	 
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, 3-й микрорайон, 23	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, Железнодорожная ул., 21А	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, квартал Спортивный, 4
Передаваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж расположения	1	1	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный

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

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Точная ссылка	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-beloyarskiy-4830535494">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-beloyarskiy-4830535494</a>	<a href="https://kvartelia.ru/yugorsk/prodam/ofis-73-7-m-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-zheleznodorozhnaya-ul-21a-5029134">https://kvartelia.ru/yugorsk/prodam/ofis-73-7-m-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-zheleznodorozhnaya-ul-21a-5029134</a>	<a href="https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvizhimost_ploschadyu_851_kv_m_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_beloyarskiy_kvartal_sportivnyy_4_6870212978/">https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvizhimost_ploschadyu_851_kv_m_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_beloyarskiy_kvartal_sportivnyy_4_6870212978/</a>
Источник информации	ПАО СК Росгосстрах +7 958 757-93-81"	Максим +7 958 607-69-00	Сергей +7 922 441-30-67
Общая площадь, кв. м	61,40	73,70	85,10
Цена предложения, руб.	<b>2 500 000</b>	<b>3 500 000</b>	<b>3 200 000</b>
НДС	Включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	<b>33 931</b>	<b>47 490</b>	<b>37 603</b>
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 33 931 – 47 490 руб./кв. м без НДС и без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

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

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фотоматериалы	 	 	 	Не представлены
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, ул. Школьная, 4	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, ул. Школьная, 3	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, 1-й микрорайон, 15/1	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, 7-й микрорайон, 4
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	1	1	1	1
Точная ссылка	<a href="https://www.avito.ru/hanty-mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_73_m_2349944625">https://www.avito.ru/hanty-mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_73_m_2349944625</a>	<a href="https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvizhimost_ploschadyu_1105_kv_m_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_beloyarskiy_shkolnaya_ul_3_6872479627/">https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvizhimost_ploschadyu_1105_kv_m_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_beloyarskiy_shkolnaya_ul_3_6872479627/</a>	<a href="https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvizhimost_ploschadyu_866_kv_m_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_beloyarskiy_1-y_mikro_151_6870785134/">https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvizhimost_ploschadyu_866_kv_m_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_beloyarskiy_1-y_mikro_151_6870785134/</a>	<a href="https://www.avito.ru/hanty-mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_magazin_119_m2_1143751751">https://www.avito.ru/hanty-mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_magazin_119_m2_1143751751</a>
Источник информации	+7 912 900-40-21	Роман Владимирович +7 (982) 220-81-62	Васиф +7 (922) 790-65-65	+7 982 210-49-12
Общая площадь, кв. м	73,00	110,50	86,60	119,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	<b>9 863</b>	<b>7 602</b>	<b>10 200</b>	<b>8 067</b>
НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
	возможен	возможен	возможен	возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Из представленной выше таблицы видно, что ставки аренды в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 7 602 до 10 200 руб./кв. м в год без учета НДС, с различным составом расходов, а также без учета скидки на торг.

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:

- Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021).
- 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).
- Справочник оценщика недвижимости-2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019).

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

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

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

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

По каждой группе городов и населенных пунктов было собрано в среднем по 5 500 объявлений, при последующей обработке около 50% всех данных были исключены, поскольку отбирались лишь наиболее информативные объявления, чтобы уменьшить влияние «шумов» на параметры модели множественной регрессии. При этом ряд коэффициентов в справочниках представлен с разбивкой по численности, а ряд усредненно по России. Авторы справочников отмечают, что отношения цен (арендных ставок) объектов, имеющих различия

по некоторым ценообразующим параметрам (по которым имеется информация в объявлениях) в меньшей степени зависят от численности населенного пункта, в котором располагаются эти объекты. Эти отношения цен (арендных ставок) могут изменяться в зависимости от класса объектов, или оставаться стабильными всех классов офисно-торговых объектов по всей территории России. Основываясь на результатах статистического анализа рыночных данных, авторы сочли целесообразным ряд коэффициентов представить с разбивкой по численности; а некоторые коэффициенты приводятся в целом для всех офисно-торговых объектов на территории страны. Соответственно, Оценщик использует данные, представленные в разбивке по численности населения городов при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

*Оцениваемое помещение расположено в г. Белоярский, имеющем, как было указано выше, численность населения 19 797 человек на 01 января 2021 г. и уровень доходов населения выше среднего по стране (см. п. 3.4. и п. 4.1 Отчета). Таким образом, по местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего. Оценщик при проведении расчета использует данные, представленные в разбивке по численности населения при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.*

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

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

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

*Оцениваемое помещение расположено в городе Белоярский с небольшой численностью населения и низким уровнем активности по объектам коммерческой недвижимости, на рынке представлено недостаточное число предложений по сопоставимым объектам недвижимости, в связи с этим Оценщик использовал данные по неактивному рынку.*

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

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

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

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

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

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

- местоположение;
- расположение относительно красной линии;
- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- общая площадь (фактор масштаба);
- состояние отделки;
- этаж;
- наличие отдельного входа;
- тип парковки и ее характеристики (подземная / наземная, открытая / закрытая и т. д.).

*Местоположение: ценовая зона в пределах города*

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

Типовые зоны в пределах города		Код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными 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 застройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали).	VI

**Рис. 12. Классификация типовых территориальных зон в пределах города<sup>28</sup>**

В ходе анализа территориального расположения объектов в пределах населенных пунктов Оценщик рассматривал сложившиеся территориальные зоны в границах населенного пункта индивидуально. В небольших населенных пунктах могут быть не представлены микрорайоны современной высотной застройки. В некоторых населенных пунктах может отсутствовать зона «Культурный и исторический центр», в связи с основанием города лишь в середине XX века и типовой массовой застройкой. В некоторых крупных городах административный и исторический центры могут совпадать и, в таком случае, если город не характеризуется как культурно-туристический центр, Оценщик присваивает объектам зону центра административного района.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

<sup>28</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

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. 13. Матрица корректирующих коэффициентов для цен торговой недвижимости по районам города (для городов с численностью до 500 тыс. чел.)<sup>29</sup>

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. 14. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок торговой недвижимости по районам города (для городов с численностью до 500 тыс. чел.)<sup>30</sup>

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

#### Выход на красную линию

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

В справочнике приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистической обработки данных, характеризующие влияние расположения объекта относительно «красной линии».

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85	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

<sup>29</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>30</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

**Рис. 15. Значения корректировок на красную линию для цен торговых объектов<sup>31</sup>**

№	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. 16. Значения корректировок на красную линию для арендных ставок торговых объектов<sup>32</sup>**

Тип объекта

Корректирующие коэффициенты представлены по данным экспертного опроса.

№	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. 17. Значения корректировок на тип объекта для цен торговых объектов<sup>33</sup>**

№	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. 18. Значения корректировок на тип объекта для арендных ставок торговых объектов<sup>34</sup>**

Площадь

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

<sup>31</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>32</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>33</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>34</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

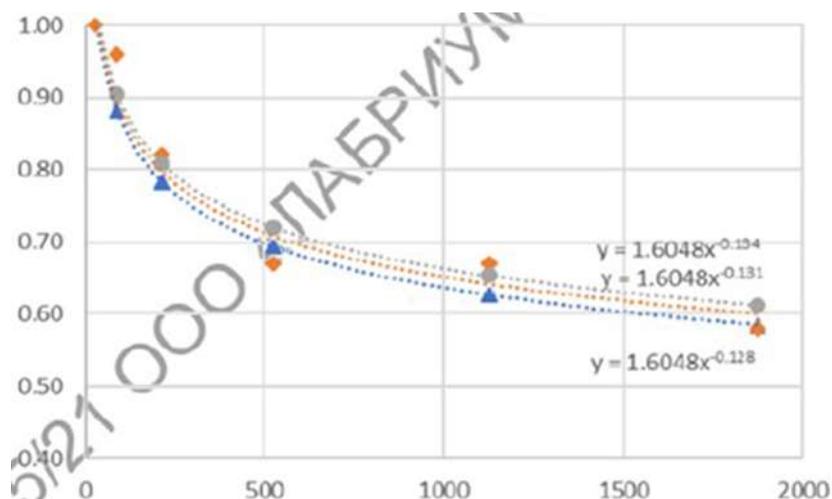


Рис. 19. Зависимость цен объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с численностью до 500 тыс. чел.<sup>35</sup>

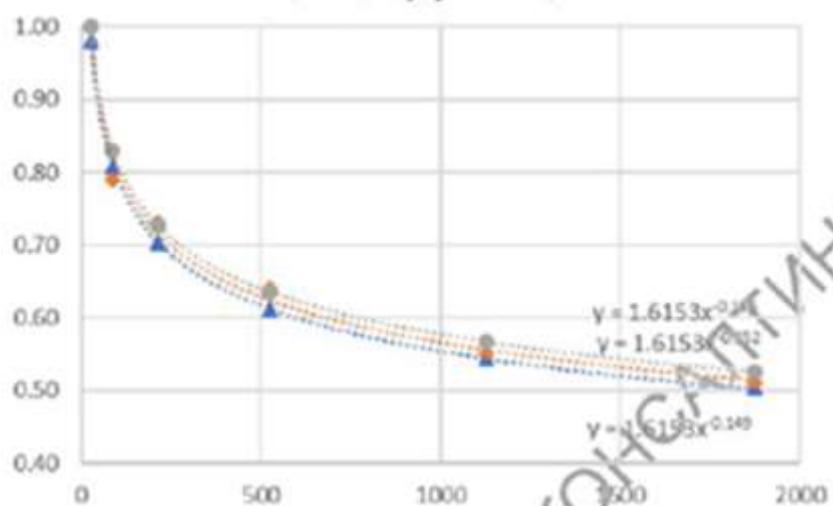


Рис. 20. Зависимость арендных ставок объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с численностью до 500 тыс. чел.<sup>36</sup>

#### Вид и состояние отделки

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

<sup>35</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>36</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,94	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,23	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,10

Рис. 21. Корректирующие коэффициенты в зависимости от состояния отделки<sup>37</sup>

#### Этаж расположения

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

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

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

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

<sup>37</sup> Ассоциация развития рынка недвижимости «СтамПвелл», 01.01.2022 г., <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2698-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

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

Рис. 22. Матрица корректирующих коэффициентов на этаж расположения для цен торговой недвижимости (для городов с численностью до 500 тыс. чел.)<sup>38</sup>

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. 23. Матрица корректирующих коэффициентов на этаж расположения для арендных ставок торговой недвижимости (для городов с численностью до 500 тыс. чел.)<sup>39</sup>

#### Отдельный вход

Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа. В рамках используемого справочника проведен анализ соотношения цен и арендных ставок на объекты офисно-торгового назначения в зависимости от наличия отдельного входа у объекта. При этом анализ затрагивал как данные экспертного опроса, так и статистические данные для выявления соответствующих корректирующих коэффициентов. Как было отмечено выше, Оценщик отдает приоритет статистическим данным.

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

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

Рис. 24. Матрица корректирующих коэффициентов на отдельный вход для цен торговой недвижимости (для городов с численностью менее 500 тыс. чел.)<sup>40</sup>

<sup>38</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>39</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>40</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

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. 25. Матрица корректирующих коэффициентов на отдельный вход для арендных ставок торговой недвижимости (для городов с численностью менее 500 тыс. чел.)<sup>41</sup>**

#### Тип парковки

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

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

**Рис. 26. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для цен торговой недвижимости (для городов с численностью менее 500 тыс. чел.)<sup>42</sup>**

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. 27. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для арендных ставок торговой недвижимости (для городов с численностью менее 500 тыс. чел.)<sup>43</sup>**

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

#### Недозагрузка

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

<sup>41</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>42</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>43</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

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

Рис. 28. Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения<sup>44</sup>

Расходы арендатора и собственника

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	6,6%	5,7%	7,4%
Водоснабжение и канализация	2,0%	1,6%	2,4%
Отопление	4,0%	3,4%	4,6%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>12,6%</b>	<b>10,8%</b>	<b>14,3%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,5%	3,0%	4,0%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	2,7%	3,8%
Текущий (мелкий) ремонт	2,9%	2,3%	3,5%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>11,7%</b>	<b>10,2%</b>	<b>13,1%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>24,2%</b>	<b>22,3%</b>	<b>26,1%</b>

Рис. 29. Типовые операционные расходы арендатора<sup>45</sup>

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	15,7%	27,5%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	13,4%	25,8%

Рис. 30. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ<sup>46</sup>

<sup>44</sup> 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)

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

<sup>46</sup> Справочник оценщика недвижимости-2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019)

Ставки капитализации

Таблица № 12. Ставки капитализации для объектов свободного назначения

Источник				Ставка капитализации, %																																																		
<p>Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2022 г.  <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2699-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2699-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda</a></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 тек состоянии, расположенные на красной линии улиц с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком</th> <th>Среднее значение Кк</th> <th>Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тек состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговые помещения и здания</td> <td>0,09</td> <td>0,10</td> <td>0,12</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисные и другие общественные помещения и здания</td> <td>0,10</td> <td>0,12</td> <td>0,15</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складские помещения и здания</td> <td>0,09</td> <td>0,11</td> <td>0,13</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственные помещения и здания</td> <td>0,14</td> <td>0,17</td> <td>0,22</td> </tr> </tbody> </table> <p>1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:                  2. В интервале между низким 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 тек состоянии, расположенные на красной линии улиц с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тек состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком	1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12	2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15	3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,13	4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22	12,25% (среднее значение для торговых и офисных объектов) <sup>47</sup>																									
№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тек состоянии, расположенные на красной линии улиц с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тек состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком																																																		
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12																																																		
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15																																																		
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,13																																																		
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22																																																		
<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> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>12,5%</td> <td>9,2%</td> <td>15,8%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>10,0%</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>11,8%</td> <td>7,7%</td> <td>15,8%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>10,5%</td> <td>6,1%</td> <td>14,9%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>12,5%</td> <td>8,2%</td> <td>16,8%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>12,5%</td> <td>5,8%</td> <td>19,2%</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>9,0%</td> <td>4,8%</td> <td>13,2%</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Курортные регионы</td> <td>27,5%</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Дальневосточные регионы</td> <td>13,3%</td> <td>10,4%</td> <td>16,1%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Среднее значение:</p>				№	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%	12,5% (среднее значение для объектов свободного назначения, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего, неактивный рынок)
№	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%																																																		
<b>Среднее значение:</b>				<b>12,38%</b>																																																		

Скидка на торг

№	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. 31. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения (неактивный рынок)<sup>48</sup>

<sup>47</sup> 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

<sup>48</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

№	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. 32. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения (неактивный рынок)<sup>49</sup>

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

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

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 33 931 – 47 490 руб./кв. м без НДС и скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобраным для расчета аналогам находятся в диапазоне от 7 602 до 10 200 руб./кв. м в год без учета НДС, с различным составом расходов, а также без учета скидки на торг, в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

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

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

Ставка капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения на неактивном рынке в среднем составляет 12,38%.

Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных со спецификой рынка, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых объектов не выявлена.

Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых объектов не выявлена.

### 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.

<sup>49</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

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

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

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

#### **Анализ вариантов использования Объекта оценки**

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

**Физическая осуществимость:** учитывая размер объекта недвижимости, этаж расположения, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. Объемно-планировочные и конструктивные решения позволяют использовать объект в качестве торгового, офисного или услуг (сервиса) без каких-либо существенных капитальных вложений. В связи с наличием у оцениваемого помещения отдельного входа с улицы и расположением на первом этаже – объект наиболее привлекателен для торговли и услуг. Однако, следует отметить, что жилой дом, в котором расположено помещение, расположен на улице, характеризующейся невысоким пешеходным и автомобильным трафиком, в связи с этим наличие отдельного входа может не быть решающим фактором в выборе варианта использования. Объект также может быть использован в качестве офисного.

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

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

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

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

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

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

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи

оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

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

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

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удерживать 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 со-

ответственно) 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 спра-

ведливой 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). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

### Методы оценки

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

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

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

## 6.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или 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 в рамках рыночного (сравнительного) подхода применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.*

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

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

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

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

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

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

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

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.

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

**Таблица № 13. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода<sup>50</sup>**

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Фотоматериалы	 	 	 	 
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, 3-й микрорайон, 23	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Югорск, Железнодорожная ул., 21А	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, квартал Спортивный, 4
Численность населения города, чел. <sup>51</sup>	19 797	19 797	38 544	19 797
Ценовая зона	Спальный район среднеэтажной застройки	Спальный район среднеэтажной застройки	Центр деловой активности	Спальный район среднеэтажной застройки
Локальное расположение	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Красная линия
Передаваемые права на помещение	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж расположения	1	1	1	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Мебель	Не выявлены

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

<sup>51</sup> Источник данных: <http://www.statdata.ru/naselenie/naselenie-hmao>

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
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	x	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskay-anedvizhimost-na-prodazhu-beloyarskiy-4830535494">https://www.domofond.ru/kommercheskay-anedvizhimost-na-prodazhu-beloyarskiy-4830535494</a>	<a href="https://kvartelia.ru/yugorsk/prodam/ofis-73-7-m-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-zheleznodorozhnaya-ul-21a-5029134">https://kvartelia.ru/yugorsk/prodam/ofis-73-7-m-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-zheleznodorozhnaya-ul-21a-5029134</a>	<a href="https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_851_kv_m_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_beloyarskiy_kvartal_sportivnyy_4_6870212978/">https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_851_kv_m_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_beloyarskiy_kvartal_sportivnyy_4_6870212978/</a>
Источник информации	x	ПАО СК Росгосстрах +7 958 757-93-81	Максим +7 958 607-69-00	Сергей +7 922 441-30-67
Общая площадь, кв. м	86,40	61,40	73,70	85,10
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>?</b>	<b>2 500 000</b>	<b>3 500 000</b>	<b>3 200 000</b>
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Включен	Не включен	Не включен
<b>Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС</b>	<b>x</b>	<b>33 931</b>	<b>47 490</b>	<b>37 603</b>
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

### 6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

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

### 6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы<sup>52</sup> Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

### 6.1.5. Внесение корректировок

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

*Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.* На дату проведения оценки правом на оцениваемое помещение является право общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. Объекты-аналоги оформлены на праве собственности. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка на права и ограничения (обременения) прав не требуется.

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

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

<sup>52</sup> Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

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

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021).

Так как какие-либо факторы, обуславливающие минимальную или максимальную величину торга, не выявлены, к расчетам принято среднее значение скидки на торг для неактивного рынка для объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел., в размере 14,0%.

№	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. 33. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения (неактивный рынок)<sup>53</sup>

Таблица № 14. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена за единицу площади	руб./м <sup>2</sup>	?	33 931	47 490	37 603
Переданные права	вид права	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	33 931	47 490	37 603
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	33 931	47 490	37 603
Дата продажи	дата	апр.22	апр.22	апр.22	апр.22
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	33 931	47 490	37 603
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	29 180	40 841	32 338
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>29 180</b>	<b>40 841</b>	<b>32 338</b>

### Корректировка по II группе элементов сравнения

#### Корректировка на местоположение

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

<sup>53</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)



Рис. 34. Карта расположения объектов-аналогов (1-3) и Объекта оценки (ОО)

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в разных городах с различной численностью населения. Корректировка определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021).

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

Таблица 31. Объекты свободного назначения

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога											
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100
15-25	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,64
25-40	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67
40-60	1,06	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69
60-90	1,13	1,06	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72
90-135	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75
135-200	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78
200-280	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82
280-420	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85
420-630	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89
630-950	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92
950-1400	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96
1400-2100	1,56	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00

Рис. 35. Корректирующие коэффициенты

Таблица № 15. Корректировка на местоположение

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Численность населения города, чел. <sup>54</sup>	19 797	19 797	38 544	19 797
Величина корректировки, %		0,00%	-4,00%	0,00%

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

цены	исторический центр города	Аналог					
		центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окраины пром. зоны	
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 пром. зоны	0,73	0,78	0,85	0,88	0,96	1,00

Рис. 36. Матрица корректирующих коэффициентов для цен торговой недвижимости по районам города (для городов с численностью до 500 тыс. чел.)<sup>55</sup>

Таблица № 16. Корректировка на расположение в городе

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ценовая зона	Спальный район среднеэтажной застройки	Спальный район среднеэтажной застройки	Центр деловой активности	Спальный район среднеэтажной застройки
Величина корректировки, %		0,00%	-12,00%	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.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,92	0,89 - 0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85 - 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. 37. Значения корректировок на красную линию для цен торговых объектов<sup>56</sup>

Таблица № 17. Корректировка на красную линию

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Локальное расположение	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Красная линия
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	-9,00%

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

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

<sup>54</sup> Источник данных: <http://www.statdata.ru/naselenie/naselenie-hmao>

<sup>55</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>56</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

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

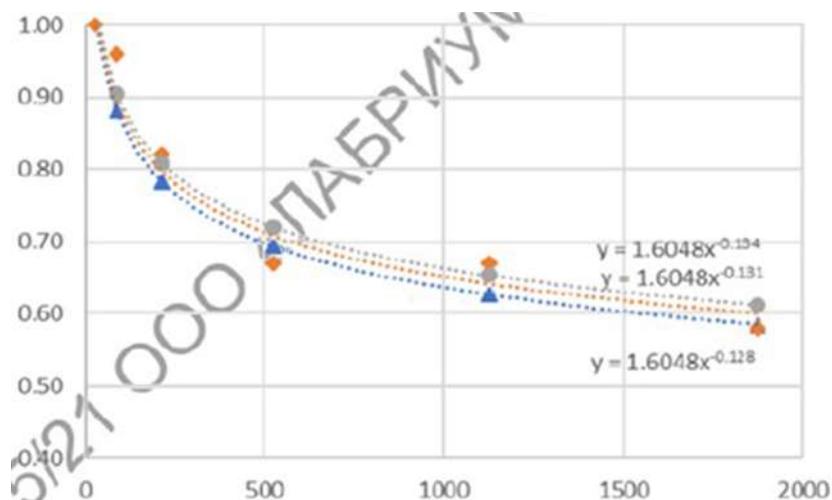


Рис. 38. Зависимость цен объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с численностью до 500 тыс. чел.<sup>57</sup>

Таблица № 18. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	86,40	61,40	73,70	85,10
Величина корректировки, %	x	-4,38%	-2,06%	-0,20%

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>57</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,05	1,18	1,11
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,10	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,18	1,35	1,26
4	Котельные с котельным оборудованием	2,08	2,89	2,45
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,65	3,20	2,35
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,05	1,17	1,10
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,06	1,03
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,11	1,08
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,09	1,06
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,02	1,07	1,04

Рис. 39. Корректирующие коэффициенты на наличие офисной мебели, техники и оборудования<sup>58</sup>

Таблица № 19. Корректировка на дополнительные факторы

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Мебель	Не выявлены
Коэффициент	1,00	1,00	1,04	1,00
Величина корректировки, %		0,00%	-3,85% ((1/1,04-1)*100%)	0,00%

Какие-либо иные характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены.

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

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

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

- $C_{np.i}$  – 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  $(1-a^n)$ .

<sup>58</sup> Ассоциация развития рынка недвижимости «СтамПурет», 01.01.2022 г., <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2697-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2022-goda>

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	29 180	40 841	32 338
<b>Корректировка на ценовую зону</b>				
Численность населения города, чел.	19 797	19 797	38 544	19 797
Корректировка	х	0,00%	-4,00%	0,00%
Ценовая зона	Спальный район среднеэтажной застройки	Спальный район среднеэтажной застройки	Центр деловой активности	Спальный район среднеэтажной застройки
Корректировка	х	0,00%	-12,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>				
Локальное расположение	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Красная линия
Корректировка	х	0,00%	0,00%	-9,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>				
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>				
Общая площадь, кв. м	86,40	61,40	73,70	85,10
Корректировка	х	-4,38%	-2,06%	-0,20%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>				
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии			
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>				
Этаж расположения	1	1	1	1
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на тип входа</b>				
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>				
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>				
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)			
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на дополнительные факторы</b>				
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Мебель	Не выявлены
Корректировка	х	0,00%	-3,85%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-4,38%	-21,91%	-9,20%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	95,62%	78,09%	90,80%
Весовой коэффициент	х	36,15%	29,52%	34,33%
Итого скорректированная цена аналогов	х	27 903	31 894	29 364
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) -	х	4,38%	21,91%	9,20%
<i>Коэффициент вариации</i>		6,79%		
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> без НДС</b>	<b>29 583</b>	<b>10 087</b>	<b>9 416</b>	<b>10 080</b>

**Таблица № 21. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки**

Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м <sup>2</sup> без НДС	Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу, руб. без НДС
Офисное помещение № 1, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4, кадастровый номер 86:06:0020102:783	86:06:0020102:783	86,40	29 583	2 555 955

## 6.2. Затратный подход (отказ от использования)

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

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

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

*На основании вышеизложенного, учитывая развитость рынка и возможность применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов, Оценщик в 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 методообразующий принцип) и принцип замещения.

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

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

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

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

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

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости<sup>59</sup>:

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

<sup>59</sup> По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

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

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

Последовательность применения метода капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода к оценке недвижимости<sup>60</sup>:

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.
- 4) Расчет общей ставки капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования и принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.
- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

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

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости<sup>61</sup>:

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

*Метод прямой капитализации применяется, когда имеется достаточно рыночных данных для расчета потенциального валового дохода, недозагрузки, расходов, а также общей ставки капитализации, оцениваемые объекты находятся в хорошем техническом состоянии, не требуют существенных вложений в ремонт и/или реконструкцию, т.е. когда возможно определить стабильный и типичный чистый операционный доход. Учи-*

<sup>60</sup> По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

<sup>61</sup> По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011 г.

*тывая сложившуюся на рынке недвижимости неопределенность и доступные Оценщику данные, наиболее целесообразным является применения метода дисконтирования 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 расходов:**

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

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

- **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 прогножном периоде:**

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

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

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

### **6.3.2. Определение длительности прогнозного периода**

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

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

- прогнозный 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 прогнозного периода. Если прогноз доходов показывает, что деятельность не характеризуется ста-

бильными темпами изменения потока (прибыли) в конце прогнозного периода, его длительность должна быть увеличена.

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

*Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,73<sup>62</sup> года (исходя из даты оценки – 07 апреля 2022 года). Последний год прогнозного периода – 2025 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 недозагрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности.

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

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

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

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

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта. В данном случае планируется получение дохода от сдачи в аренду арендопригодных помещений Объекта оценки.

Первоначально определяется полезная площадь улучшений, способная генерировать доходы. Арендопригодная площадь принята в размере общей площади, что сопоставимо с подобранными объектами-аналогами и указанными арендными ставками.

Для определения рыночной арендной ставки был применен метод сравнения продаж сравнительного подхода, описанный ранее. Выборка и правила отбора объектов-аналогов приведены в разделе 4.3 данного Отчета.

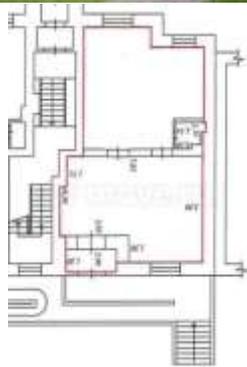
В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение 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.

Ниже в таблицах приведены данные об оцениваемом объекте, а также об отобранных для сравнения объектах. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету «Рыночная информация».

<sup>62</sup> 0,73года – доля года с даты оценки (07 апреля 2022 года) по 31 декабря 2022 г.

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

**Таблица № 22. Описание аналогов для определения рыночной ставки аренды<sup>63</sup>**

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фотоматериалы	 	 	 	 	Не представлены
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, ул. Школьная, 4	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, ул. Школьная, 3	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, 1-й микрорайон, 15/1	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, 7-й микрорайон, 4
Численность населения города, чел.	19 797	19 797	19 797	19 797	19 797
Ценовая зона	Спальный район среднеэтажной застройки	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Спальный район среднеэтажной застройки
Локальное расположение	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Внутриквартальное <sup>64</sup>	Красная линия	Внутриквартальное
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии

<sup>63</sup> Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

<sup>64</sup> Помещение имеет вход со двора

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Этаж	1	1	1	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Расходы арендатора	Не включены	Включены (коммунальные платежи)	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы собственника	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	<a href="https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_73_m_2349944625">https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_73_m_2349944625</a>	<a href="https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvizhimost_ploshchadyu_1105_kv_m_tyumensk_aya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_beloyarskiy_s_hkolnaya_ul_3_6872479627/">https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvizhimost_ploshchadyu_1105_kv_m_tyumensk_aya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_beloyarskiy_s_hkolnaya_ul_3_6872479627/</a>	<a href="https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvizhimost_ploshchadyu_866_kv_m_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_beloyarskiy_1-y_mikro_151_6870785134/">https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvizhimost_ploshchadyu_866_kv_m_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_beloyarskiy_1-y_mikro_151_6870785134/</a>	<a href="https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_magazin_119_m2_1143751751">https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_magazin_119_m2_1143751751</a>
Источник информации	x	+7 912 900-40-21	Роман Владимирович +7 (982) 220-81-62	Васиф +7 (922) 790-65-65	+7 982 210-49-12
Общая площадь, кв. м	86,40	73,00	110,50	86,60	119,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	<b>9 863</b>	<b>7 602</b>	<b>10 200</b>	<b>8 067</b>
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов, без НДС		<b>8 620*</b>	<b>7 602</b>	<b>10 200</b>	<b>8 067</b>
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

\*Ставка аренды объекта-аналога №1 включает расходы арендатора на коммунальные услуги. Для приведения всех ставок аренды к единой базе без учета коммунальных платежей (оплачиваются отдельно арендатором), арендная ставка объекта-аналога №1 была скорректирована. Для корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости-2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019).

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

Рис. 40. Состав коммунальных расходов арендатора<sup>65</sup>

Согласно представленным выше данным, среднее значение коммунальных платежей арендатора торговой недвижимости составляет 12,6%. Таким образом, арендная ставка объекта-аналога №1 рассчитана следующим образом:  $9\ 863 \cdot (1 - 12,6\%) = 8\ 620$  руб.

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

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

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

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021).

Так как какие-либо факторы, обуславливающие минимальную или максимальную величину торга, не выявлены, к расчетам принято среднее значение скидки на торг для неактивного рынка для объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел., в размере 14,0%.

<sup>65</sup> Справочник оценщика недвижимости-2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019)

№	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. 41. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения (неактивный рынок)<sup>66</sup>

Таблица № 23. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/год	?	8 620	7 602	10 200	8 067
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	8 620	7 602	10 200	8 067
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	8 620	7 602	10 200	8 067
Дата продажи	дата	апр.22	апр.22	апр.22	апр.22	апр.22
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	8 620	7 602	10 200	8 067
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	7 413	6 538	8 772	6 938
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b>	<b>руб./м<sup>2</sup> /год</b>	<b>-</b>	<b>7 413</b>	<b>6 538</b>	<b>8 772</b>	<b>6 938</b>

#### Корректировка по II группе элементов сравнения

##### Корректировка на местоположение

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

<sup>66</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

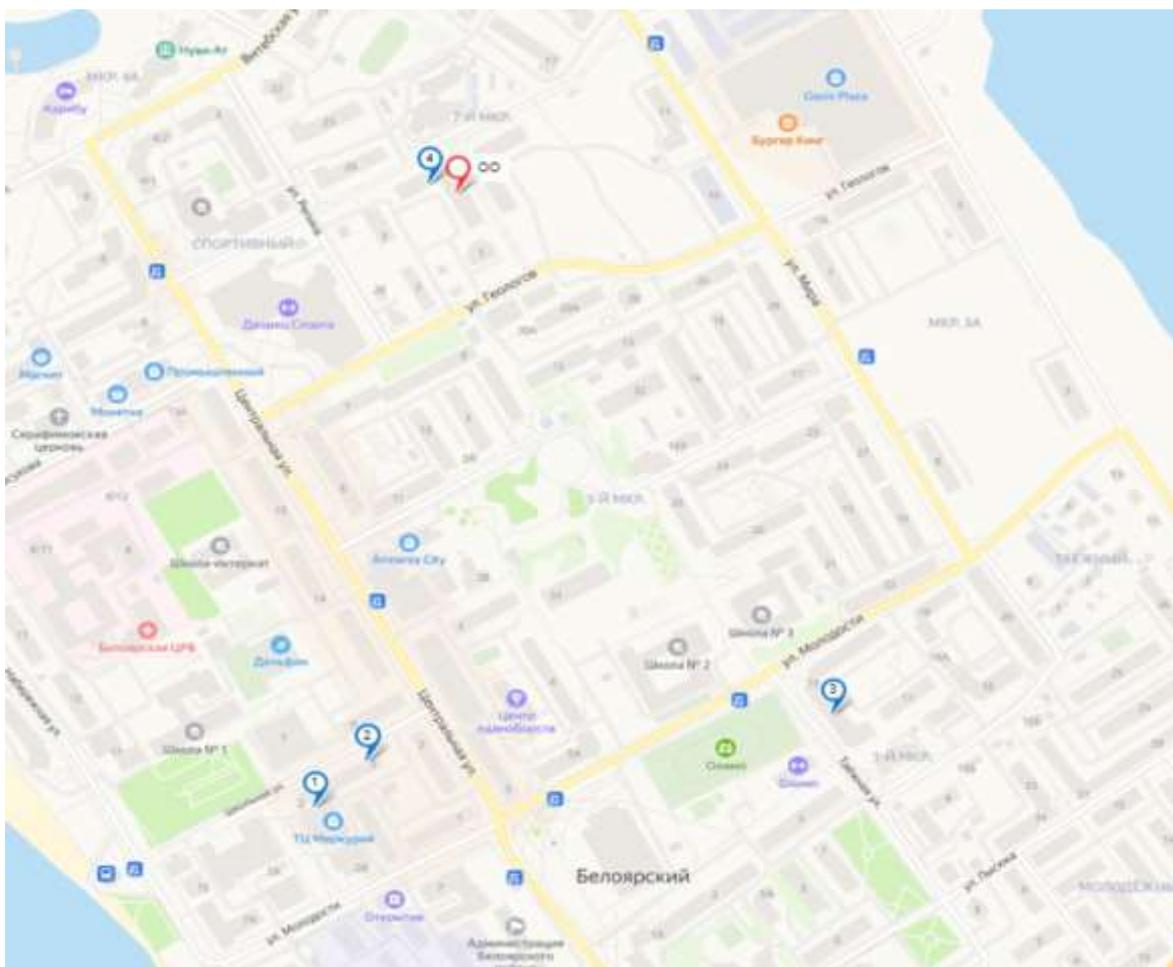


Рис. 42. Карта расположения объектов-аналогов (1-4) и Объекта оценки (ОО)

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

арендные ставки		Аналог					
		исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	охраняемые 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
	охраняемые промзоны	0,73	0,77	0,84	0,89	0,92	1,00

Рис. 43. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок торговой недвижимости по районам города (для городов с численностью до 500 тыс. чел.)<sup>67</sup>

<sup>67</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

Таблица № 24. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ценовая зона	Спальный район среднеэтажной застройки	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Спальный район среднеэтажной застройки
Величина корректировки, %		-14,00%	-14,00%	-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.

№	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. 44. Значения корректировок на красную линию для арендных ставок торговых объектов<sup>68</sup>

Таблица № 25. Корректировка на красную линию

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Красная линия	Внутриквартальное
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%

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.

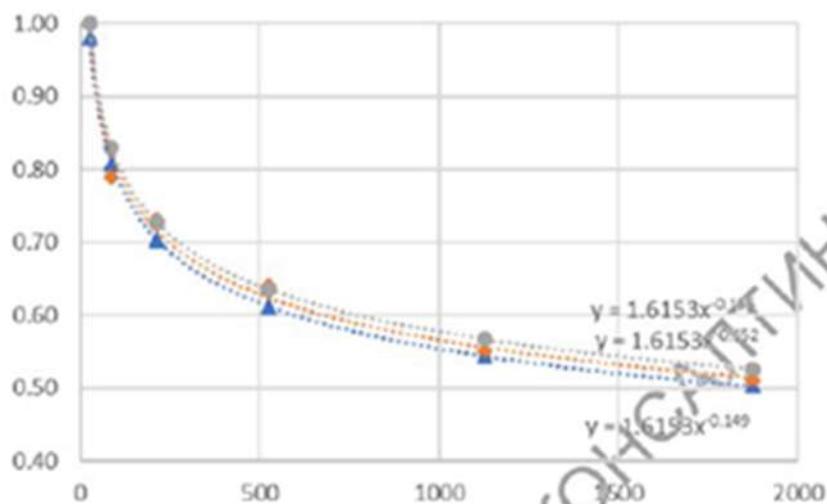


Рис. 45. Зависимость арендных ставок объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с численностью до 500 тыс. чел.<sup>69</sup>

<sup>68</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>69</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

**Таблица № 26. Корректировка на площадь для оцениваемого помещения**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	86,40	73,00	110,50	86,60	119,00
Величина корректировки, %	x	-2,53%	3,81%	0,04%	4,99%

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

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

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

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

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

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

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

*Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.* Далее анализируется наличие/отсутствие офисной мебели, техники и оборудования у оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Объект оценки и все подобранные объекты-аналоги не имеют мебели и техники, корректировка не требуется. Какие-либо иные характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены.

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

**Таблица № 27. Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для оцениваемого помещения**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	7 413	6 538	8 772	6 938
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Численность населения города, чел.	19 797	19 797	19 797	19 797	19 797
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ценовая зона	Спальный район среднеэтажной застройки	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Спальный район среднеэтажной застройки
Корректировка	x	-14,00%	-14,00%	-14,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Красная линия	Внутриквартальное
Корректировка	x	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	86,40	73,00	110,50	86,60	119,00
Корректировка	x	-2,53%	3,81%	0,04%	4,99%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на дополнительные факторы</b>					
Дополнительные факторы	Не выявлены				

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-16,53%	-10,19%	-23,96%	4,99%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	83,47%	89,81%	76,04%	95,01%
Весовой коэффициент	x	24,24%	26,08%	22,08%	27,59%
Итого скорректированная цена аналогов	x	6 188	5 871	6 670	7 284
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	16,53%	17,81%	24,04%	4,99%
<i>Коэффициент вариации</i>		9,46%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> в год без НДС</b>	<b>6 514</b>	1 500	1 531	1 473	2 010

Ниже приведен расчет потенциального валового дохода (ПВД).

**Таблица № 28. Расчет потенциального валового дохода (ПВД)**

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	86,40
Ставка аренды, руб./кв. м в год, без НДС с учетом операционных расходов собственника, без учета коммунальных услуг	6 514
Потенциальный валовый доход (ПВД) без НДС, руб.	562 826

**Потери от незаполняемости и неуплаты**

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

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

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.

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

Рынок офисно-торговой недвижимости в рассматриваемом регионе является неактивным, данные Справочника актуальны с учетом эпидемиологической обстановки, таким образом, при расчете действительного валового дохода Оценщик применял значение потерь от недоиспользования, как среднее значение уровня вакантных площадей для городов с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего (согласно п. 3.4. и п. 4.1 Отчета) в размере 20,0%.

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

**Рис. 46. Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения<sup>70</sup>**

**Чистый операционный доход**

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за минусом расходов правообладателя, не компенсируемых арендаторами, т.е. расходов собственника.

<sup>70</sup> 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)

Согласно фактическим данным Заказчика, величина операционных расходов собственника в 2021 году составила 145 598 рублей без НДС, что составляет  $\approx 26\%$  от потенциального валового дохода (ПВД), рассчитанного выше, что соответствует среднерыночному диапазону расходов, приведенному в Справочнике оценщика недвижимости-2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019).

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	15,7%	27,5%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	13,4%	25,8%

**Рис. 47. Операционные расходы собственника<sup>71</sup>**

Таким образом, в результате проведенного анализа можно заключить, что величина операционных расходов согласно фактическим данным Заказчика находится в диапазоне рыночных значений.

. Величина операционных расходов, подлежащих вычету, принята в размере 19,6% от потенциального валового дохода и составляет 110 314 руб.

В нижеследующей таблице представлен расчет чистого операционного дохода (ЧОД).

**Таблица № 29. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД), без НДС**

Показатели	Значение
Потенциальный валовой доход (ПВД) без НДС, руб./год	562 826
Потери от недозагрузки, % от ПВД	20,00%
Действительный валовый доход (ДВД), руб.	450 261
Операционные расходы собственника (ОР) без НДС, руб.	110 314
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	339 947

В течение прогнозного периода в качестве денежного потока принимается величина чистого операционного дохода. В качестве темпа роста принимается 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 № 30. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД), без НДС**

Период	07.04.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	249 294,53 <sup>72</sup>	407 936,50	440 571,42	461 718,85	480 187,60
Темп изменения, %	-	20,00%	8,00%	4,80%	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 прогножном 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:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{73}$$

<sup>71</sup> Справочник оценщика недвижимости-2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019)

<sup>72</sup> С учетом доли года 0,73, соответствующей периоду прогнозирования

<sup>73</sup> Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

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 12,38%.

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 20%, однако, в последующие два года, по оценкам, показатель снизится до 8% и 4,8% соответственно.

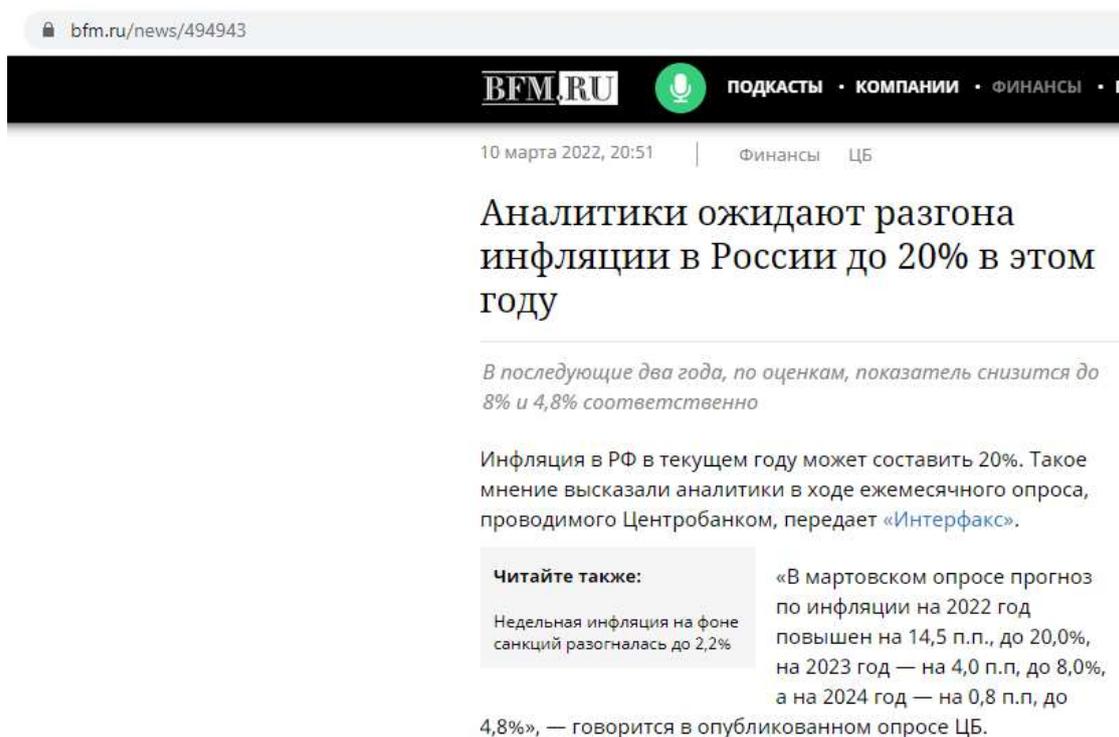


Рис. 48. Прогноз инфляции<sup>74</sup>

Начиная с 2025 г.<sup>75</sup> Оценщик считает целесообразным принять к расчету данные согласно Прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов (от 30 сентября 2021 г.)<sup>76</sup> в размере 4%.

Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель</b>					
базовый		66,0	62,2	58,4	55,7
консервативный	41,4	65,2	58,3	54,2	51,3
<b>Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США</b>					
базовый		73,6	72,1	72,7	73,6
консервативный	71,9	73,9	73,1	73,8	74,7
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>					
базовый		5,8	4,0	4,0	4,0
консервативный	4,9	6,0	3,6	4,0	4,0

Рис. 49. Информация о долгосрочном темпе роста

<sup>74</sup> Источник: <https://www.bfm.ru/news/494943>

<sup>75</sup> Ввиду отсутствия данных для 2025 и 2026 гг. принимаются наиболее близкие опубликованные данные – за 2024 год

<sup>76</sup>

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2022\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2023\\_i\\_2024\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html)

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 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. 50. Информация о долгосрочном темпе роста<sup>77</sup>

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

Таблица № 31. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение				
	07.04.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %			12,38%		
Долгосрочный темп роста в год, %	20,00%	8,00%	4,80%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	32,38%	20,38%	17,18%	16,38%	16,38%

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 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.

<sup>77</sup> 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)

### 6.3.5. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

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

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

- 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: 0,37=0,73 года / 2.

**Таблица № 32. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде**

Период	07.04.2022-31.12.2022	2023	2024	2025
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	249 294,53	407 936,50	440 571,42	461 718,85
Период	0,73	1,73	2,73	3,73
Середина периода (период дисконтирования)	0,37	1,23	2,23	3,23
Ставка дисконтирования	32,38%	20,38%	17,18%	16,38%
Коэффициент дисконтирования	0,9023	0,7683	0,6557	0,5634
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	224 931,64	313 424,00	288 882,37	260 149,28

### 6.3.6. Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном 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. 6.3.2. Отчета.

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

$$480\ 187,60 \text{ руб.} / 12,38\% = 3\ 880\ 304 \text{ руб.}$$

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,73. Коэффициент дисконтирования составляет 0,5223<sup>78</sup>.

Таким образом, текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость составит:

$$3\ 880\ 304 \times 0,5223 = 2\ 026\ 660 \text{ руб. без НДС.}$$

### 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.

<sup>78</sup> Алгоритм определения коэффициента дисконтирования описан в п. 6.3.6 Отчета

**Таблица № 33. Расчет стоимости Объекта оценки по доходному подходу**

Период	07.04.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	224 931,64	313 424,00	288 882,37	260 149,28	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС					2 026 660
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС</b>	<b>3 114 047</b>				

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Рис. 51. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе<sup>79</sup>**

<sup>79</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

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

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

Таблица № 34. Неопределенность величины справедливой стоимости

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

Таблица № 35. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	2 555 955	3 114 047	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (C <sub>min</sub> ), руб.	2 249 241	2 600 230	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C <sub>max</sub> ), руб.	2 862 670	3 627 865	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	2 600 230	2 862 670	-
<b>Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются</b>			

С учетом того, что расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, далее Оценщик определил веса рыночного (сравнительного) и доходного подходов.

Таблица № 36. Ранжирование факторов

Учет влияния рыночной ситуации		Вес
Доходный подход	2	28,6%
Рыночный (сравнительный) подход	5	71,4%
Затратный подход	0	0,0%
<b>Сумма</b>	<b>7</b>	<b>100,0%</b>
Достоверность информации		Вес
Доходный подход	2	33,3%
Рыночный (сравнительный) подход	4	66,7%
Затратный подход	0	0,0%
<b>Сумма</b>	<b>6</b>	<b>100,0%</b>
Учет специфики объекта		Вес
Доходный подход	3	42,9%
Рыночный (сравнительный) подход	4	57,1%
Затратный подход	0	0,0%
<b>Сумма</b>	<b>7</b>	<b>100,0%</b>
Учет задачи оценки		Вес
Доходный подход	3	42,9%
Рыночный (сравнительный) подход	4	57,1%
Затратный подход	0	0,0%
<b>Сумма</b>	<b>7</b>	<b>100,0%</b>

Таблица № 37. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Рыночный (сравнительный) подход	Затратный подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	8,57%	21,43%	0,00%
Достоверность информации	25,00%	8,33%	16,67%	0,00%
Учет специфики объекта	25,00%	10,71%	14,29%	0,00%
Учет задачи оценки	20,00%	8,57%	11,43%	0,00%
<b>Весовой коэффициент подхода</b>	<b>100,00%</b>	<b>36,19%</b>	<b>63,81%</b>	<b>0,00%</b>

**Таблица № 38. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки**

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость по рыночному (сравнительному) подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Справедливая стоимость округленно до тысяч рублей, руб. без НДС
Офисное помещение № 1, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4, кадастровый номер 86:06:0020102:783	86:06:0020102:783	86,40	2 555 955	63,81%	3 114 047	36,19%	2 758 000

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

Таким образом,

**Справедливая стоимость офисного помещения № 1, назначение: нежилое, общая площадь 86,4 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Белоярский, мкр. 7, д. 4, кадастровый номер 86:06:0020102:783, по состоянию на 07 апреля 2022 года<sup>80</sup> составляет:**

**2 758 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей без учета НДС**

<sup>80</sup> С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета, в том числе пп. 14, 22, 23

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1  
к ТЗ № 24 от «07» апреля 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:

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

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

Характеристики объекта оценки:

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

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Выписки из ЕГРН от 06.05.2021 г.;
- копии технического паспорта от 06.06.2008 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

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

**5. Цель оценки.** Определение справедливой стоимости Объекта оценки, для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений.

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

**7. Требования к составлению Отчета об оценке.** Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее 3 (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 6 (Шести) месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. 07 апреля 2022 г.

10. Срок проведения оценки. 07 апреля 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, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «10» марта 2021 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для оцениваемого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.
- Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) Объекта оценки, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка проводится на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, без личного осмотра Оценщиком.
- 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 будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.

12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор



/Д.В. Сукманов/

От Исполнителя:

Генеральный директор



/С.О. Найчук/

## Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

## Овчинников Виктор Сергеевич

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

регистрационный номер	<u>3872</u>
дата включения в реестр	<u>27 октября 2016</u>

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

Вр.п.о генерального директора



А.В. Коста

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков





# РОСГОССТРАХ



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

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

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

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

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

### 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

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

#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

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

#### 6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена.

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

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

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

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

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

Страховщик информирует страхователя:

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

#### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

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

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

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

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

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

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

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

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

#### 10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

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

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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

#### АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

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

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

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

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

М.П.  Аитунии 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 собственной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77  
(бесплатный по РФ) или на сайте [www.RGS.ru](http://www.RGS.ru).





### ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-05

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 осуществлять 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 иски о возмещении вреда, 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, 16.12.2021г.

## Приложение 3. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках рыночного (сравнительного) подхода к оценке

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-beloyarskiy-4830535494>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-beloyarskiy-4830535494>

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Домофонд » Продажа коммерческой недвижимости » Ханты-Мансийский АО » Белоярский » Другое »  
Номер в каталоге: 4830535494

**2 500 000 ₽** Коммерческая недвижимость, 61.4 м<sup>2</sup>  
Ханты-Мансийский автономный округ, Белоярский, 3-й микрорайон, 23, Белоярский, Ханты-Мансийский АО

★ В избранное  
🔔 Получать похожие объявления

**ПАО СК "Росгосстрах"**  
Размещает объявления: 3 года 10 мес.  
Всего за 3 месяца: 147

+79587579381

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

vk o f t g

1 из 16 🔍

Связаться с владельцем +79587579381

**Коммерческая недвижимость, 61.4 м<sup>2</sup>**  
Продаются нежилые помещения в г.Белоярский, расположенные на 1-м этаже пятиэтажного жилого дома (с отдельным входом). Состояние - хорошее. Непрофильный актив ПАО СК "Росгосстрах".

РЕКЛАМА  
Скидка: первые два календарных месяца бесплатно при любой сумме покупки. Максимальная сумма скид. 100 тыс. руб. в день, 1 млн. руб. в месяц, далее - 1% от суммы, но не менее 120 руб. Кэшбэк начисляется в случае совершения покупки на общую сумму от 5 000 руб. в месяц - 1% от суммы покупки; 5% кэшбэк за коммунальные услуги; 5% кэшбэк за онлайн покупки. Первые два календарных месяца кэшбэк начисляется при любой сумме покупки. Максимальная сумма кэшбэка - 5 000 руб. в месяц, в том числе 500 руб. за коммунальные услуги, 1000 руб. за онлайн покупки. Банк осуществляет выплату вознаграждения по итогам каждого отчетного периода путем перечисления суммы на счет клиента 20-го числа каждого месяца, следующего за расчетным. Услуга SMS-банк: первые два месяца бесплатно, далее 99 руб. в месяц. Запрос баланса в Банкоматах «УБР» и «УБЗ-банк» - бесплатно, в Банкоматах сторонних банков - 69 руб. за запрос. Подробные условия и тарифы на сайте: www.ubrl.ru. Не является офертой. Реклама ПАО КБ «УБР»®, Генеральная лицензия ЦБ РФ 5 429. Условия действительны с 01.03.2022 по 30.05.2022.

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimosť-na-prodazhu-beloyarskiy-4830535494

2 500 000 Р

Коммерческая недвижимость, 61.4 м²

Ханты-Мансийский автономный округ, Белоярский, 3-й микрорайон, 23, Белоярский, Ханты-Мансийский АО

В избранное

Получить похожие объявления

### Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость  
 Класс здания:  
 Площадь: 61.4 м²  
 Цена: 2 500 000 Р  
 Цена за м²: 40 717 Р  
 Тип объекта: Коммерческая недвижимость  
 Дата публикации объявления: 22/3/2022  
 Дата обновления объявления: 1/4/2022

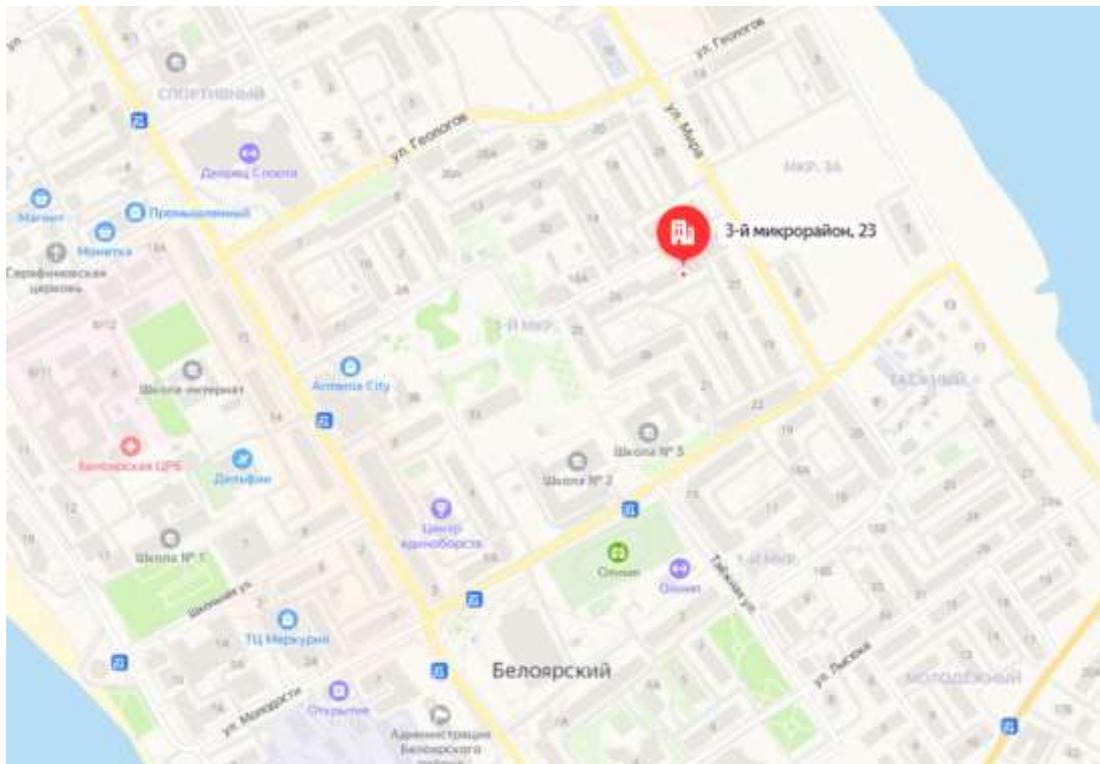
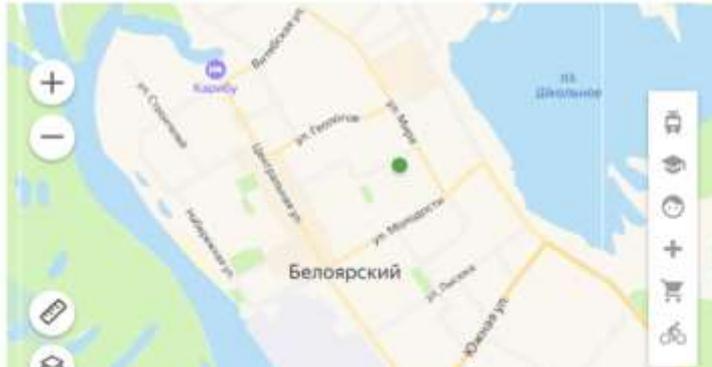
Номер в каталоге: 4830535494

Первые два календарных месяца при любой сумме погашения. Максимальная сумма 100 тыс. руб. в день, 1 млн. руб. в месяц, дат суммы, но не менее 120 руб. Каждый месяц срочное ссуживание погашения на общую сумму руб. в месяц - 1% от суммы погашения; 5% коммунальные услуги; 5% комиссия за онлайн. Первые два календарных месяца комиссия на при любой сумме погашения. Максимальная комиссия - 5 000 руб. в месяц, в том числе 5 коммунальные услуги, 1000 руб. за онлайн. Банк осуществляет выплаты вознаграждения каждому клиенту в период кутан территории на счет клиента 20-го числа каждого следующего за расчетным. Услуга SMS-бан два месяца бесплатно, далее 30 руб. в месяц. Баллы в банкомате «СБЕР» и «СБТ» бесплатно, в банкомате сторонних банков - заочно. Подробные условия и тарифы: www.sber.ru. Не является офертой. Реализация «СБЕР», Генеральное лицензия ЦБ РФ 1421 действительна с 01.03.2022 по 20.05.2023.

### Расположение

Ханты-Мансийский автономный округ, Белоярский, 3-й микрорайон, 23, Белоярский, Ханты-Мансийский АО

Это предложение Похожие предложения



<https://kvartelia.ru/yugorsk/prodam/ofis-73-7-m-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-zheleznodorozhnaya-ul-21a-5029134>

 <https://kvartelia.ru/yugorsk/prodam/ofis-73-7-m-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-..>

Офис, 73.7 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Югорск, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,  
Железнодорожная ул., 21А

3 500 000 €

 Максим +7(958)607-69-00

[Обратный звонок](#)

[Написать отзыв](#)

[Жалоба](#)



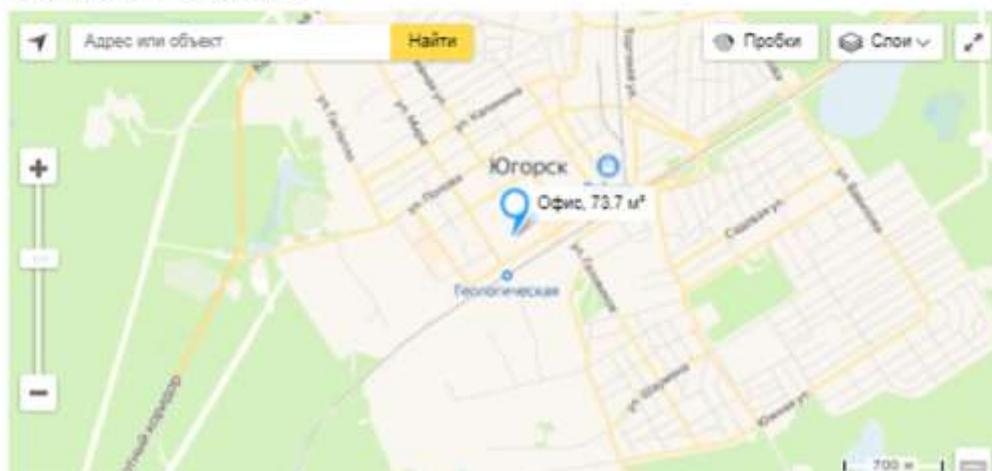
#### Описание

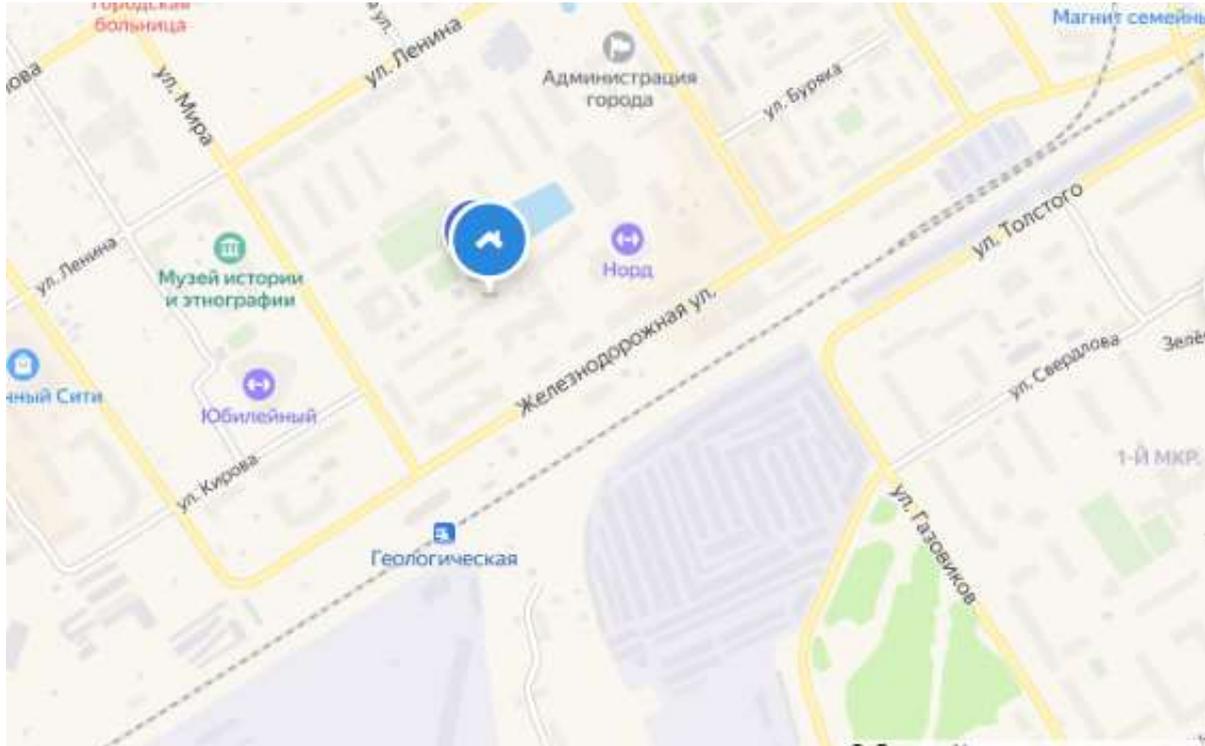
Продам офис на первом этаже по адресу Железнодорожная, 21а. Отдельный вход. Хорошее состояние. Оборудовано всей необходимой мебелью. Обременений нет. В собственности у юридического лица.

#### Параметры объекта

Площадь: 73.7 м<sup>2</sup>

#### Расположение на карте





https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya\_1-komnatnaya\_kommercheskaya\_nedvijimost\_ploschadyu\_851\_kvm\_tyumenskaya\_hantymansiyskiy\_avtonomnyy\_beloyarskiy\_kvartal\_sportivnyy\_4\_6870212978/

https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya\_1-komnatnaya\_kommercheskaya\_nedvijimost...

## Продается помещение свободного назначения, 85.1 м<sup>2</sup>, Белоярский

3 200 000 ₪ цена за м<sup>2</sup>  
37 603 ₪ г. Белоярский Ханты-Мансийский АО - Югра, Белоярский ★ 335 отзывов Добавить в избранное

руб [ADD](#) [BIDD](#) 7 января 70 (+1 за сегодня) Обновлено 1 апреля Пожаловаться Заметка Попытка ESB



сергей  
Собственник  
**+7 (922) 441-30-67**  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Подарком на день от только после просмотра объекта. Оцените качество и детально рассмотрите, чтобы не потерять на этапе заключения.



ЦЕ ₪

USD	83.59 ₪	0.16 ₪	▲
EUR	92.39 ₪	0.24 ₪	▲

BITCOIN

BTC	3992217 ₪	-22637 ₪	▼
-----	-----------	----------	---



[https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya\\_1-komnatnaya\\_kommercheskaya\\_nedvijimost...](https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost...)

## ПСН в продажу

Цена:	3 200 000 Р	Общая площадь:	85.1 м²
Цена за м²:	37 603 Р	Дата публикации:	7 января
Количество комнат:	1	Дата обновления:	1 апреля
Этаж:	1	ID:	687-021-297-8
Тип объекта:	ПСН		

## Описание

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

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

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

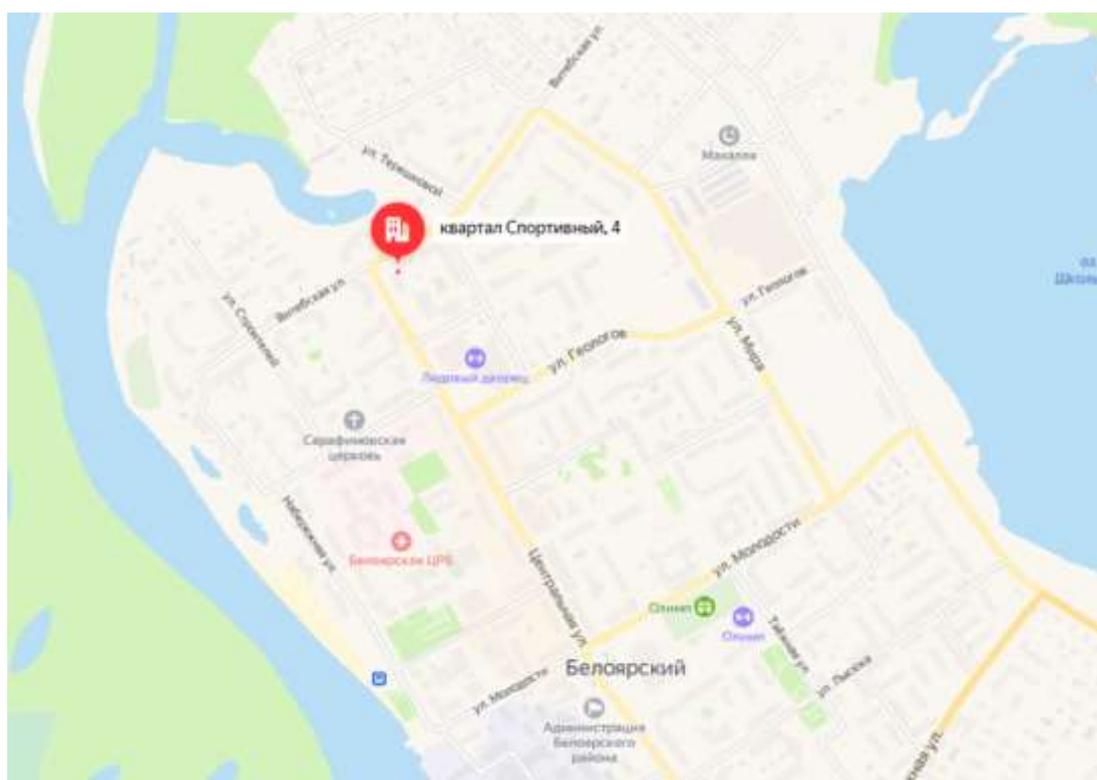
3) Адекватная низкая цена! Представьте, на авито продается десяток жилых квартир г. Белоярский значительно большей стоимости! А здесь вы получаете помещение для вашего заработка и инвестиций, со всеми документами, разрешениями + техническими и не дешевыми дополнениями (от входной зоны до сигнализаций).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

Готовы обсудить ваши варианты приобретения, как вариант аренда с последующим выкупом (официально оформленное). Вам еще нужны аргументы, чтобы позвонить и приобрести это шикарное помещение?

## Информация

Продается ПСН площадью 85.1 кв.м. Ханты-Мансийский АО - Югра, цена 3 200 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.



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

[https://www.avito.ru/hanty\\_mansiyskiy\\_ao\\_beloyarskiy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_73\\_m\\_2349944625](https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_73_m_2349944625)

[🔗](#) [↻](#) [🔒](#) [https://www.avito.ru/hanty\\_mansiyskiy\\_ao\\_beloyarskiy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/...](https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/...)

## Свободного назначения, 73 м<sup>2</sup>

[❤️ Добавить в избранное](#) [📌 Добавить заметку](#) 10 марта в 20:42

**60 000 ₽ в месяц** ▾  
822 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, без залога

8 912 900-40-21

[Написать сообщение](#)

Пользователь  
Арендодатель

[Подписаться на продавца](#)

№ 2349944625, 👁 104



### О помещении

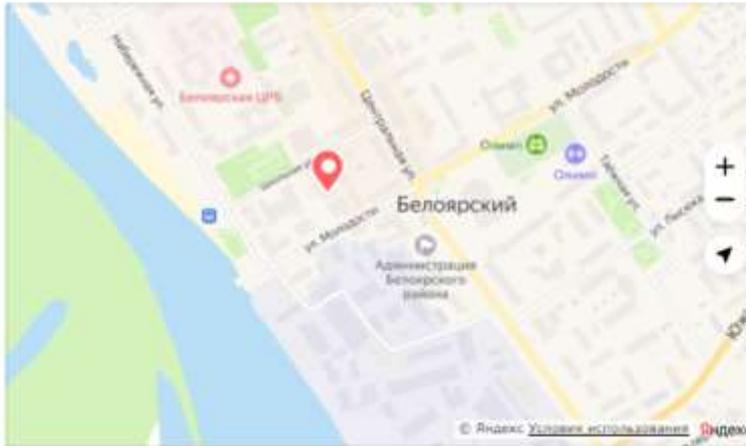
Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Тип аренды: прямая
Общая площадь: 73 м <sup>2</sup>	Арендные каникулы: есть
Аренда части: возможна	Минимальный срок аренды: 12 мес.
Этаж: 1	Платежи включены: коммунальные
Высота потолков: 2.7 м	

https://www.avito.ru/hanty\_mansiyskiy\_ao\_beloyarskiy/kommercheskaya\_nedvizhimost/...

## Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,  
Белоярский р-н, Белоярский, Школьная ул., 4

[Скрыть карту](#)



**60 000 Р в месяц**

822 Р в месяц за м², без залога

8 912 900-40-21

[Написать сообщение](#)

Пользователь  
Арендодатель

[Подписаться на продавца](#)

№ 2349944625, 104

## Описание

ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. ЦЕНТР ГОРОДА. ПОДЪЕЗД, СТОЯНКА, ПАРКОВКА ЛЕГКОВОГО, ГРУЗОВОГО ТС. ПРЯМОУГОЛЬНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, САН УЗЕЛ, ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД, ПРОХОДИМОЕ МЕСТО, РЯДОМ АБСОЛЮТНО ВСЕ. ТОРГ ВОЗМОЖЕН.

## О здании

Тип здания: **другой**

Количество парковочных мест: **15**

Парковка: **на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта**

https://hmao.move.ru/objects/sdaetsya\_1-komnatnaya\_kommercheskaya\_nedvijimost\_ploschadyu\_1105\_kvm\_tyumenskaya\_hantymansiyskiy\_avtonomnyy\_beloyarskiy\_shkolnaya\_ul\_3\_6872479627/

https://hmao.move.ru/objects/sdaetsya\_1-komnatnaya\_kommercheskaya\_nedvijimost\_ploschadyu... 335 отзывов

## Сдам помещение свободного назначения, 110.5 м<sup>2</sup>, Белоярский

70 000 ₽ цена за м<sup>2</sup>  
633 ₽ Белоярский Ханты-Мансийской АО - Югра, Белоярский Добавить в избранное

руб [АДП](#) [ЕВРО](#) в месяц

16 февраля 25 (+2 за сегодня) Обновлено 1 апреля Пожаловаться Заметка Печать PDF



Роман Владимирович  
Собственник  
**+7 (982) 220-81-62**  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передвигайте деловые карты по карте объявлений. Обновляйте и редактируйте объявления. Отслеивайте контакты на уровне объявлений.

Умение продавать онлайн эффективнее в видеоуроке от Avito

Курс: Бизнес Аналитик. Начните обучение бесплатно!



[https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya\\_1-komnatnaya\\_kommercheskaya\\_nedvijimost\\_ploschadyu...](https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu...)

## ПСН в аренду

Цена:	70 000 Р в месяц	Общая площадь:	110.5 м²
Цена за м²:	633 Р	Дата публикации:	16 февраля
Количество комнат:	1	Дата обновления:	1 апреля
Этаж:	1	ID:	687-247-962-7
Тип объекта:	псн		

## Описание

Сдается в аренду помещение под офис или магазин в центре города.

## Информация

Сдам ПСН площадью 110.5 кв.м. Ханты-Мансийский АО - Югра, цена 70 000 руб.

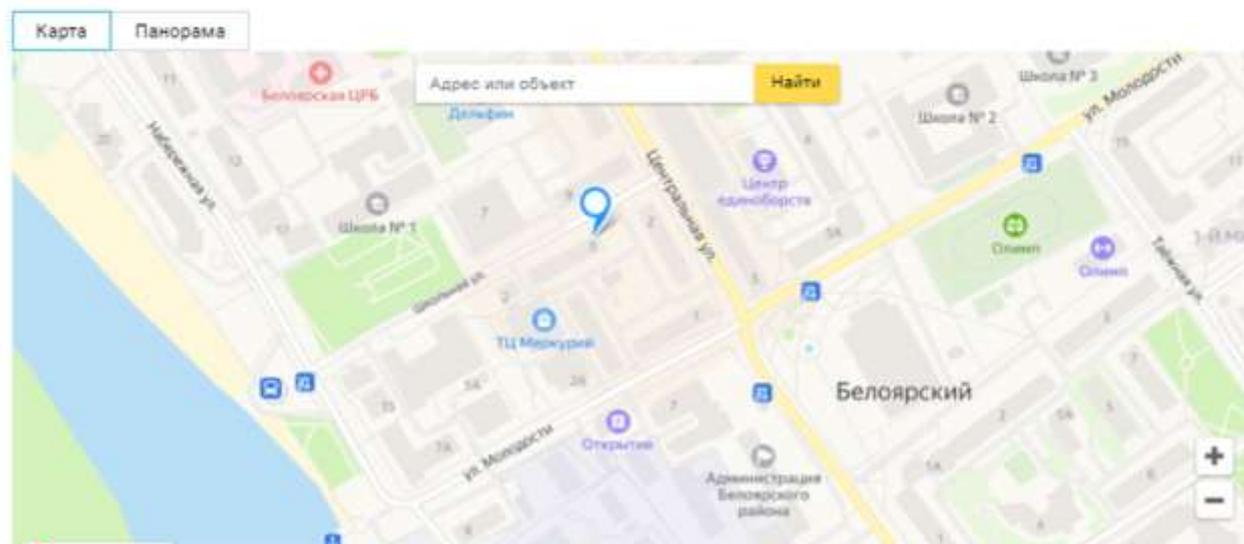
Найти схожие объявления вы можете в разделе [«Коммерческая недвижимость»](#) портала недвижимости Move.ru.

[Пожаловаться](#)
[Заметка](#)
[Печать](#)
[PDF](#)

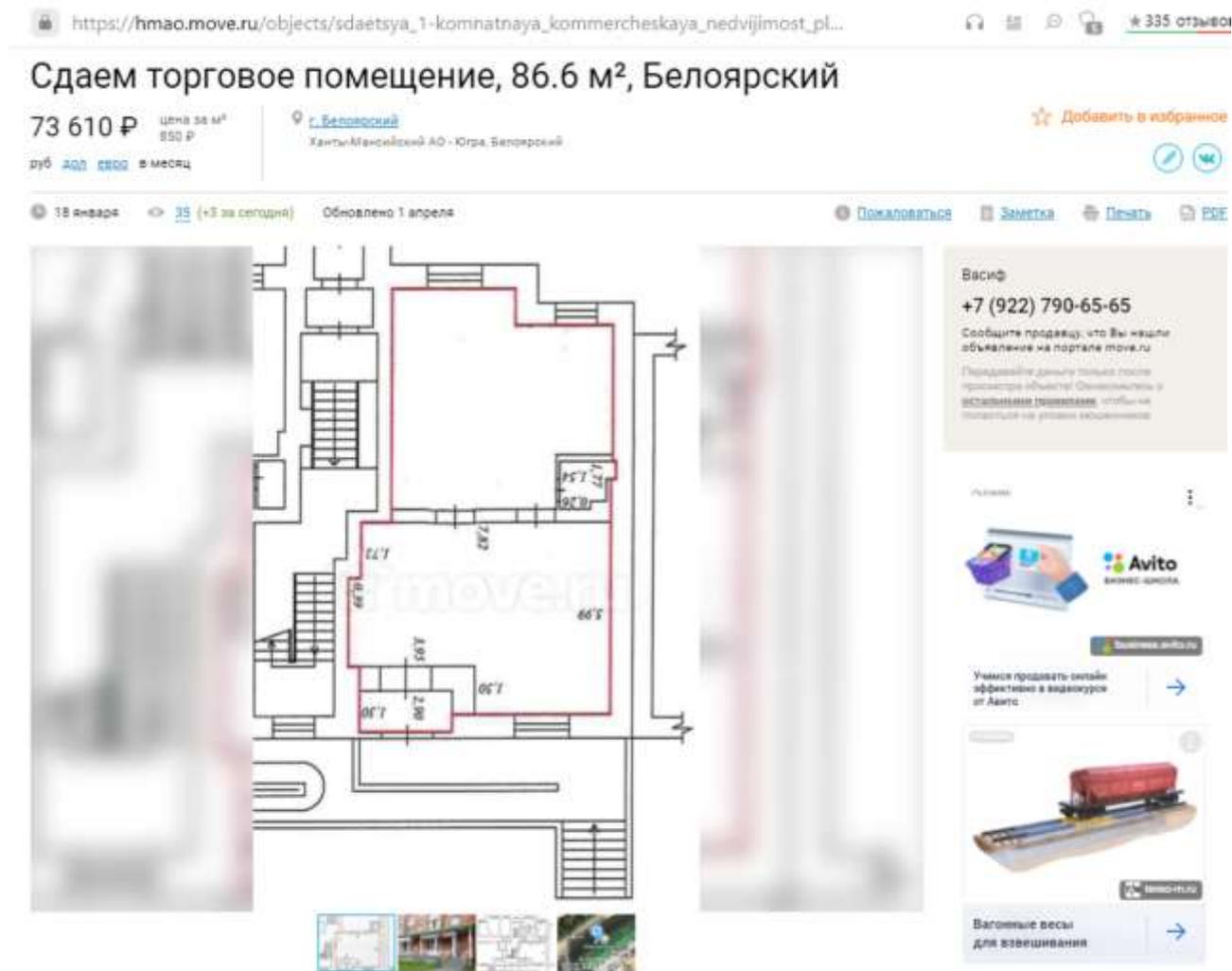
## Расположение

Ханты-Мансийский АО - Югра, Белоярский

г. Ханты-Мансийск: 7 ч 21 мин., 545 км на карте
 г. Нягань: 3 ч 41 мин., 255 км на карте  
 г. Белоярский (центр): 12 мин., 1 км на карте
 г. Советский: 5 ч 37 мин., 404 км на карте



[https://hmao.move.ru/objects/sdaetsya\\_1-komnatnaya\\_kommercheskaya\\_nedvijimost\\_ploschadyu\\_866\\_kv\\_m\\_tyumenskaya\\_hanty-mansiyskiy\\_avtonomnyy\\_beloyarskiy\\_1-y\\_mikro\\_151\\_6870785134/](https://hmao.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_866_kv_m_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_beloyarskiy_1-y_mikro_151_6870785134/)



[https://hmao.move.ru/objects/sdaetsya\\_1-komnatnaya\\_kommercheskaya\\_nedvijimost\\_pl...](https://hmao.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_pl...)

### ТП в аренду

Цена:	73 610 Р в месяц	Общая площадь:	86.6 м²
Цена за м²:	850 Р	Дата публикации:	16 января
Количество комнат:	1	Дата обновления:	1 апреля
Этаж:	1	ID:	687-078-513-4
Тип объекта:	тп		

### Описание

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

Фасад идеально подходит для размещения вывески. Активный пешеходный и автомобильный трафик — это дополнительный канал привлечения клиентов.

Свежий ремонт, подключены все необходимые коммуникации для организации эффективной и бесперебойной деятельности.

[https://www.avito.ru/hanty\\_mansiyskiy\\_ao\\_beloyarskiy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_v\\_arendu\\_magazin\\_119\\_m2\\_1143751751](https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_beloyarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_magazin_119_m2_1143751751)

https://www.avito.ru/hanty\_mansiyskiy\_ao\_beloyarskiy/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_v\_arendu\_magazin\_119\_m2\_1143751751

## Сдам в аренду магазин 119 м2

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 8 марта в 20:06

**80 000 Р в месяц** ▾

672 Р в месяц за м², без залога

8 982 210-49-12

[Написать сообщение](#)

### О помещении

Общая площадь: 119 м²

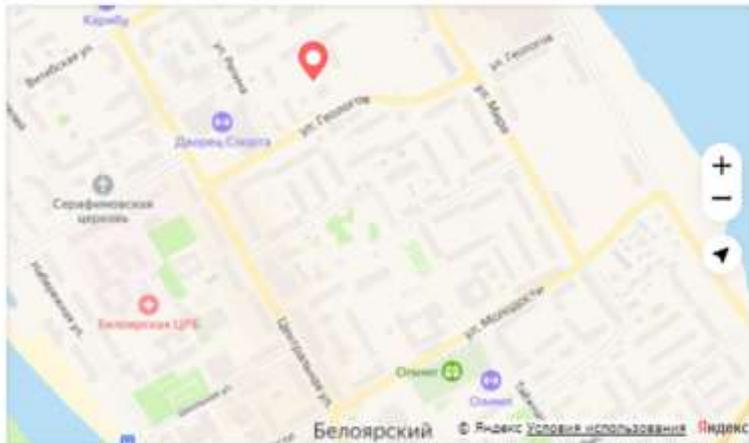
Пользователь  
Арендодатель

[Подписаться на продавца](#)

### Расположение

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

[Скрыть карту](#)



№ 1143751751, 493

### Описание

Сдам в аренду магазин 119 м2, хороший ремонт и прекрасное расположение, в окружении Плазы, Магнита и КБ.

Есть подсобные помещения. Аренда на длительный срок, стоимость оговаривается индивидуально.

### Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

вх 110521/01  
 от 11.05.2021

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хвалыно-Малышевскому району Республики Мордовия

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
всё объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
8 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	86-06-0020102;783		
Номер кадастрового квартала:	86-06-0020102		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012		
Ринок присвоенный государственный учетный номер:	Индикаторный номер 71:181:002-000007560-0000-20001; Кадастровый номер 86-06-020102-0131;71-181:002-000007560-0000-20001		
Адрес:	Хвалыно-Малышевский районный округ - Юрга, г. Беловарский, мкр. 7, д. 4, Офисное помещение №1		
Площадь:	86,4		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположен помещение, много-место	Этаж № 01		
Вид жилого помещения:	жилищные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1781699,44		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86-06-0020102-405		
Виды разрешенного использования:	жилищные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилому помещению частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	жилищные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	здание отсутствует		
Получатель выписки:	Александров Андрей Александрович, действующий от имени заявителя - Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орбис", ИНН: 7704750193 на основании документа: Доверенность.		
наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.	АУЖАРОВА Е.С.	

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего раздела: 3
6 мая 2021г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		86.06.0020102:783	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/1, 1/1 86.06.0020102:783-86.056/2020-5 12.11.2020 12:43:23
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		06.05.2021 15:29:33
	номер государственной регистрации:		86.06.0020102:783-86.056/2021-8
	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, ОГРН: 1107746237147
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи нескольких помещений, датин 14.10.2020 Изменения и дополнения к правилам доверительного управления, № 1676-94162677-24, датин 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 залогом:		данные отсутствуют



КУШАКОВА Е.С.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

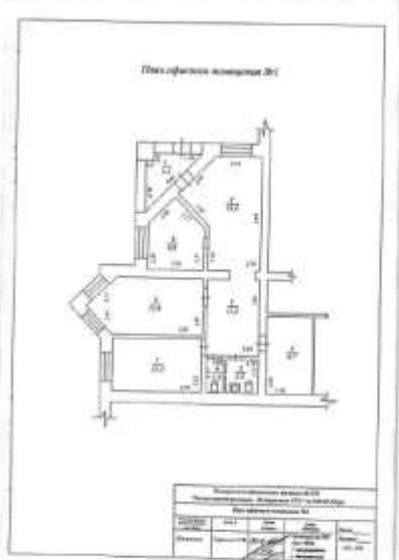
Лист 3			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
6 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		56:06:0020102:783	
5	Зачисление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении и отмене ипотечного 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	Привозмещения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (пересзда, прекращении права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

подпись и наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия АВТЯКОВА Е.С.
----------------------------------	-----------------	------------------------------------



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
6 мая 2021г.			
Кадастровый номер: 86:06-0020102-783		Номер этажа (этажей): 01	
			
Масштаб 1			
целисое наименование должности	подпись	подпись, фамилия	
	 М.П.	 КУШАКОВА Е.С.	

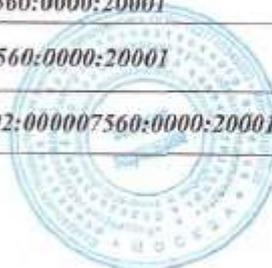
**Белоярское подразделение**  
**филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»**  
**по Ханты-Мансийскому автономному округу -Югра**  
(наименование организации)

Область Тюменская  
Район Белоярский  
Город Белоярский

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
**офисного помещения №1**

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

Инвентарный номер	<b>71:181:002:000007560:0000:20001</b>
Номер в реестре жилищного фонда	<b>191207:002:000007560:0000:20001</b>
Кадастровый номер	<b>86:06:020102:0131:71:181:002:000007560:0000:20001</b>

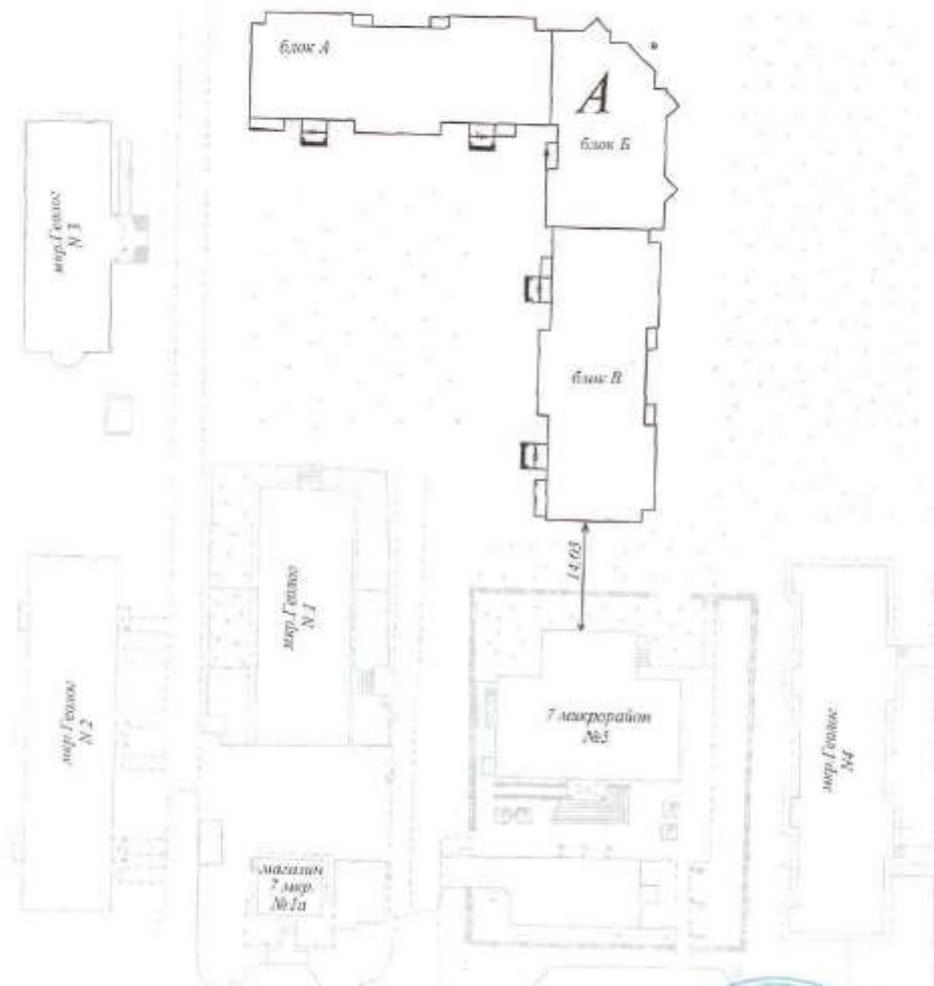


Составлен по состоянию на "**06**" **июня** **2008** г.  
(указывается дата обследования объекта учета)



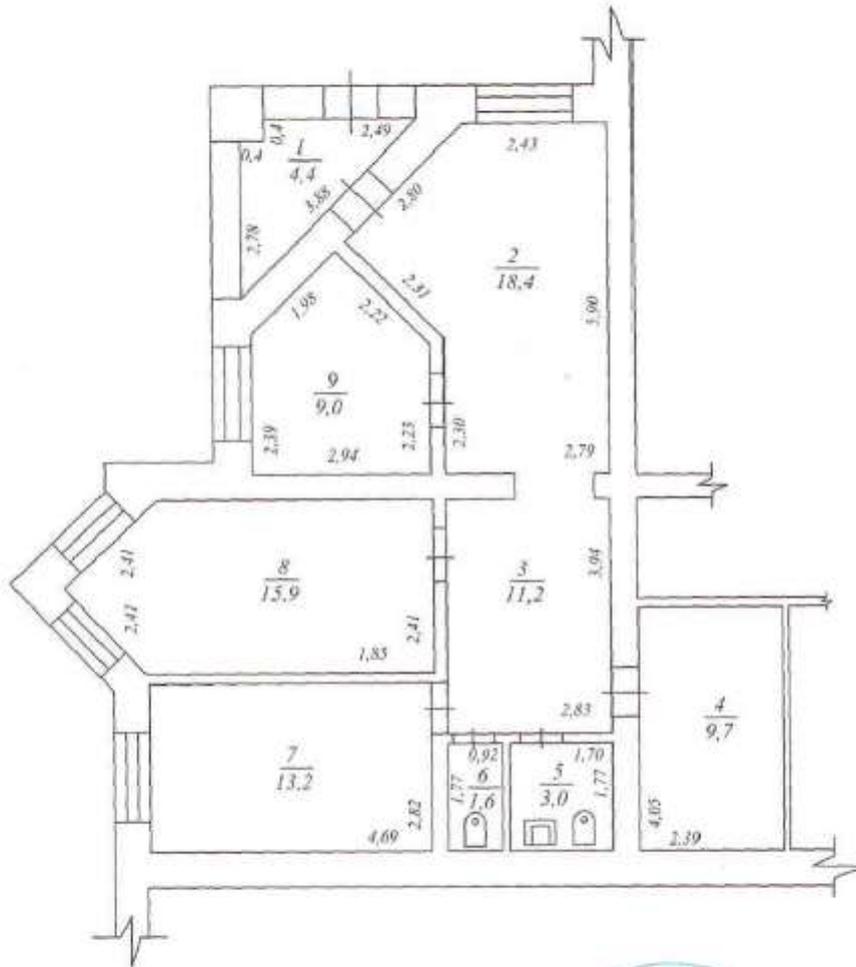


Ситуационный план



Беловское подразделение филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по ХМАО-Югре				
Схема расположения земельного участка				
Руководитель (подпись и печать)	Ф.И.О.	Дата	Адрес объекта	Лист
	Терновой К.В.	19.05.2014	д.п. №04, 7 микрорайон, г. Беловский	1 Схема

План офисного помещения №1



Белгородское подразделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по ХМАО-Югра План офисного помещения №1				
Руководитель управления или лица	Ф.И.О.	Дата Подпись	Адрес объекта	Лист
Начальник	Терновой К.В.	<i>[Signature]</i>	помещение №1, дом №04, 7 микрорайон, г. Белгородский	Листов М 1.100

5

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

1	2	3	4	5	Площадь по внутреннему размеру				10	11	12
					6	7					
						8	9	10			
A	1	1	Тамбур		4,4		4,4		2,55		
		2	Холл		18,4		18,4				
		3	Коридор		11,2		11,2				
		4	Архив		9,7	9,7					
		5	Сам. узел		3,0		3,0				
		6	Туалет		1,6		1,6				
		7	Кабинет		13,2	13,2					
		8	Кабинет		15,9	15,9					
		9	Кабинет		9,0	9,0					
			<b>Итого:</b>		<b>86,4</b>	<b>47,8</b>	<b>38,6</b>				

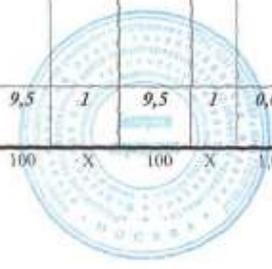


**Описание конструктивных элементов и здания и определение износа**

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

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

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



### 7. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

### 8. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборки	Материал	измеритель	Стоимость измерители по	Поправки к стоимости коэффициенты						Стоимость измерители с поправк.	Кол-во объем-м <sup>3</sup> площадь-м <sup>2</sup>	Восстан. стоимость в рублях	% износа	Действ. стоимость в рублях
						Удел. вес	Класс. район	Отделка пола	Благоустр.-	Благоустр.+	Высота					
A	Офисное помещение				Стоимость 1 м <sup>3</sup> = 34,99 руб.							388	13576	1	13440	

**IX. Техническое описание служебных построек**

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

Наименование конструктивных элементов	Литера В-	Удельный вес по таблице			Литера Н-	Удельный вес по таблице			Литера Н-	Удельный вес по таблице		
		поправки	Удельный вес с поправк.	поправки		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправк.		поправки	Удельный вес по таблице	поправки
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Прочие работы												
<b>ИТОГО:</b>												
Формула для расчета площади, объема												

**10. Исчисление стоимости служебных построек**

Литера	Наименование построек	№ сборника	Метаблицы	измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты				Стоимость измерителя с поправк.	Кол-во объемов площадей	Восстат. стоимость в рублях	Фактисса	Действит. стоимость в рублях
						Удел. вес	Клим., район							

**XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке**

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

**XII. Общая стоимость (в руб.)**

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

« 18 » сентября 2008 г. исполнил:  ( Н.В.Лесива )  
« 18 » сентября 2008 г. проверил:  ( М.В. Арасланова )  
« 18 » сентября 2008 г. начальник:  ( К.В. Терновой )

**XIII. Отметка о последующих обследованиях**

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

### **К сведению владельца здания**

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

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

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

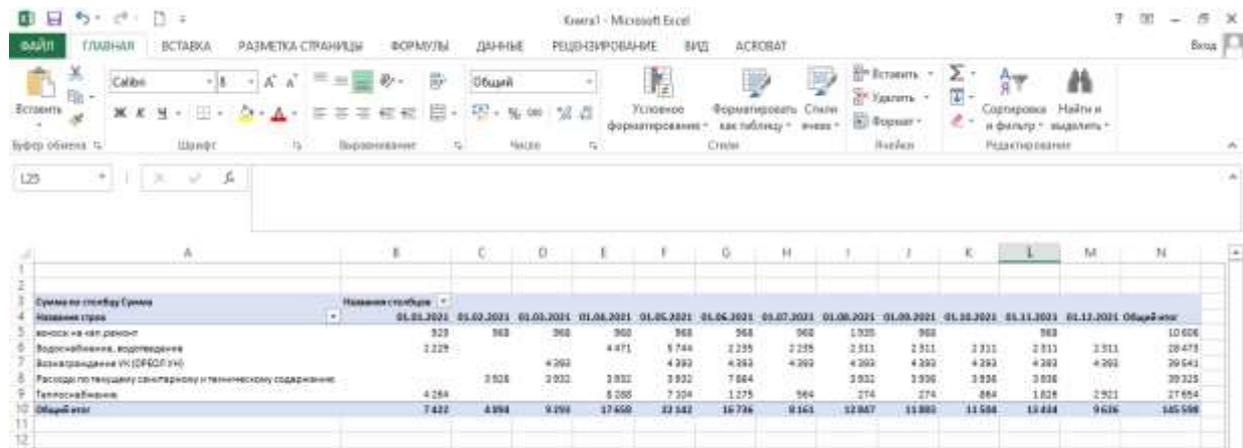
Проставлено, прошито, прошито и  
срещено печатью

10/05/2017  
месяц

Начальник Кадастрового  
подразделения филиала ФГУП  
«Роснефтегазсервис»  
Федеральное БТИ  
по Удмурт-Орду К.В. Терюкова



**Сведения о фактических расходах в незадокументированной форме**



Сумма по строке	Сумма	Название столбца											
Название строки	01.01.2021	01.02.2021	01.03.2021	01.04.2021	01.05.2021	01.06.2021	01.07.2021	01.08.2021	01.09.2021	01.10.2021	01.11.2021	Общий итог	
взносы на кап ремонт	329	363	368	360	360	368	368	360	335	368	368	10 606	
Водоотведение, водоснабжение	2 229				4 471	5 744	2 235	2 235	2 511	2 511	2 331	2 511	28 473
Воздухоотведение УК (ОФСОБ.УК)			4 260		4 260	4 260	4 260	4 260	4 260	4 260	4 260	4 260	39 642
Расходы по текущему санитарному и техническому содержанию		3 938	3 932	3 932	3 932	7 864		3 932	3 936	3 936	3 936	39 325	
Теплоснабжение	4 264				8 288	7 209	1 275	364	274	274	864	1 829	27 654
<b>Общий итог</b>	<b>7 422</b>	<b>4 394</b>	<b>8 299</b>	<b>17 600</b>	<b>22 542</b>	<b>16 734</b>	<b>9 161</b>	<b>12 847</b>	<b>11 880</b>	<b>11 584</b>	<b>15 844</b>	<b>145 596</b>	