



ИО-0223-16

Отчет об оценке

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

Дата оценки	14 февраля 2023 г.
Дата составления отчета	17 февраля 2023 г.
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

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

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 40 от 17 февраля 2023 г. к договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г. с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка помещения, назначение нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101012:5707 (далее – Объект оценки), по состоянию на 14 февраля 2023 г. (дата оценки).

Целью оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении 6 (шести) месяцев с даты оценки.

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

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

Справедливая стоимость помещения, назначение нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101012:5707, по состоянию на 14 февраля 2023 г.¹ составляет:

7 569 000 (Семь миллионов пятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей без учета НДС.

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

С уважением,

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

Оценщик I категории
Овчинников В. С.



¹ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	9
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	10
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	13
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	13
2.2. Используемая терминология	14
2.3. Последовательность определения стоимости	18
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
3.1. Состав Объекта оценки	18
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	19
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	19
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	20
3.5. Описание Объекта оценки	25
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	28
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	29
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	29
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	29
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	33
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложениях с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	34
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	45
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	58
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	59
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	60
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	64
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	64
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	65
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках/предложениях</i>	68
6.1.4. <i>Внесение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	68
6.1.5. <i>Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами</i>	68
6.1.6. <i>Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки</i>	79
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	81
6.3. Доходный подход	82
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода</i>	82
6.3.2. <i>Определение продолжительности прогнозного периода</i>	84
6.3.3. <i>Прогноз доходов и расходов в составе денежного потока</i>	85
6.3.4. <i>Определение ставки дисконтирования</i>	101
6.3.5. <i>Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде</i>	103
6.3.6. <i>Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде</i>	104
6.3.7. <i>Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода</i>	105
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	105
ПРИЛОЖЕНИЯ	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	109
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	114
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	115
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	125

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 № 40 от 17 февраля 2023 г. к договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета	ИО-0223-16 от 17 февраля 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: не применялся. Рыночный (сравнительный): 6 991 146 руб. без НДС Доходный: 8 147 596 руб. без НДС
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость помещения, назначение нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101012:5707, по состоянию на 14 февраля 2023 г. составляет: 7 569 000 (Семь миллионов пятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей без учета НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).

1.2. Задание на оценку

Таблица № 2. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (точное описание, состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии))/Характеристики Объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики)	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	При оценке Объекта оценки учитывается право собственности. Объект считается свободным от ограничений (обременений) прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде доверительного управления, залога и ипотеки.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении 6 (шести) месяцев с даты оценки.
Вид стоимости и предпосылки 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. Предпосылки стоимости: 1) Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) Дата оценки в соответствии с п.8 Задания на оценку; 4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.

Наименование	Характеристика
	<p>Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.</p> <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целью оценки.</p>
Указание на форму составления Отчета об оценке	Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение 2 (двух) лет в количестве 2 (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. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.
Дата оценки	14 февраля 2023 г.
Срок проведения оценки	17 февраля 2023 г. (включительно)
Общие допущения и ограничения	<ul style="list-style-type: none"> • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. • Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и / или третьих лиц. • Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. • От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов. • При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / 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/покупатель 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.

Наименование	Характеристика
	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. • Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. • В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. • В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки. • Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. • Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении Объекта оценки. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. • Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо внешних скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение. • Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. • 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. • Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. • Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния 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: <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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. <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при</p>

Наименование	Характеристика
	<p>необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / 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 специализированной информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Исполнителем / Оценщиком, Исполнителем / Оценщиком допускается, что содержащая концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / 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 Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независимым от Исполнителя / 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 Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия. Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 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. 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 при оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете. <p>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке..</p>
Специальные допущения	Не выявлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	<p>Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика, Оценщика и Исполнителя относительно формы и</p>

Наименование	Характеристика
	контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции)
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	<ul style="list-style-type: none"> - необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - форма представления итоговой стоимости – результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

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

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

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	14 008385, 30 июня 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	10 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-05 от 16 декабря 2021 г. страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2025 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	

Показатель	Характеристика
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Внешние организации и отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлечлись
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п. 4 ФСО III).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).

Согласно п. 5 ФСО III допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им. Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Согласно п. 7 ФСО III в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.

Допущения и ограничения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке (п. 6, п. 8 ФСО III).

Общие допущения и ограничения

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

- Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и / или третьих лиц.

- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

- От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.
- При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / 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/покупатель 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.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
- В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.
- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.
- Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении Объекта оценки. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.
- Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо внешних скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
- Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.
- 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.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.
- Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния 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.

Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

- 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. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Исполнителем / Оценщиком, Исполнитель / 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 Исполнителя / 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 Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.
- Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / 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 Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.
- Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 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. 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 при оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

Специальные допущения и ограничения

Необходимость специальных допущений и ограничений не выявлена.

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI 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 применялись следующие нормативные документы, в том числе 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 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки², а именно общие стандарты оценки²:
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение N 6);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции, при этом согласно п. 4 ФСО I и Письму Министерства экономического развития РФ № ОГ-

² Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

- Д20-10024 от 19 сентября 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 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» (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.;
 - 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.);
 - Международные стандарты оценки (МСО)³ в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
 - 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.);
 - Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.)) (в случае, если применимо к Объекту оценки).

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, кроме указанных выше, на дату составления Отчета отсутствуют.

2.2. Используемая терминология

Термины и определения согласно федеральному законодательству

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 N 135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате (ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

³ При этом следует отметить, что согласно п. 1 ФСО I федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки

К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (ст. 130 ГК РФ ч. I). Движимое имущество в соответствии с п. 2 ст. 130 ГК РФ – это вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

Содержание права собственности. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ ч. I), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица (ст. 209 ГК РФ ч. I). В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (ст. 212 ГК РФ ч. I).

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ ч. II).

Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п. 6 ФСО I).

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет). Отчет об оценке объекта оценки (представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п. 7 ФСО I).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 8 ФСО I).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (п. 9 ФСО I).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 12 ФСО I).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п. 14 ФСО I).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п. 15 ФСО I).

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности (п. 16 ФСО I).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки (п. 6 ФСО II).

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (п. 7 ФСО II).

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (п. 8 ФСО II).

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки (п. 9 ФСО II).

Рыночная стоимость объекта оценки⁴ (далее – рыночная стоимость) – 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

⁴ В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 13 ФСО II).

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия (п. 14 ФСО II).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Термины и определения согласно международным стандартам оценки и финансовой отчетности, а также анализ необходимости и обоснованности их применения

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).

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

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм (Приложение А IFRS 13).

Затратный подход - метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения) (Приложение А IFRS 13).

Согласно ст. 1 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) «Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности».

Согласно п. 12 ФСО II в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно Заданию на оценку определению подлежит справедливая стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Согласно Заданию на оценку определен конкретный вид стоимости объекта оценки.

Согласно п. 1.3 Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 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» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Таким образом, определение справедливой стоимости в соответствии с Приложением № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки по видам определяемой стоимости, при этом международный стандарт финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» относится к нормативно-правовым актам Российской Федерации, то есть удовлетворяет ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

Проведя анализ требований и методологических основ, изложенных в Федеральных стандартах оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» можно заключить, что для проведения расчетов используются 3 подхода к оценке: сравнительный (рыночный), доходный и затратный. При этом подходы в соответствии с Федеральными стандартами оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» основываются на одних и тех же принципах, т.е. приводят к сопоставимым результатам оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода: в соответствии с IFRS 13 данный подход называется рыночным. **Таким образом, с точки зрения методологии оценки величины рыночной и справедливой стоимостей сопоставимы, так как определяется наиболее вероятная цена продажи объекта, а расчет справедливой стоимости удовлетворяет требованиям законодательства в области оценочной деятельности.**

2.3. Последовательность определения стоимости

Согласно п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Техническим заданием № 40 от 17 февраля 2023 г. к договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г., является объект недвижимости, входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра»:

Таблица № 5. Состав Объекта оценки

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

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

Копия Выписки из ЕГРН от 27 января 2023 г.;

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

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

Перечень нормативных актов и методической литературы

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

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

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

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. 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 унт-та, 2006.

И другие.

Иные источники

Источниками макроэкономического и регионального анализа выступали официальные сайты администрации муниципального образования, публично-правовых институтов (Банка России и др.) федеральных и муниципальных (региональных) министерств (Минэкономразвития России, Минфин России и др.), федеральной и муниципальной (региональной) служб государственной статистики, сайты региональных геоинформационных систем и т. п.

Источниками анализа сегмента рынка Объекта оценка выступали аналитические материалы консалтинговых агентств, справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки, публикации ведущих деловых изданий России и т. п.

Величины корректировок принимались по общедоступным опубликованным справочным и аналитическим материалам.

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Таблица № 6. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части	Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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. Земельный участок, относящийся к оцениваемому нежилому помещению, на дату оценки не выделен, какие-либо права на него не оформлены.
Реквизиты собственника Объекта оценки	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 пп. 10 п. 7 ФСО VI.

Показатель	Характеристика
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ⁵	Доверительное управление. Объект считается свободным от ограничений (обременений) прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде доверительного управления, залога и ипотеки.
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов Объекта оценки, если он принадлежит юридическому лицу	Балансовая стоимость Объекта оценки не предоставлена

В Выписке из ЕГРН в отношении оцениваемого объекта прав указано, что зарегистрировано право собственности. Однако, согласно ст. 1 и ст. 10 Федерального закона от 29 ноября 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, фактически оцениваемый объект принадлежит правообладателю на праве общей долевой собственности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Правовая экспертиза Объекта оценки

Согласно Заданию на оценку оценка проводится исходя из предпосылки использования Объекта оценки без совершения сделки с ним, однако, в перспективе возможна гипотетическая сделка с Объектом оценки.

Сделкой (согласно ст. 153 ГК РФ) считаются действия граждан или юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Некоторые сделки подлежат обязательной государственной регистрации согласно ст. 131 и ст. 164 ГК РФ.

По результатам проведенного анализа Оценщик пришел к выводу о том, что Объект оценки имеет конкретную ценность и охраноспособен как объект гражданского права, а, следовательно, может являться предметом гражданско-правовой сделки.

Анализ ограничений (обременений) прав представлен отдельно.

Исходя из проведенного анализа правоустанавливающих / правоудостоверяющих документов можно сделать вывод о возможности проведения с Объектом оценки гражданско-правовых сделок.

Вывод:

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

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

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

⁵ 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

*Ханты-Мансийский автономный округ-Югра (ХМАО-Югра)*⁶ – 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 1 713 763 чел. (2022)⁷.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁶ *Официальный сайт ХМАО-Югры.* URL: <https://admhmao.ru/ob-okruga/obshchie-svedeniya/>, <https://admhmao.ru/ob-okruga/obshchie-svedeniya/ekonomika/>; *свободная энциклопедия Википедия.* URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Ханты-Мансийский_автономный_округ_Югра](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ_Югра), *дата обращения 14 февраля 2023 г.*; *Нефть в Ханты – Мансийске: развитие нефтяной промышленности, 23.10.2019 г.*, URL: <https://asunefit.ru/prochee/neft-v-hanty-mansijske-razvitie-neftyanoj-promyshlennosti.html>

⁷ *Численность населения по полу по субъектам Российской Федерации на 1 января 2022 года (с учётом итогов Всероссийской переписи населения 2020 г.), дата публикации 30 декабря 2022 г.*, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_RF_01-01-2022_VPN-2020.xls

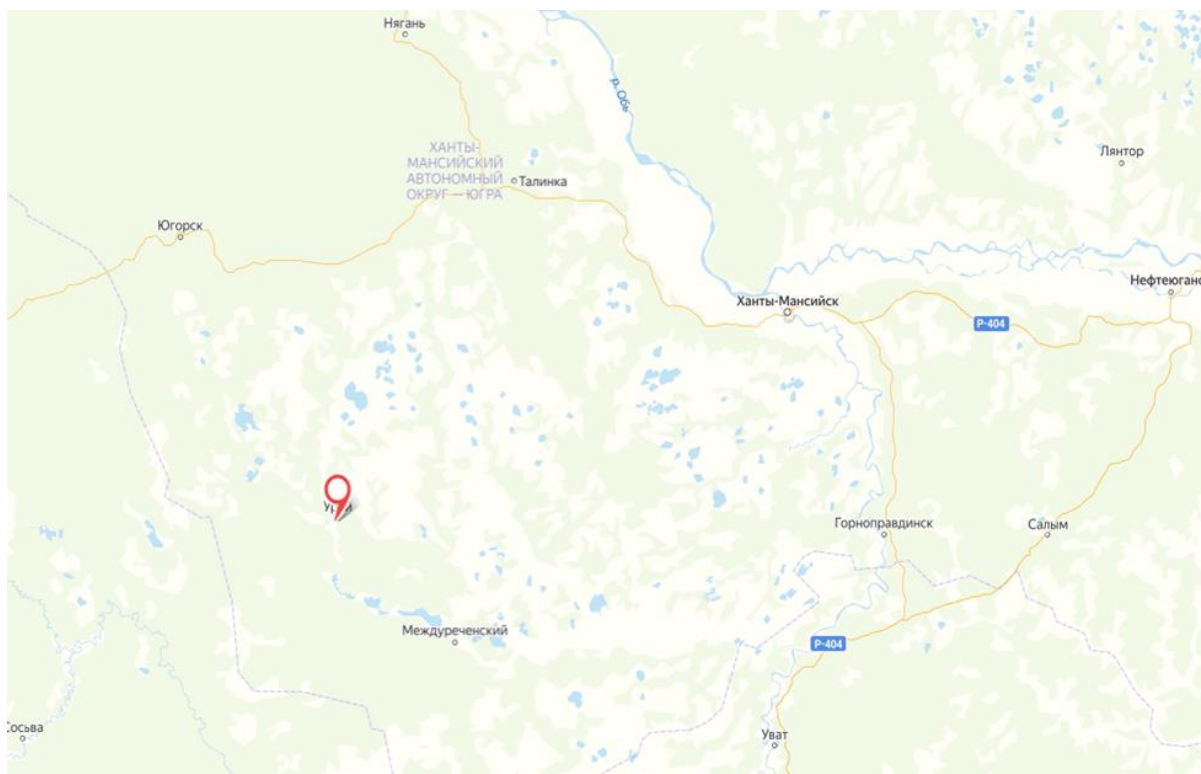


Рис. 1. Глобальное месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте⁸

*Урай*⁹ в переводе с мансийского означает залив, топкое место. В 1922 г., в месте, где Колосья впадает в реку Конда несколько семей переселенцев из Центральной России основали поселок Урай — была создана рыболовецкая артель им. Декабристов и позже колхоза им. Декабристов, в которую вошли и несколько местных семей. Сейчас это дачный поселок «Кузьмичи», названный народом в честь председателя этой рыболовецкой артели Ивана Кузьмича Зольникова.

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

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

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

Центральная магистраль города – улица Ленина.

Урай является моногородом. Основное нефтегазодобывающее предприятие «Урайнефтегаз»¹⁰ входит в состав нефтяной компании «Лукойл». В разработке находятся 30 месторождений, 5 месторождений в разведке. Одна из ключевых особенностей предприятия - территориальная разбросанность месторождений: ближайшее - 13 км от города, самое удаленное - 350 км.

В городе начинается нефтепровод Шаим-Тюмень. Помимо предприятий, обслуживающих нефтедобычу, в городе действует ряд предприятий пищевой промышленности и сферы обслуживания.

Исторический комплекс «Сухой Бор»

19 марта 1964 года в Сибири был создан первый нефтепромысел — Шаимский укрупненный нефтепро-

⁸ Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/maps>

⁹ Официальный сайт города Урай. URL: http://uray.ru/gorod_uray/; свободная энциклопедия Википедия, URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Урай>

¹⁰ Сайт компании, URL: <https://zs.lukoil.ru/ru/About/Structure/Uraineftegaz>

мысел. На месте этого первого нефтепромысла создан исторический комплекс «Сухой Бор». Его открытие состоялось в сентябре 2004 г., в дни празднования 40-летия Шаимской нефти.

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

У подножия стелы под гранитной плитой находится капсула с посланием будущим нефтяникам. Эту капсулу с наказом будущим нефтяникам нужно будет вскрыть на столетие Шаимской нефти. Далее спуск к реке. Здесь к берегу Конды навеки причалил нефтеналивной танкер, в его резервуары 23 мая 1964 года потекла шаимская нефть.

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

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

Учреждения культуры:

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

Учреждения образования:

В городе 6 общеобразовательных школ, 2 специализированные школы.

Центр молодёжи и дополнительного образования – в различных кружках и студиях занимается более 1 000 детей.

В городе имеются следующие спортивные учреждения:

- Дворец спорта «Звезды Югры» (открыт в 2003 году). Залы ДС предназначены для занятий игровыми видами спорта. Складывающиеся трибуны «южного зала» позволяют трансформировать баскетбольную и волейбольную площадку в теннисный корт. В спортивном зале имеются также фитнес-зал, тренажерный, две сауны.
- Дворец спорта «Старт» (основан в 1983 г.). Зал для занятий дзюдо, бассейн.
- Физкультурно-спортивный комплекс с универсальным игровым залом «Олимп» (построен в 2010 г.).
- Стадион «Нефтяник».
- Крытый каток «Урай-Арена» (открыт в сентябре 2020 г.¹¹).

Скверы, площади, парки:

- Площадь «Планета звезд» - центральная площадь города.
- Площадь Первооткрывателей — здесь установлен памятник первооткрывателям западно-сибирской нефти, посвященный событиям 1960 года, когда забил фонтан первой промышленной нефти. Пло-

¹¹ Официальный сайт города Урай. «Сегодня торжественно открыт Крытый каток «Урай Арена». В церемонии участвовали губернатор Югры Наталья Комарова и президент ПАО «ЛУКОЙЛ» Вагит Алекперов», 10.09.2020 г., URL: <http://uray.ru/segodnja-torzhestvenno-otkrytyj-katok-uraj-arena-v-ceremonii-uchastvovali-gubernator-jugry-natalja-komarova-i-prezident-pao-lukoil-vagit-alekperov/>

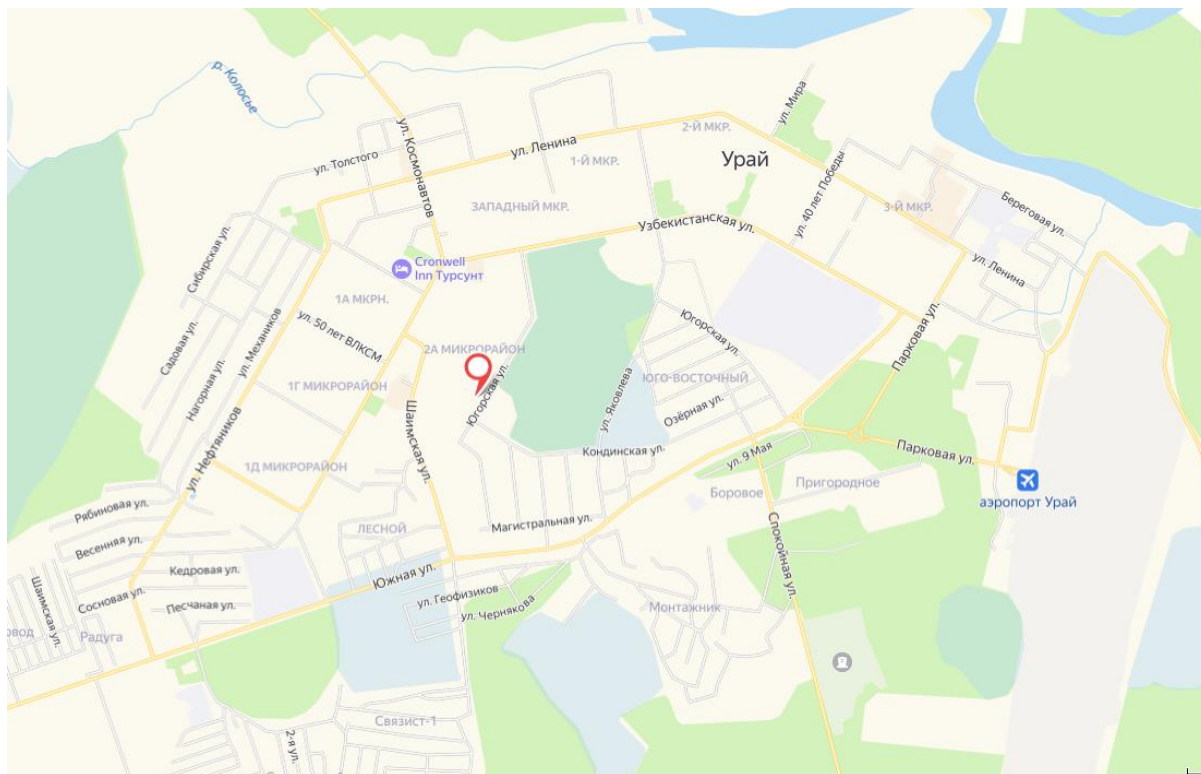
щадь Первооткрывателей является центром архитектурного ансамбля, в который входят киноконцертный цирковой комплекс «Юность Шаима», музей истории города, торговый комплекс «Армада» и физкультурно-спортивный комплекс с универсальным игровым залом.

- Городской сквер — находится в центре города перед ДС «Старт».
- Парк культуры и отдыха — развлекательные аттракционы.
- Сквер «Нефтяник» — открыт в 2003 году. При проектировании сквера был сохранен местный ландшафт — березы, лиственницы, тополя. Расположено административное здание ТПП «Урайнефтегаз». С появлением сквера в городе появилась еще одна традиция — в любое время года после церемонии бракосочетания в ЗАГСе сюда приезжают молодожены, летом и осенью — фото на память у фонтана, прогулка по скверу.
- Сквер «Солнышко» — детский городок. В сентябре 2012 г. здесь были установлены солнечные часы, первые в Югре. В августе 2016 г. установлена детская адаптивная игровая площадка.
- Сквер семейного отдыха «Гнездо» — открыт в 2019 году. Зона отдыха с детскими игровыми площадками.
- Сквер Романтиков — открыт в 2018 году. Аллея из светящихся деревьев с лепестками в форме сакуры. Центральное место на объекте занимает скульптурная композиция «Романтика».
- Набережная им. А. Петрова — в 2020 году этот проект стал победителем Всероссийского конкурса лучших проектов формирования комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. На Набережной находятся тротуары и велодорожки, спортивные площадки для футбола и волейбола, детские игровые площадки и территория для паркура, тренажеры и кордодром, современная, оборудованная площадка для выгула и дрессировки собак, пункт проката спортивного инвентаря и кафе.

Транспорт

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

Город Урай удалён на 120 километров от ближайшей железной дороги.



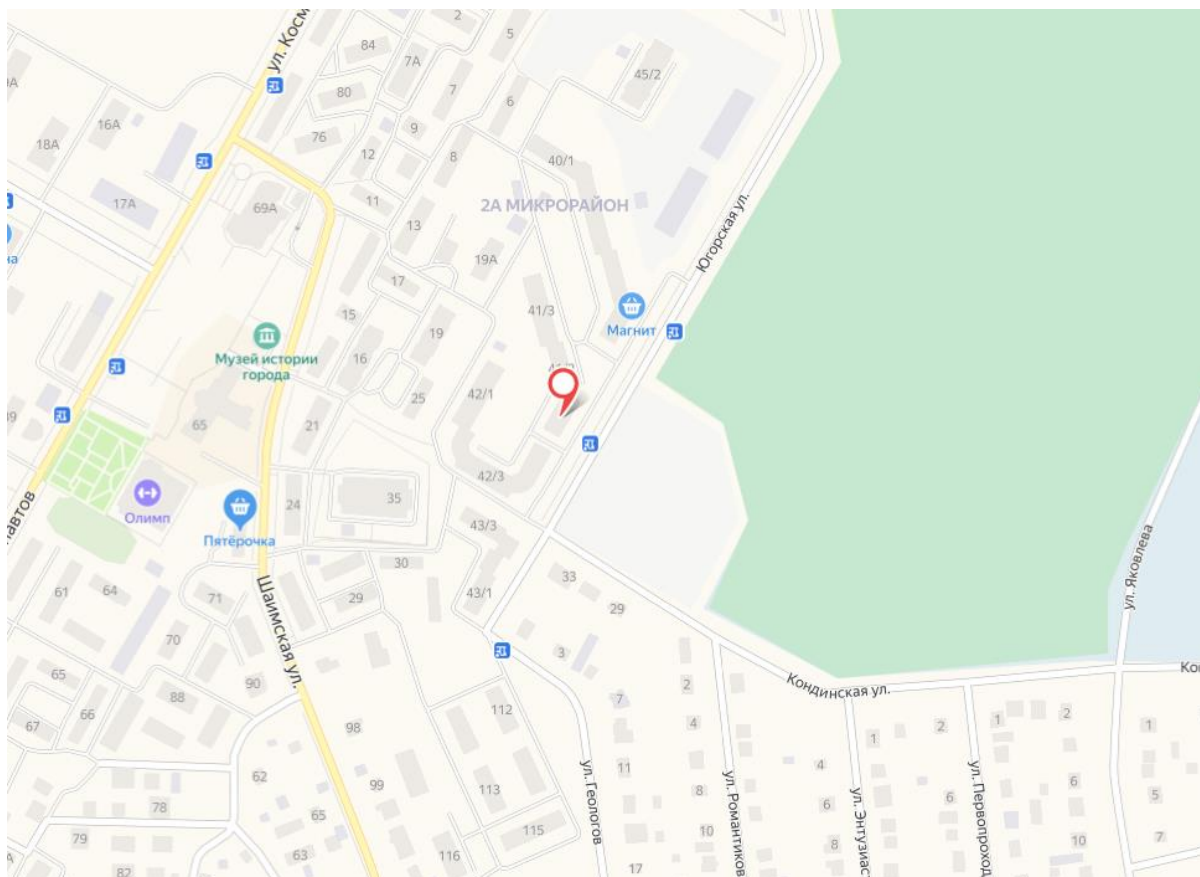


Рис. 2. Локальное расположение Объекта оценки на карте¹²

Выводы по результатам описания местоположения

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

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

3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 7. Описание дома, в котором расположен Объект оценки¹³

Наименование	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1
Кадастровый номер	86:14:0101012:2195 (участок, в пределах которого расположен дом), кадастровый номер жилого дома 86:14:0101012:5155
Адрес	Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1
Назначение	Многоквартирный дом
Фактическое использование	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями

¹² Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/maps>

¹³ Информация по данным интернет - ресурса «Реформа ЖКХ»: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/8947119>, по данным Фонда ЖКХ информация последней раз актуализировалась: 23 января 2023 г.; Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>, дата обращения 14 февраля 2023 г.

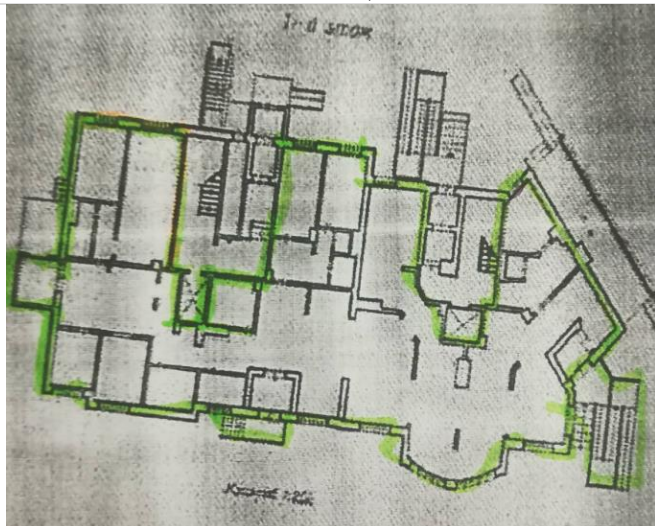
Наименование	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1
Год постройки	2014
Количество этажей	9
Площадь дома, кв. м	2 144,30
Общая площадь жилых помещений, кв. м	1 746,40
Общая площадь нежилых помещений, кв. м	397,90
Конструктивные системы дома	Тип фундамента: Свайный; Тип перекрытий: Железобетонные Материал несущих стен: Монолитные Крыша: Скатная, из иного материала
Инженерные сети	Имеются (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение (горячее и холодное), водоотведение, газоснабжение), центральные
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 октября 1970 г. № 404.

Таблица № 8. 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 № 9. Описание Объекта оценки

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

¹⁴ По данным сайта Росреестра, <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями¹⁵:

- «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.



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



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

¹⁵ 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-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022 г.) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.).



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



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



Фото 5. Внутреннее состояние помещения



Фото 6. Внутреннее состояние помещения



Фото 7. Внутреннее состояние помещения



Фото 8. Внутреннее состояние помещения

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Назначение: нежилое помещение. Текущее использование: не используется, в связи с необходимостью проведения внутренних отделочных работ, ведётся поиск арендатора/покупателя, планируется использование по назначению: под услуги, торговлю или офисы.

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

Объект оценки может позиционироваться в сегменте нежилых помещений свободного назначения, расположенных в ХМАО-Югра, г. Урай.

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица № 10. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁶	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹⁷								
Объем валового продукта	Объем ВВП России за III квартал 2022 г. составил в текущих ценах 36 828,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2021 г. составил 96,3%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2022 г. по отношению к ценам III квартала 2021 г. составил 111,7%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2022 г. составил в текущих ценах 10 6121,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2021 г. составил 98,4%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2022 г. по отношению к ценам января-сентября 2021 г. составил 116,9%.	По итогам 2020 года объем валового регионального продукта (ВРП) составил 3 353,3 млрд рублей. В 2021 году ВРП составил в 5 192,9 млрд руб. По оценке Департамента экономического развития объем ВРП по итогам 2022 года составит 5 951,1 млрд руб.								
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 99,4%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 95,7%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 100,8%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 97,4%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 98,7%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 94,3%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2022 г. составил 12 865,5 млрд рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к уровню 2021 г., в декабре 2022 г. - 1827,9 млрд рублей, или 106,9% к соответствующему периоду предыдущего года.	Индекс промышленного производства в январе-декабре 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. составил 102,6%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-ноябре 2022 г. - 103,3%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-декабре 2022 г. по сравнению с январем-декабром 2021 г. составил 99,6%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-декабре 2022 г. составил 414 327,3 млн рублей, 94,5% к соответствующему периоду 2021 года.								
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ¹⁸ <table border="1" data-bbox="363 1496 893 1635"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>3 квартал 2022 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>6,7%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>12,3%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>15,6%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	3 квартал 2022 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	6,7%	Добыча полезных ископаемых	12,3%	Обрабатывающие производства	15,6%	Структура ВРП в разрезе видов экономической деятельности, в %: <ul style="list-style-type: none"> - добыча полезных ископаемых – 73,8%; - прочие – 6,3%; - строительство – 5,0%; - социальная сфера – 4,7%; - транспортировка и хранение – 4,5%; - торговля – 1,9%;
Наименование вида экономической деятельности	3 квартал 2022 г.									
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	6,7%									
Добыча полезных ископаемых	12,3%									
Обрабатывающие производства	15,6%									

¹⁶ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. 2022 год» (опубликовано 08 февраля 2023 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2022.pdf>

¹⁷ Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-декабре 2022 года (опубликовано 10 февраля 2023 г.) // URL: <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712>; https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25019_12_2022.xlsx

Отчет Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2022 год (опубликовано 31.10.2022 г.), URL: [https://depeconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/74c/2sxo1p2kuv4rncmupfkzqj577z218zvy/Otchet-Gubernatora-2022_.pdf](https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/otsenka-effektivnosti-deyatelnosti-vysshih-dolzhnostnykh-lits-i-deyatelnosti-iogv/otchet-gubernatora-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-o-rezultatakh-deyatelnosti-pravitels/otchet-gubernatora-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yug/8033925/otchet-gubernatora-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yug/)

¹⁸ Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 30 декабря 2022 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁶		Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹⁷
	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,0%	- электроэнергетика – 1,5%; - обрабатывающие производства – 2,1%; - сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство – 0,2%.
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%		
Строительство	5,3%		
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	12,2%		
Транспортировка и хранение	6,3%		
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,0%		
Деятельность в области информации и связи	2,6%		
Деятельность финансовая и страховая	4,2%		
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,0%		
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,3%		
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,9%		
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,4%		
Образование	3,0%		
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,1%		
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%		
Предоставление прочих видов услуг	0,5%		
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,3%		
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в 2022 г. составил 42 512,5 млрд рублей, или 93,3% (в сопоставимых ценах) к 2021 г., в декабре 2022 г. – 4 201,1 млрд рублей, или 89,5% к уровню соответствующего периода предыдущего года.		За январь-декабрь 2022 год оборот розничной торговли в автономном округе составил 509 203,0 млн рублей, что составило 94,7% к уровню показателя 2021 года.
Индекс потребительских цен	В декабре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 102,0%. Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 99,2%, из него в добыче полезных ископаемых - 96,9%, в обрабатывающих производствах - 99,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 105,1%.		Индекс потребительских цен в декабре 2022 года к ноябрю 2022 года составил: на продовольственные товары – 100,9%, непродовольственные товары – 99,5%, услуги – 103,6%.
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2022 г. составила 63 060 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,3%. Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в декабре 2022 г. составил 3,7% (без исключения сезонного фактора).		Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2022 г. составила 87 375 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 14,4%. Реальная начисленная заработная плата составила 106,9% к соответствующему периоду предыдущего года.
Наиболее значимые предприятия региона	В 2020 году в РБК 500 вновь произошла смена лидера: на первое место вернулся «Газпром», несмотря на то что его выручка, очищенная от НДС, акцизов и таможенных пошлин, снизилась на 17,5%. Прошлогодний лидер, НК «Роснефть», показал снижение очищенной выручки на 31% и переместился на второе место. В первой десятке РБК 500 на прежних позициях остались компании с третьего по шестое место — это ЛУКОЙЛ, Сбербанк, РЖД и X5 Retail Group соответственно, а также ВТБ, сохранивший восьмое место. «Магнит» поднялся с девятого на седьмое место, а «Росатом» с десятой строчки передвинулся на девятую. Состав топ-10 изменился впервые с 2018 года. «Сургутнефтегаз» покинул верхнюю десятку, переместившись с седьмого на 11-е место. Новичком		Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья. Наиболее крупные предприятия: ПАО «НК «Роснефть»», ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО «Газпром нефть», ОАО НГК «Славнефть».

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁶	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹⁷
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>стал «Норникель», поднявшийся с 15-го места на десятую позицию.¹⁹</p> <p>Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств: Standard & Poor's (от 08 апреля 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «SD»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «СС»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «SD»; – краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С». <p>Moody's (от 6 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Са»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «Са»; – краткосрочный рейтинг – «Not Prime» <p>31 марта 2022 г. Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги РФ.</p> <p>Fitch (от 9 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «С»; – долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «С»; – краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «С». <p>28 марта 2022 г. Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги Российской Федерации.</p> <p>Отзыв обусловлен введенными Евросоюзом против РФ санкциями²⁰</p>	<p>За 2020 год: средний потенциал — умеренный риск 2В)²¹</p> <p>В 2021 г.: высокий уровень инвестиционной привлекательности (А3)²²</p>
Политическая обстановка и иные факторы	<p>С целью военного давления и сдерживания экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против России и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям, направленным на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизации российской экономики, её финансовой и политической системы.</p> <p>США фактически арестовали размещенные за рубежом российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязывают международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.</p> <p>Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, 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.</p>	

¹⁹ Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты (18 ноября 2021 г.) – URL: <https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b>

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

²¹ Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#tab1>

²² Национальное рейтинговое агентство. Рэнкинг регионов по инвестиционной привлекательности от 15 декабря 2021 г. // URL: https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2021/

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁶	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹⁷
	<p>Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.</p> <p>Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны.</p> <p>Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономика этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.</p> <p>Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, аналитики считают, что Россия останется политически и экономически стабильной страной.</p> <p>Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.</p> <p>В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей, и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары. Аналитики считают, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами.²³</p> <p>Аналитики улучшили оценку ВВП на 2022 год с –2,9% до –2,5%. Прогноз на 2023 год также заметно улучшен — с –2,4% до –1,5%. Аналитики снизили прогноз роста российской экономики на 2024 год на 0,3 п.п. до +1,2% и оставили неизменным прогноз на 2025 год (+1,5%). По мнению аналитиков, изменение ВВП в 2025 году к 2021 году составит –1,4% (в декабрьском опросе — –2,4%). Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна — 1,5%.²⁴</p>	

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

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

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

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

²³ По материалам: СтатРиелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости на январь 2023 года – URL: <https://statrielt.ru/analiz-rynka>

²⁴ По материалам: Макроэкономический опрос Банка России, февраль 2023 г. – URL: https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Выводы:

В январе-декабре 2022 г. в ХМАО-Югра отмечался рост объемов промышленного производства, снижение объемов, выполненных по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Строительство»; снизился оборот розничной торговли. Среднемесячная заработная плата за ноябрь 2022 г. составила 87 375 рублей, что выше среднероссийского уровня заработной платы.

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

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилое помещение.

Классификация нежилых помещений²⁵:

- 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 помещения свободного назначения, расположенные на первом этаже жилого многоквартирного дома.

²⁵ Источник: Антон Божко, действующий член РОО. Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности, недатированная, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

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

Обзор рынка коммерческой недвижимости России²⁶

Торговые центры

Все публичные международные бренды проведут реструктуризацию или покинут российский рынок.

По состоянию на конец 2022 года доля ритейлеров, которые объявили о прекращении деятельности или реструктуризации бизнеса составляет 35% и 28%, соответственно. Наиболее чувствительным для владельцев торговых центров стали уход ИКЕА и группы брендов H&M с российского рынка. Холдинг Inditex планирует трансформировать бизнес в России – найти покупателя на основную часть магазинов и закрыть менее рентабельные Massimo Dutti, Zara Home и Oysho. Работу по оптимизации числа торговых точек проводит и Adidas.

Среди брендов, которые провели реструктуризацию – польские LPP (RE, Син, M, CR, XC) и CCC (Obuv), McDonald's (Вкусно и точка), французский L'Occitane (Л'Окситан), испанский Mango, Reebok (SneakerBOX), Samsonite (ЧемоданPRO), Sephora (выкуплена Иль де Ботэ) и другие. Недавно стало известно, что «Джамилько» выкупил бизнес британской Mothercare в России.

Иностранные ритейлеры, которые приняли решение выйти (в некоторых случаях – повторить выход) на российский рынок или расширяться – армянский Alex YVN, турецкие Ipekyol и Twist (через партнера), Enza Home, французский Precise Paris и другие.

Трансформации, происходящие с арендаторами ТЦ, могут привести к росту уровня свободных площадей в ТЦ Москвы до 10-15% в 2023 году в случае оптимистичного сценария, и до 15-20% в случае негативного развития событий.

Планы по вводу новых торговых центров в Москве и регионах скорректированы.

Общая площадь ТЦ, открытых в 2022 г. в России, является минимальной за последние пять лет. Так, из запланированных по состоянию на начало 2022 года 195 тыс. кв. м торговых площадей построены 128 тыс. кв. м (58 тыс. кв. м в Москве и 70 тыс. кв. м в регионах).

В Москве новое предложение целиком сформировано за счет ТЦ «районного» формата (GLA 5-20 тыс. кв. м) – как в виде отдельных объектов, так и в составе МФК. Среди них, например, объект MR Group ТЦ «Discovery», торговые центры ADG Group «Место встречи Байконур» и «Место встречи Орбита», а также «Солнце Москвы» от ГК «Регионы». Строительство 45 тыс. кв. м новых площадей в Москве перенесено на 2023-2024 годы, до конца года сохраняются планы по вводу еще 34 тыс. кв. м.

В регионах России за первое полугодие было введено порядка 74 тыс. кв. м торговых площадей. В основном, новое строительство представляло собой расширение уже существующих объектов. Так, были открыты третья очередь ТЦ «Макси Молл» в Хабаровске и вторая очередь ТЦ «Батон» в Новочеркасске. Помимо этого, открыта первая очередь многофункционального центра «Эспланада» в Перми.

В целом, на 2023 год запланировано открытие 274 тыс. кв. м (по 137 тыс. кв. м в регионах и в Москве). Однако сохраняющийся высокий уровень риска в экономике продолжит корректировать планы девелоперов и может привести к сдвигу сроков ввода объектов.

Все устаревшие ТЦ будут трансформироваться в специализированные форматы: развлекательные, мебельные, дискаунтеры. С высокой вероятностью будет практиковаться снос и редевелопмент таких объектов в жилье. Дополнительно торговые площади могут быть использованы под размещение складов или производств.

Арендаторы сегментов «Развлечения», «Сервисы» и «Общественное питание» стали драйвером спроса на помещения в ТЦ.

По итогам 2022 года и впервые за пятилетний период категории «сервисы и развлечения» «обогнали» традиционного лидера – fashion сегмент (одежда, обувь, аксессуары) – в структуре новых сделок по аренде помещений в торговых центрах.

В категорию «Сервис» включены арендаторы, фокусирующиеся на предоставлении услуг – фитнесы, ремонтные мастерские, организации хранения (ячейки и боксы), салоны красоты, ПВЗ, медицинские центры, точки

²⁶ CORE.XP подводит итоги 2022 года и делает прогноз на 2023 год, 08 декабря 2022 г., <https://rentnow.ru/news/results-2022/>

проката, образовательные программы, автосервисы и др. Средняя площадь арендованного помещения данной категории в 2022 года составила 612 квадратных метра.

К профилю «Развлечения» относятся всевозможные развлекательные центры для взрослых и детей, термы, боулинги, квесты, картинги и т.д. Средняя площадь арендованного помещения данной категории в первом полугодии 2022 года составила 1 950 квадратных метра.

В блок «Общественное питание» входят кафе, точки фаст-фуда на фудкортах и магазины продуктов питания. В зависимости от типа недвижимости востребованы как дискаунтеры (Чижик, Светофор, Магнит), так и классические супермаркеты. Площади магазинов варьируются от 400 до 1 200 кв. м. Сегмент фаст-фуда демонстрирует устойчивость относительно иных форматов общественного питания в условиях снижения покупательской способности населения.

Арендаторы этих профилей являются относительно выгодными для собственников торговых центров, так как формируют стабильный поток посетителей и/или занимают большие площади. Конверсия у данных арендаторов также выше – люди приходят за услугой, которую приобретут в большинстве случаев. К недостаткам данных арендаторов можно отнести невысокую ставку аренды, которая имеет ограничения по потенциалу роста.

Ставки аренды будут продолжать снижаться, особенно в недавно открытых ТЦ.

Все компании, приостановившие деятельность, продолжают частично выполнять обязательства по контрактам. Размер платежей на период приостановки – предмет коммерческих договоренностей между сторонами. Есть арендаторы, которые полностью оплачивают аренду, есть те, кто оплачивают арендную плату частично. По договорам аренды, где арендная плата была зафиксирована в виде процента от товарооборота, стороны договорились о размере платежа на основании за аналогичные периоды прошлого года.

Спрос со стороны арендаторов на изменение коммерческих условий в сторону снижения арендной ставки до конца года не встречал массового отклика собственников, однако в IV квартале «встречное движение» началось. В особенности, это характерно для недавно открытых торговых центров. Ожидается, что прайм-ставки аренды в следующем году будут снижаться (до -10% в топовых ТЦ и до -15% в ключевых ТЦ). При проведении реструктуризации брендов уровень риска недополучения прибыли для арендодателей возрос, поэтому в ряде случаев арендные платежи для таких ритейлеров будут увеличены. У владельцев ТЦ также есть стратегическая задача по включению онлайн-заказов в товарооборот физического магазина.

Показатель посещаемости торговых центров сократился на 30% (Москва) и 16% (регионы России) за два года вследствие ряда структурных трансформаций.

Согласно данным Google Mobility Index, средний показатель посещаемости торговых центров сократился более, чем на 30%, в ТЦ Москвы и более, чем на 16%, в ТЦ регионов по прошествии двух лет (контрольное значение – февраль 2020 года).

Торговые центры, расположенные в отдаленных районах города, пострадали значительно больше, чем объекты, расположенные в зонах плотной жилой застройки. В особенности это характерно для торговых центров за МКАДом, целенаправленное посещение которых стало менее востребованным.

Причинами структурных изменений стал ряд последовательных трансформаций – пандемия коронавируса, развитие онлайн-торговли, сокращение присутствия международных брендов.

Менее резкое падение посещаемости торговых объектов в регионах обусловлено, во-первых, меньшим количеством ТЦ в городах России, во-вторых, сильной функцией социализации, которую выполняет ТЦ, и в-третьих, меньшей зависимостью от присутствия иностранных брендов.

Офисы

В 2022 году рынок офисной недвижимости продемонстрировал устойчивость и достаточно хорошую активность на фоне неопределенности, вызванной политическими и экономическими факторами. Выразилось это в сравнительно высоких показателях спроса, незначительном и плавном росте доли свободных площадей и стабильном уровне ставок аренды.

Объем спроса оказался даже выше консервативных прогнозов начала года и ожидается на уровне чуть более 1 млн кв. м по итогам 2022 года. Однако активность арендаторов в большей степени относится к оптимизации и переездам, нежели к расширению площадей и открытиям дополнительных офисов, что видно из минимального уровня чистого поглощения, который в этом году близок к нулевому значению.

С точки зрения «драйверов» рыночной активности в этом году нельзя выделить однозначного лидера. Тем не менее ряд отраслей был заметней на рынке в прошедшие месяцы. Так, 19% всех арендованных и купленных площадей пришлось на представителей рынка недвижимости: ряд сделок был закрыт операторами гибких офи-

сов, также активность проявляли девелоперы жилой недвижимости. Помимо этого, существенный вклад в результат года внесли компании из разных отраслей, работа которых при этом сопряжена с государственными проектами, в частности, с развитием инфраструктуры.

Среди крупнейших сделок 2022 года в основном представлен сегмент купли-продажи. Его доля в этом году составила 19% от общего объема спроса против 11% и 12% в 2020 и 2021 гг. соответственно. С одной стороны, это безусловно рост по отношению к предыдущим двум годам, с другой – показатель вернулся в норму, если говорить о норме в ретроспективе предыдущих 5 лет.

Ключевым трендом в структуре спроса для этого года является сильное преобладание сделок по готовым площадям. Дороговизна отделки и высвобождение площадей в существующих зданиях привели к тому, что 80% спроса пришлось на готовые офисы, тогда как сделки по помещениям «под отделку» в большинстве своём были сформированы за счёт покупок объектов на стадии строительства. Таким образом, спрос на аренду офисных площадей в 2022 году практически на 100% был реализован с помощью готовых помещений с отделкой.

Доля свободных площадей в 2022 году вернулась к росту и на конец года должна составить порядка 11% с учётом предложений как прямой аренды, так и субаренды. В целом за год объём доступных площадей прирастал плавно и вырастет к концу IV квартала всего на 3,4 п.п. относительно показателя конца 2021 года (7,6%). При этом рост был неравномерным с точки зрения и субрынков, а самое главное, класса здания, где освобождались площади. Так, ввиду освобождения своих офисов зарубежными компаниями, наибольший прирост вакантных помещений был зафиксирован в сегменте зданий класса прайм А – фактически на рынок вышли одни из наиболее качественных площадей. С точки зрения географии появляющегося предложения, можно отметить наибольший прирост в ленинградском деловом районе (с 4,1% в 2021 г. до 9,1% в конце 2022 г.) и центральном деловом районе (с 7,4% в 2021 г. до 10,9% в конце 2022 г.). Самая сложная ситуация наблюдается в офисах, расположенных за пределами МКАД: здесь и прирост свободных площадей в этом году был существенным, и изначально было много свободных площадей (рост доли свободных площадей с 17,5% до 21,2% в 2022 году), а востребованность этих офисов в рамках, как минимум, следующего года, когда на рынке будут предлагаться готовые офисы внутри МКАД, вызывает вопросы.

Дальнейшую динамику прироста свободных площадей можно оценить исходя из планов уходящих компаний: те, кто будет уходить и освобождать площади уже приняли решение. По нашим оценкам, доля свободных площадей, включая все варианты и прямую аренду, и субаренду, может составить максимум 12%, пик мы ожидаем к концу I кв. 2023 года и далее стабилизацию показателя.

Ставки аренды на фоне плавного прироста доли свободных площадей оставались в целом на уровне предыдущего года и даже показали небольшой рост, главным образом за счёт выхода на рынок более качественного и более дорогого предложения. На рынке, даже в условиях увеличения объёма доступных площадей, сохраняется сбалансированная ситуация, и предпосылок к немедленной и заметной коррекции коммерческих условий пока нет. В следующем году мы ожидаем сохранения среднего показателя ставки аренды на текущем уровне, при этом будет увеличиваться разница между запрашиваемыми ставками и их значениями достижимыми в сделках: на рынке будет возможность найти варианты с существенными дисконтами, но это не будет массовым явлением, а будет проявляться в отдельных примерах, где собственнику того или иного объекта будет важно реализовать площади как можно быстрее.

Объём строительства в 2022 г. должен составить около 300 тыс. кв. м, что заметно меньше аналогичного показателя 2021 г. Основная причина такой динамики – перенос завершения стройки ряда объектов на более поздний период. Так уже в следующем году ожидается рост показателя до 400 тыс. кв. м, а пиковое значение в девелоперской активности рынок может увидеть в 2024 году, на который запланировано более 1 млн кв. м новых офисных площадей.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югры²⁷

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

²⁷ИМЛС - Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, <https://86.imls.ru/PriceMap>, дата обращения 14 февраля 2023 г.



Рис. 3. Разделение рынка по типам недвижимости (Ханты-Мансийский АО - Югра)

Объект	Стоимость (м2)
Помещения свободного назначения	48 430
Офисные	81 033
Торговые	67 272
Производства / склады	10 943

Рис. 4. Средняя стоимость объектов коммерческого назначения в Ханты-Мансийском АО - Югра, (ноябрь 2022 г.), руб./кв. м

Объект	Стоимость (м2)
Помещения свободного назначения	816
Офисные	1 091
Торговые	744
Производства / склады	н/д

Рис. 5. Средняя арендная ставка объектов коммерческого назначения в Ханты-Мансийском АО - Югра, (ноябрь 2022 г.), руб./кв. м/мес.

Рынок коммерческой недвижимости Урая²⁸

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

Предложения по продаже в г. Урай

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 14 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. По результатам анализа представленных объявлений Оценщиком был сделан вывод об отсутствии достаточного числа объектов-аналогов для оцениваемого помещения на рынке г. Урай.

²⁸ Статья «Движение на Север: для кого привлекателен Сургут» от 8 июля 2021 г., <https://danretail.ru/blog/articles/dvizhenie-na-sever-dlya-kogo-privlekatelen-surgut/>

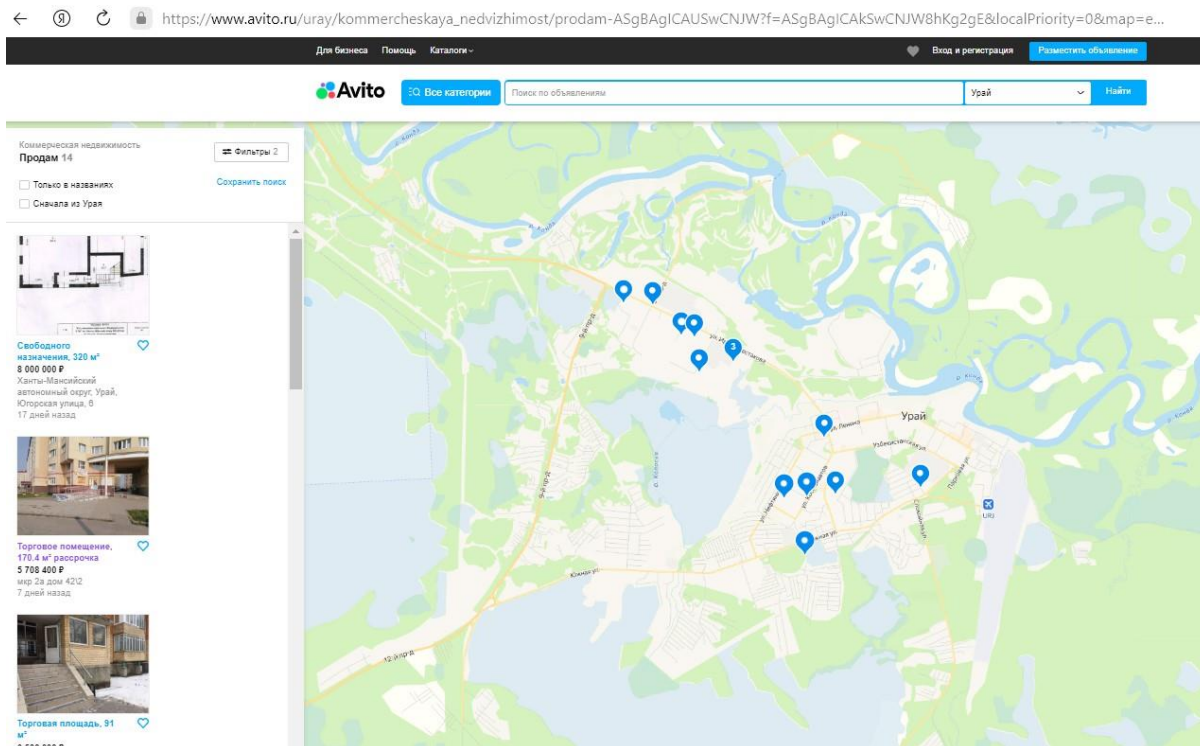


Рис. 6. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в Урае²⁹

В связи с отсутствием предложений по продаже сопоставимых с оцениваемым помещением Оценщик расширил область поиска объектов-аналогов на г. Югорск (ближайший сопоставимый населенный пункт по численности населения и статусу).

Юго́рск – город в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре, расположенный в 380 км от Ханты-Мансийска, в 687 км от Тюмени. Население — 38 865 чел. (2022)³⁰. Площадь — 152,18 кв. км.

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

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

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

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

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

В городе находится железнодорожная станция Геологическая, которая связывает Югорск с Советским, Ивделем, Краснотурьинском, Серовом, Нижним Тагилом, Пермью, Екатеринбург, Няганью, Приобьем, Агришем. Общественный транспорт города состоит из автобусов и маршрутных такси. С автовокзала города осуществляются автобусные рейсы в Краснотурьинск, Советский, Екатеринбург, Урай, Сургут, Ханты-Мансийск,

²⁹ Источник информации. URL: https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAGICAUSwCNJW?cd=1

³⁰ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2022 года, дата публикации 26 апреля 2022 г., https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_MO_Site_01-01-2022.xlsx

Ивдель, Серов, Нижний Тагил.³¹

Предложения по продаже в г. Югорск

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 21 предложение по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения в г. Югорск. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относится к сегменту производственно-складской недвижимости.

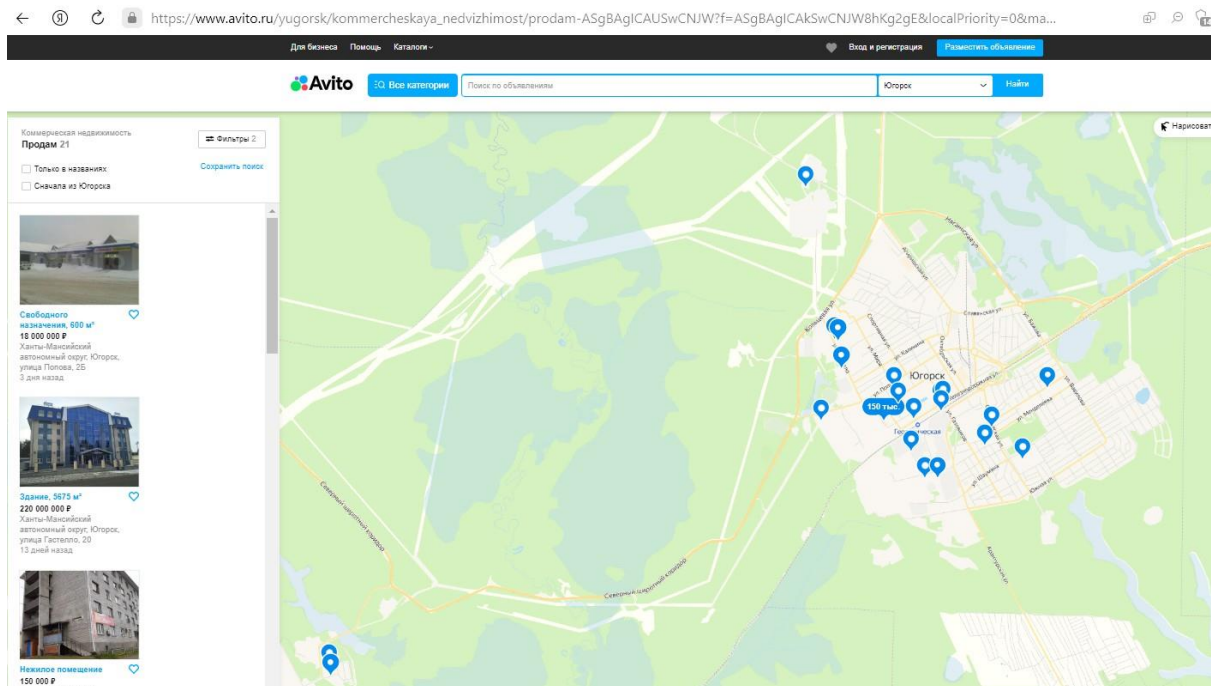


Рис. 7. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в Югорске³²

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

Предложения по аренде в г. Урай

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 26 предложений по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относится к сегменту производственно-складской недвижимости.

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

³² Источник информации. URL: https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimos/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?cd=1&f=ASgBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQJ7DDTSI2TmG2TmE2Tk

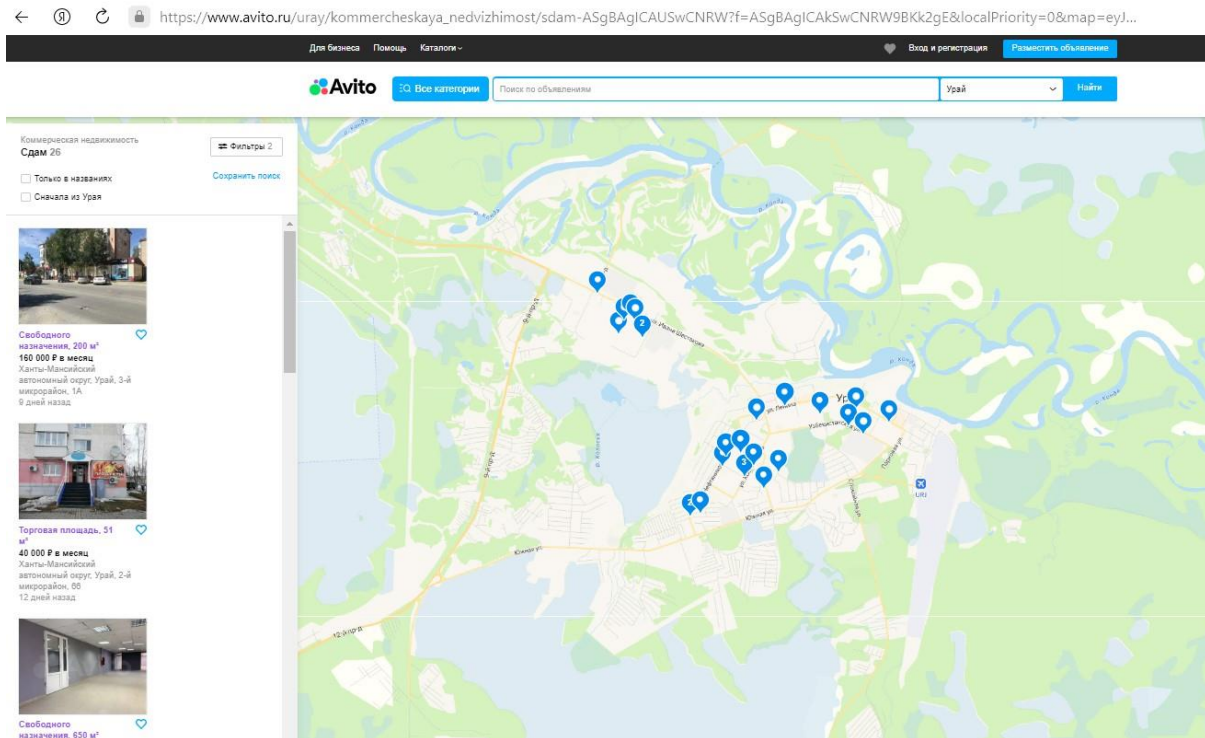


Рис. 8. Предложения по аренде коммерческой недвижимости в Урае³³

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

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

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

- <https://www.avito.ru/>;
- <https://hmap.cian.ru/>;
- <https://100real.ru/>;
- др.

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

- рассматривались предложения по продаже в г. Урай и г. Югорск, по аренде в г. Урай;
- рассматривались предложения по продаже и аренде помещений свободного назначения, расположенные преимущественно на первых этажах жилых домов (приоритет отдавался объектам, расположенным на первом этаже), в связи с ограниченностью предложений рассматривались также здания;
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- объекты без ограничений (обременений) прав;
- приоритет отдавался объектам с отдельным входом;
- приоритет отдавался объектам с наиболее сопоставимой площадью;

³³ Источник информации. URL: https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam-ASgBAGICAUSwCNRW?cd=1

- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей, то есть в соответствии с п. 7 ФСО V Оценщик избегает завышенных или заниженных цен предложений и не приводит их в Отчете. Кроме того, при выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. При этом Оценщик допускает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.




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

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 		 	 
Местоположение	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, Югорская ул., д. 6	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, мкр. 1Г, д. 18Г	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, мкр. 1Д, д. 20	Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, ул. 40 лет Победы, д. 5
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Ценовая зона	Окраины	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Исторический центр города
Локальное расположение	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия
Тип объекта	Право собственности	Помещение	Помещение	Помещение
Передаваемые права на помещение	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	1 - 160 кв. м, 2 - 160 кв. м	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж расположения	Здание	3	1 - 206 кв. м, подвал - 180 кв. м	1
Тип входа	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Имеется мебель и техника на 1 этаже	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Стихийная парковка	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	ПСН (помещение свободного назначения)	Не выявлены	Не выявлены	Имеется мебель и техника
Точная ссылка	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_320_m_1793064377	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_206.4_m_2513448395	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_386_m_2549128974	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/270219299/
Источник информации	тел. +7 982-880-78-31	н/д	Наталья, тел. +7 982 510-46-93	тел. +7 922 247-41-75
Общая площадь, кв. м	320,00	206,40	386,00	97,00
Цена предложения, руб.	8 000 000	8 500 000	12 500 000	6 495 000

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
НДС	Не включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	25 000	34 318	26 986	55 799
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости по отобранным для расчета аналогам рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 25 000 – 55 799 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

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

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Фото				
				
Местоположение	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, ул. Цветочная, д. 11	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, 3-й микрорайон, д. 31	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, 2А микрорайон, 46	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, мкр. 1Г, д. 18Г
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Ценовая зона	Среднеэтажная жилая застройка	Центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка
Локальное расположение	Первая линия	Красная линия	Первая линия	Красная линия
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Совместный	Отдельный	Отдельный	Совместный
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки (арендные каникулы, компенсация ремонта)	Стандартная отделка в хорошем состоянии

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж	1	Цоколь	1	2
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)
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коммунальные расходы	Не включены	Включены	Не включены	Не включены
Эксплуатационные расходы арендатора	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Точная ссылка	https://100real.ru/uray/arenda-torgovoy-ploschadi-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-tsvetochnaya-ul-11-7781021	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_650_m_2106789755	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_240_m_2305308384?referer=https://yandex.ru/	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_260_m_2850466243
Источник информации	Дарья, тел. +7 950 519-79-83	тел. +7 958 762-37-30	тел. +7 912 070-59-98	тел. +7 988 950-12-60
Общая площадь, кв. м	274,00	650,00	240,00	260,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	6 569	6 600	9 600	6 923
НДС	Включен	Включен	Включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов, без НДС	5 474	4 769	8 000	6 923
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+		+	+

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобраным для расчета аналогам находятся в диапазоне 4 769 – 8 000 руб./кв. м в год без учета НДС, без коммунальных расходов и эксплуатационных расходов арендатора, 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:

- Справочника оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.);
- Справочника оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.;
- Справочника оценщика недвижимости - 2022. «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

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

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

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

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

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

Объект оценки расположен в г. Урай, имеющем, как было указано выше, численность населения около 40 тыс. чел. и уровень доходов населения выше среднего по стране (см. п. 3.4., п. 4.1.). Таким образом, по местоположению Объект оценки 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Местоположение: расположение в регионе

Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс.карты» (<https://yandex.ru/maps/>). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон в пределах области согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.), на основании которой при необходимости вводятся корректировки.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании экспертного опроса.

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

Рис. 9. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона³⁴

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

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

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

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

³⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.).

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

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

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

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

Рис. 10. Коэффициенты корректировки для продажи на территориальную зону расположения³⁵

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

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

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

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

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

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

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

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

Рис. 11. Коэффициенты корректировки для аренды на территориальную зону расположения³⁶

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

Рис. 12. Классификация типовых территориальных зон в пределах города³⁷

³⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.).

³⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.).

³⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.).

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

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных статистического исследования.

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

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

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

Рис. 13. Матрица корректирующих коэффициентов для цен торговой недвижимости по районам города для городов с населением до 0,5 млн. чел.³⁸

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

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

Рис. 14. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок торговой недвижимости по районам города для городов с населением до 0,5 млн. чел.³⁹

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

³⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

³⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

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».

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

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

Рис. 15. Значения корректировок на красную линию для цен, усредненные по городам России⁴⁰

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

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

Рис. 16. Значения корректировок на красную линию для арендных ставок, усредненные по городам России⁴¹

Тип объекта

Корректирующие коэффициенты представлены по данным статистической обработки.

Таблица 249. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,81	0,96
2	Санкт-Петербург	0,97	0,90	1,05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,88	1,03
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94

Рис. 17. Значения корректировок удельной цены на тип объекта, усредненные по городам России⁴²

⁴⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁴¹ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁴² Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

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

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

Рис. 18. Значения корректировок для арендных ставок на тип объекта, усредненные по городам России⁴³

Площадь

В используемом Справочнике приведены корректирующие коэффициенты (графики зависимости), отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты (графики) были рассчитаны по статистическим данным и позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости. Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения. Однако не по всем указанным группам удалось выявить зависимость цены (арендной ставки) от фактора масштаба. При оценке объектов, находящихся в городах, не относящимся к группам городов, по которым имеются конкретные данные, авторы Справочника пользоваться усредненными данными по РФ в целом. Следует отметить, что приведенные корректирующие коэффициенты рассчитаны на основе степенной модели снижения цены (арендной ставки) объекта недвижимости от его площади.

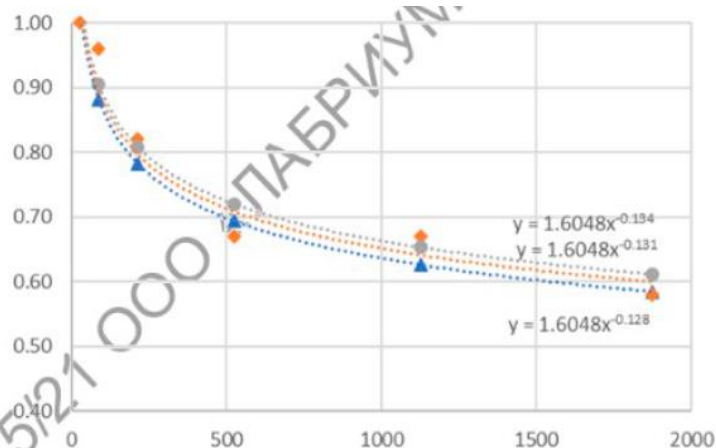


Рисунок 105. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи. Доверительный интервал.

Рис. 19. Зависимость цен объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением до 500 тыс. чел.⁴⁴

⁴³ Справочник оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁴⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

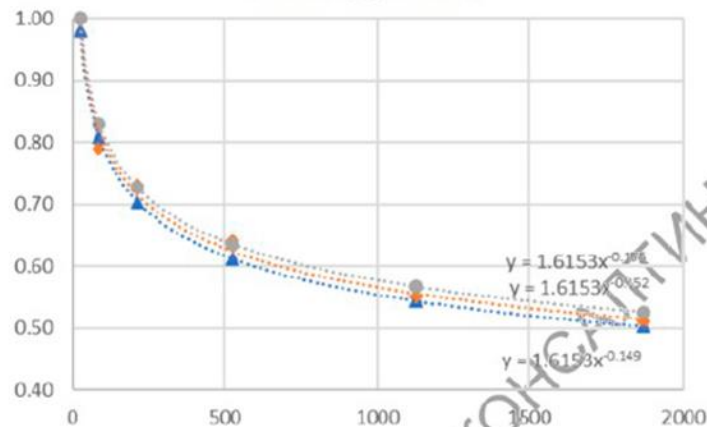


Рисунок 107. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., арендные ставки. Доверительный интервал.

Рис. 20. Зависимость арендных ставок объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением до 500 тыс. чел.⁴⁵

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.

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

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

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

Рис. 21. Корректировка на тип ремонта, руб.⁴⁶

Этаж расположения

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

⁴⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁴⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

В используемом Справочнике приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по статистическим данным, которые показывают различия в стоимости объектов в зависимости от этажа расположения: 1 этаж, 2 этаж и выше, цоколь, подвал. Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения.

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

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

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

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

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

Рис. 22. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения для городов с населением до 500 тыс. чел.⁴⁷

Отдельный вход

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

⁴⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

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

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

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

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

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

Рис. 23. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен и арендных ставок объектов торгового назначения для городов с населением до 500 тыс. чел.⁴⁸

Тип парковки

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

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

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

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

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

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

Рис. 24. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для цен объектов торгового назначения для городов с населением до 500 тыс. чел.⁴⁹

⁴⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁴⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

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

Наличие оборудования, мебели и техники

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

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,07	1,12	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,08	1,05
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,43	1,31
4	Котельные с котельным оборудованием	1,88	2,67	2,24
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,80	2,55	2,14
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,17	1,12
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
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	1,01	1,06	1,04
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,03	1,09	1,05

Рис. 25. Корректирующие коэффициенты на наличие оборудования, мебели и техники объектов коммерческой недвижимости⁵⁰

⁵⁰ Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.01.2023 г. // URL: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3027-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2023-goda>

Недозагрузка

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

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

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

Рис. 26. Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения (неактивный рынок)⁵¹

Операционные расходы

Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 40. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Прочие торговые и сходные типы объектов

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			нижняя граница	верхняя граница
1	Москва	27,2%	20,1%	34,3%
2	Санкт-Петербург	24,5%	17,9%	31,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,9%	13,9%	27,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,2%	10,6%	23,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,6%	12,8%	24,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	19,4%	13,3%	25,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,8%	14,3%	31,3%

Рис. 27. Размер операционных расходов собственника⁵²

⁵¹ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.)

⁵² «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Ставки капитализации

Таблица № 13. Ставки капитализации для объектов свободного назначения

Источник					Ставка капитализации, %																																																		
<p>Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2023 г. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3029-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Назначение объектов</th> <th>Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком</th> <th>Среднее значение Кк</th> <th>Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), 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>0,07</td> <td>0,09</td> <td>0,12</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисные и другие общественные помещения и здания</td> <td>0,09</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>0,14</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственные помещения и здания</td> <td>0,11</td> <td>0,14</td> <td>0,20</td> </tr> </tbody> </table>					№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком	1	Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,12	2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15	3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14	4	Производственные помещения и здания	0,11	0,14	0,20	13,50% (среднее значение для торговых и офисных объектов) ⁵³																									
№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком																																																			
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,12																																																			
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15																																																			
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14																																																			
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,14	0,20																																																			
<p>Примечания:</p> <ol style="list-style-type: none"> При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах: В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города <p>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>																																																							
<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) Таблица 49. Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет. Неактивный рынок. Респонденты - эксперты-оценщики. Объекты свободного назначения</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>					№	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%																																																			
Среднее значение:					13,00%																																																		

⁵³ Для определения ставки капитализации используются верхние значения коэффициентов, принимая во внимание местоположение оцениваемого объекта, а также численность населения и статус города, а также активность рынка

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. 28. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения (неактивный рынок)⁵⁴

№	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. 29. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения (неактивный рынок)⁵⁵

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

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

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) в г. Урай представлено 14 предложений по продаже и 26 предложений по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. По результатам анализа представленных объявлений Оценщиком был сделан вывод об отсутствии достаточного числа объектов-аналогов для оцениваемых помещений на рынке г. Урай. В связи с отсутствием достаточного числа предложений по продаже сопоставимых с оцениваемым помещением (встроенных помещений коммерческого назначения, расположенных преимущественно на первых этажах зданий, сопоставимой площадью) Оценщик расширил область поиска объектов-аналогов на г. Югорск (ближайший сопоставимый населенный пункт по численности населения и статусу).

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 25 000 – 55 799 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 4 769 – 8 000 руб./кв. м в год без учета НДС, без коммунальных расходов и эксплуатационных расходов арендатора, а также без учета скидки на торг.

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 измерима и прогнозируема. На рынке наблюдается постепенный отток многих зарубежных брендов, что может привести к освобождению торговых площадей, и на данный момент нет ясности о дальнейших трендах на рынке недвижимости.

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 15,0% (среднее

⁵⁴ 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)

⁵⁵ 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)

значение) от потенциального валового дохода.

Средний уровень операционных расходов собственника составляет 19,4% от потенциального валового дохода.

Ставка капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения в среднем составляет 13,00%.

Скидки на торг при продаже офисно-торговых объектов в городах с численностью до 500 тыс. чел. для неактивного рынка находятся в диапазоне 8,0% -20,0% для продажи и для аренды объектов.

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 оцениваемого объекта 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 оцениваемого объекта не выявлена.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

При определении варианта наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

Анализ вариантов использования Объекта оценки

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

Физическая осуществимость: учитывая размер объекта недвижимости, этаж расположения, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. Объемно-планировочные и конструктивные решения позволяют использовать объект в качестве

торговых, офисных или услуг (сервиса) после проведения работ по внутренней отделке. В связи с наличием у оцениваемого помещения отдельного входа с улицы и расположением на первом этаже и первой линии улицы – объект наиболее привлекателен для торговли и услуг. Также объект может быть использован в качестве офисных помещений. Производственно-складское использование является менее физически осуществимым в связи с расположением объекта в жилом доме и особенностями планировки.

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

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

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

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

Принимая во внимание расположение Объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшения, наиболее эффективным использованием Объекта оценки является торгово-офисное, а также для смежных видов деятельности (услуги, сервис) – то есть в качестве помещения свободного назначения.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 1 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Согласно п. 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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 доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

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

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

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

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

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

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

-кредитные спрэды;

- 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

Согласно п. 4 ФСО V сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В соответствии с п. 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

На основании п. 6 ФСО V методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

В соответствии с п. B5 и B6 IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с Объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

Таблица № 14. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода⁵⁶

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 		 	 
Местоположение	Тюменская обл., ХМАО, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, Югорская ул., д. 6	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, мкр. 1Г, д. 18Г	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, мкр. 1Д, д. 20	Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, ул. 40 лет Победы, д. 5
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Ценовая зона	Многоквартирная жилая застройка	Окраины	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Исторический центр города
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия
Тип объекта	Помещение	Право собственности	Помещение	Помещение	Помещение
Передаваемые права на помещение	Право общей долевой собственности	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	Без отделки	1 - 160 кв. м, 2 - 160 кв. м	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж расположения	1	Здание	3	1 - 206 кв. м, подвал - 180 кв. м	1
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Стихийная парковка	Имеется мебель и техника на 1 этаже	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка

⁵⁶ 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

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	Стихийная парковка	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	ПСН (помещение свободного назначения)	Не выявлены	Не выявлены	Имеется мебель и техника
Точная ссылка	x	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_320_m_1793064377	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_206.4_m_2513448395	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_386_m_2549128974	https://hmap.cian.ru/sale/commercial/270219299/
Источник информации	x	тел. +7 982-880-78-31	н/д	Наталья, тел. +7 982 510-46-93	тел. +7 922 247-41-75
Общая площадь, кв. м	397,90	320,00	206,40	386,00	97,00
Цена предложения, руб.	?	8 000 000	8 500 000	12 500 000	6 495 000
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Не включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	x	25 000	34 318	26 986	55 799
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

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.

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 (сгруппированы⁵⁷ 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 в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами

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 управ-

⁵⁷ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

ления и на праве собственности. 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, 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). Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг.

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 г.) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.).

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

№	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. 30. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения на неактивном рынке⁵⁸

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

Дальнейшие корректировки вводились аналогично по городам с населением до 500 тыс. чел., так как город расположения Объекта оценки по численности населения относится к данной группе городов. При наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов.

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./м ²	?	25 000	34 318	26 986	55 799
Переданные права	вид права	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	25 000	34 318	26 986	55 799
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Нетипичные условия не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	25 000	34 318	26 986	55 799
Дата продажи	дата	фев.23	фев.23	фев.23	фев.23	фев.23
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	25 000	34 318	26 986	55 799
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	21 500	29 514	23 208	47 987
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	21 500	29 514	23 208	47 987

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на расположение в регионе

Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс.карты» (<https://yandex.ru/maps/>). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон в пределах области согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний

⁵⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.), на основании которой при необходимости вводятся корректировки.

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

Рис. 31. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона⁵⁹

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

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

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

Рис. 32. Территориальные коэффициенты для цен предложений – населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра⁶⁰

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

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

Рис. 33. Территориальные коэффициенты для цен предложений – райцентры и ПГТ с развитой промышленностью⁶¹

⁵⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁶⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁶¹ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

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

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

Рис. 34. Территориальные коэффициенты для цен предложений – райцентры и ПГТ сельскохозяйственных районов⁶²

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

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

Рис. 35. Территориальные коэффициенты для цен предложений – прочие населенные пункты⁶³

Объект оценки и объекты-аналоги №№1,2,3 расположены в г. Урай, тогда как объект-аналог №4 расположен в г. Югорск. Подробное описание города Урай представлено в п. 3.4 Отчета, описание г. Югорск в пункте 4.3 Отчета. На основании проведенного анализа Оценщик сделал вывод, что с учетом сопоставимости данных городов по численности населения и профилю деятельности оба города можно отнести к райцентрам с развитой промышленностью. Однако, г. Урай имеет более низкую транспортную доступность, далеко расположен от железных дорог, в связи с этим г. Урай присваивается коэффициент 0,67 (минимальный), тогда как г. Югорск присваивается коэффициент 0,75 (средний). Согласно анализу Оценщика введение коэффициентов таким образом корректно учитывает территориальные различия в местоположении Объекта оценки и объектов –аналогов.

Таблица № 16. Расчет корректировки расположение в регионе

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

Корректировка на местоположение

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

⁶² Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁶³ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

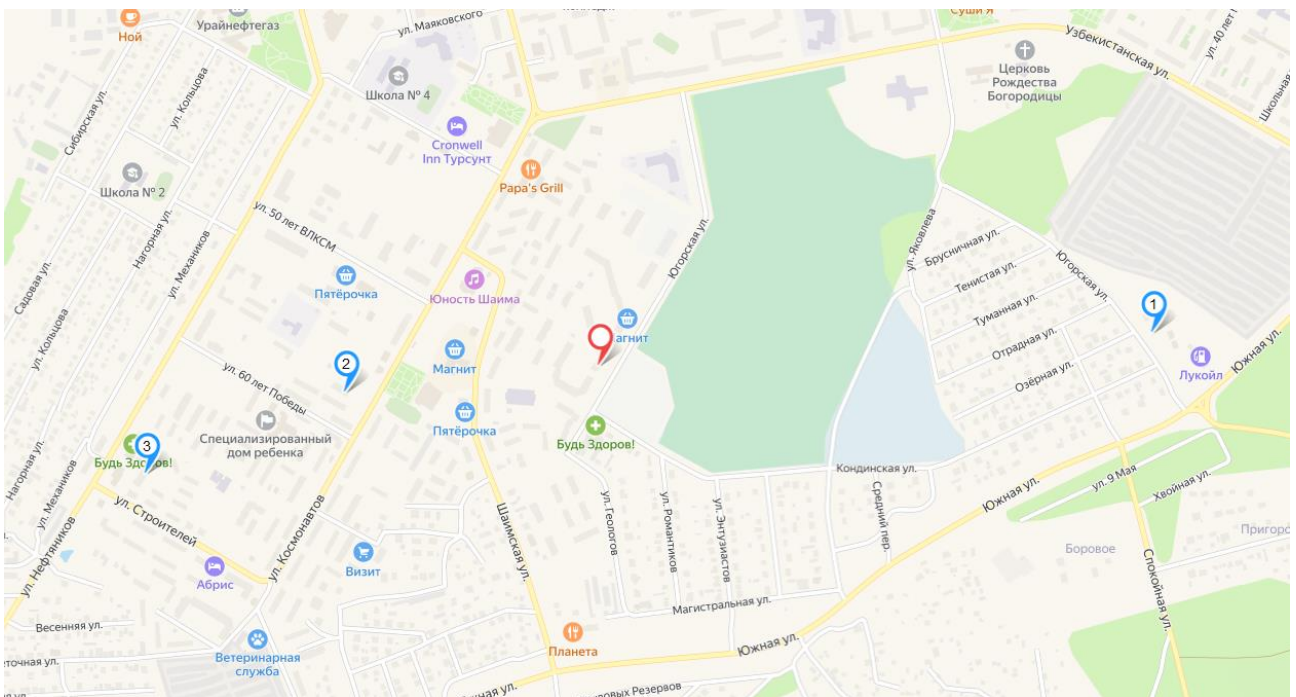
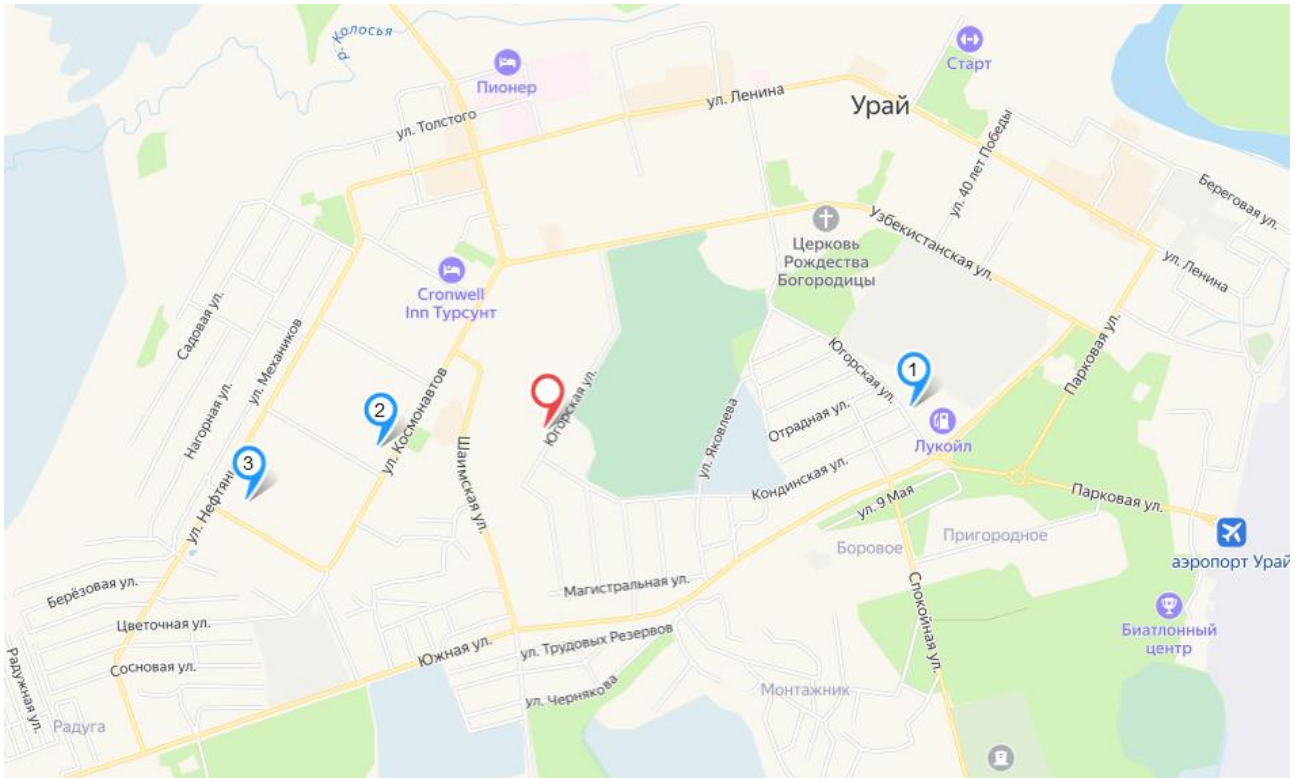


Рис. 36. Карта расположения объектов-аналогов (1-4) и Объекта оценки (метка красного цвета)

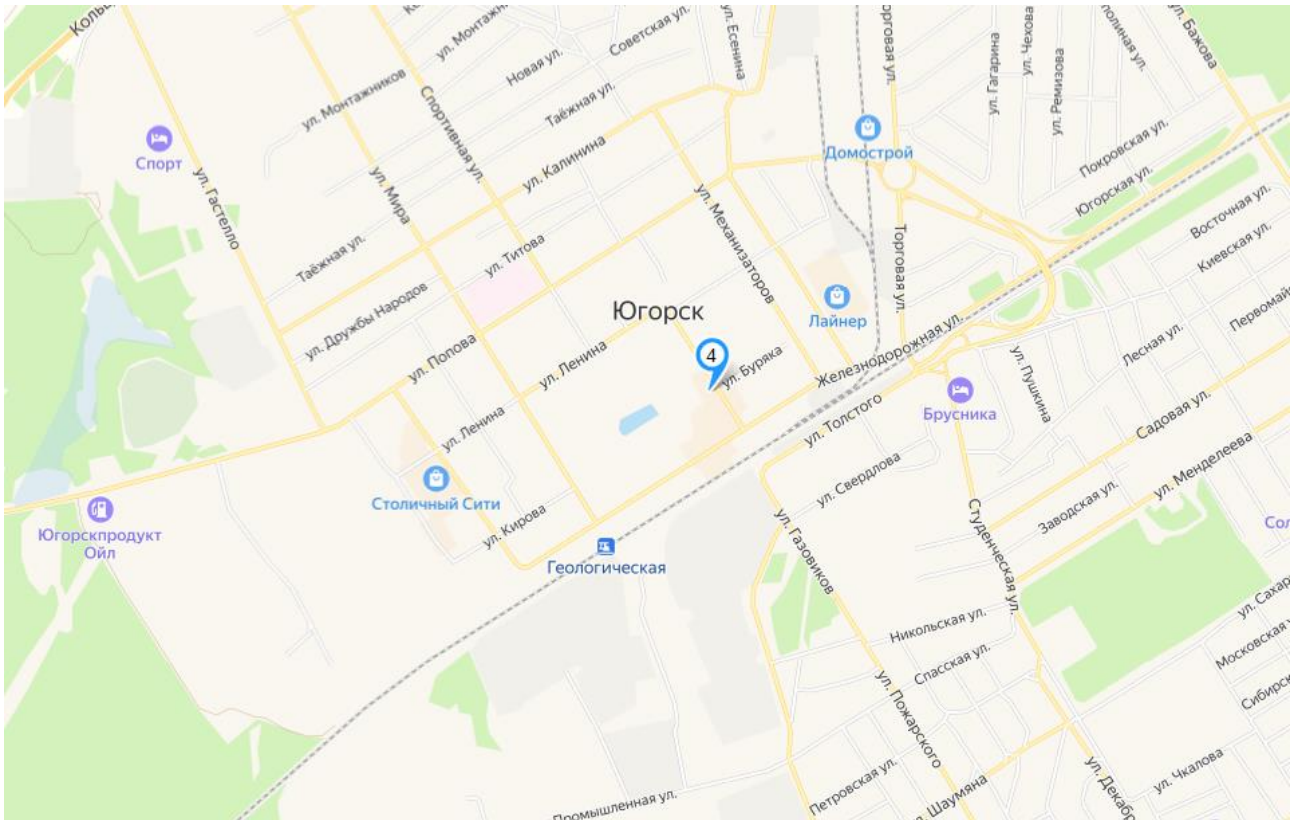


Рис. 37. Карта расположения объектов-аналогов (1-4) и Объекта оценки (метка красного цвета) (продолжение)

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

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

Рис. 38. Классификация типовых территориальных зон в пределах города⁶⁴

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

⁶⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

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. 39. Матрица корректирующих коэффициентов для цен торговой недвижимости по районам города для городов с населением до 0,5 млн. чел.⁶⁵

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

Объект оценки и объекты-аналоги №№2-3 расположены в зоне многоквартирной жилой застройки, объект-аналог №1 расположен в зоне окраин (преимущественная окружающая застройка жилая малоэтажная). Объект-аналог №4 расположен в центре г. Югорск (в непосредственной близости от администрации города, железнодорожной станции). Необходимы корректировки.

Таблица № 17. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Ценовая зона	Многоквартирная жилая застройка	Окраины	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Исторический центр города
Величина корректировки, %		18,00%	0,00%	0,00%	-14,00%

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. 40. Значения корректировок на красную линию для цен торговых объектов⁶⁶

Оцениваемое помещение и объект-аналог №1 расположены на первой линии небольшой улицы. Объекты-аналоги №№2,4 расположены вдоль улиц с высоким трафиком транспорта и проходимость (красная линия), а объект-аналог №3 расположен внутриквартально, вдоль проезда по дворовой придомовой территории, требуется корректировка.

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

⁶⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

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

Таблица № 18. Расчет корректировки на красную линию

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

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги, кроме №1, являются помещениями, корректировка не требуется. К объекту-аналогу №1 требуется введение корректировки, использовались средние значения коэффициентов.

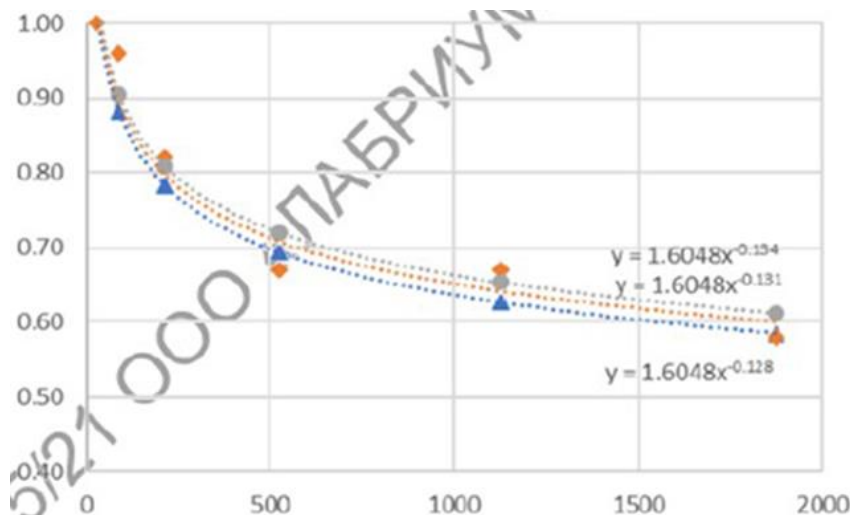
Таблица 249. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,89	0,81 0,96
2	Санкт-Петербург	0,97	0,90 1,05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,88 1,03
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,87	0,79 0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,87	0,79 0,94

Рис. 41. Значения корректировок удельной цены на тип объекта, усредненные по городам России⁶⁷
Таблица № 19. Расчет корректировки на тип объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип объекта	Помещение	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Коэффициент	0,87	1,00	0,87	0,87	0,87
Величина корректировки, %		-13,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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.


Рис. 42. Зависимость цен объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с численностью до 500 тыс. чел.⁶⁸

⁶⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

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

Корректировка определяется по следующей формуле:

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

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

Таблица № 20. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	397,90	320,00	206,40	386,00	97,00
Величина корректировки, %	x	-2,81%	-8,24%	-0,40%	-16,88%

Корректировка на техническое состояние (отделку). Далее анализируется техническое состояние оцениваемых объектов и подобранных объектов-аналогов. Так как оцениваемое помещение не имеет отделки, требуется введение корректировки.

Оценщик использовал укрупнённые данные о величине затрат на проведение ремонта, которые являются средними и могут не соответствовать фактическим затратам. Оценщик допускает, что данный способ расчета является наиболее корректным с учетом ограниченности имеющейся у него информации. Оценщику не представлены данные о фактических затратах по ремонту используемых в расчете объектов-аналогов, так как такая информация не разглашается правообладателями/продавцами и не может быть подтверждена документально.

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

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

Рис. 43. Корректировка на тип ремонта, руб.⁶⁹

Таблица № 21. Корректировка на техническое состояние (отделку)

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Вид и состояние отделки	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Скорректированная цена		21 500	29 514	23 208	47 987
Разница в стоимости отделки, руб. кв. м		-7 772	-7 772	-7 772	-7 772
Величина корректировки, %	x	-36,15%	-26,33%	-33,49%	-16,20%

Корректировка на техническое состояние (состояние отделки) проведена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., обновленным на февраль 2022 г. Оценщик применил к значениям стоимости ремонта, указанным в вышеназванном Справочнике, коэффициент удорожания

⁶⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

в размере 109,54% за период с марта 2022 г. по декабрь 2022 г.⁷⁰

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

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

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. 44. Матрица корректирующих коэффициентов на этаж расположения для цен торговой недвижимости (для городов с численностью до 500 тыс. чел.)⁷¹

Таблица № 22. Корректировка на этаж расположения

Показатель	Объект оценки	Площадь этажа, кв. м				Корректирующий коэффициент
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	
Этаж расположения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Корректирующий коэффициент
Подвал	0,00	0,00	0,00	180,00	0,00	0,78
1 этаж	397,90	160,00	0,00	206,00	97,00	1,00
2 этаж и выше	0,00	160,00	206,40	0,00	0,00	0,99
Общая площадь, кв. м	397,90	320,00	206,40	386,00	97,00	-
Общий корректирующий коэффициент	1,000	0,995	0,990	0,897	1,000	-
Корректировка, %	-	0,50%	1,01%	11,43%	0,00%	-

Корректировка на тип входа. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов отдельного входа и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Объект оценки и все подобранные объекты-аналоги имеют отдельный вход, кроме объекта-аналога № 2, который имеет совместный вход.

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

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

Рис. 45. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен объектов торгового назначения для городов с населением до 500 тыс. чел.⁷²

Таблица № 23. Корректировка на тип входа

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный
Коэффициент	1,08	1,08	1,00	1,08	1,08
Величина корректировки, %	x	0,00%	8,00%	0,00%	0,00%

⁷⁰ Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, месяцы (с 1991 г.), дата публикации 18 января 2023 г., <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ipc_mes-12.xlsx

⁷¹ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022 г.) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.)

⁷² Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022 г.) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.)

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

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

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Объект-аналог №4 предлагается к продаже с мебелью, техникой, объект –аналог №1 предлагается с мебелью и техникой на одном этаже здания из двух, у Объекта оценки и объектов-аналогов №№2,3 мебель, техника отсутствуют. Необходима корректировка.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,07	1,12	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,08	1,05
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,43	1,31
4	Котельные с котельным оборудованием	1,88	2,67	2,24
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,80	2,55	2,14
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,17	1,12
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
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	1,01	1,06	1,04
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,03	1,09	1,05

Рис. 46. Корректирующие коэффициенты на наличие оборудования, мебели и техники объектов коммерческой недвижимости⁷³

Оценщик использовал средний коэффициент для торговых зданий и помещений розничной продажи непродовольственных товаров в соответствии с видом использования объекта-аналога №4 в размере 1,04.

Оценщик использовал средний коэффициент для торговых зданий и помещений розничной продажи продовольственных товаров в соответствии с видом использования объекта-аналога №1 в размере 1,12. Корректировка определена в половинном размере в связи с наличием оборудования и мебели на одном из двух равных по площади этажей здания.

Таблица № 24. Корректировка на наличие / отсутствие мебели, техники

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Имеется мебель и техника на 1 этаже	Не выявлены	Не выявлены	Имеется мебель и техника
Коэффициент	1,00	1,12	1,00	1,00	1,04
Величина корректировки, %		-5,36% (= -10,71%/2)	0,00%	0,00%	-3,85%

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

6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки

Стоимость Объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода (C_0) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

⁷³ Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.01.2023 г. // URL: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3027-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2023-goda>

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

- $C_{np,i}$ – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта- аналога,
- N_i – весовой коэффициент объекта-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 $(1-a^n)$.

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. В рамках настоящего Отчета Оценщик не выявил факторы, обуславливающие отказ от какого-либо из используемых объектов-аналогов и скорректированных значений единиц сравнения по ним.

Далее приведен расчет скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов и стоимости Объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

Таблица № 25. Расчет справедливой стоимости объекта с применением рыночного (сравнительного) подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	21 500	29 514	23 208	47 987
Корректировка на ценовую зону					
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	-10,67%
Ценовая зона	Многоквартирная жилая застройка	Окраины	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Исторический центр города
Корректировка	х	18,00%	0,00%	0,00%	-14,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия
Корректировка	х	0,00%	-5,00%	4,40%	-5,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	-13,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	397,90	320,00	206,40	386,00	97,00
Корректировка	х	-2,81%	-8,24%	-0,40%	-16,88%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	-36,15%	-26,33%	-33,49%	-16,20%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	1	1 - 160 кв. м, 2 - 160 кв. м	3	1 - 206 кв. м, подвал - 180 кв. м	1
Корректировка	х	0,50%	1,01%	11,43%	0,00%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	8,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Имеется мебель и техника на 1 этаже	Не выявлены	Не выявлены	Имеется мебель и техника
Корректировка	х	-5,36%	0,00%	0,00%	-3,85%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-38,82%	-30,56%	-18,06%	-66,59%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	61,18%	69,44%	81,94%	33,41%
Весовой коэффициент	х	24,87%	28,23%	33,31%	13,58%
Итого скорректированная цена аналогов	х	13 154	20 494	19 017	16 032
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	х	75,82%	48,58%	49,71%	66,59%
<i>Коэффициент вариации</i>		18,98%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	17 570	3 272	5 785	6 335	2 178
Площадь, кв. м	397,90				
Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу, руб. без НДС	6 991 146				

6.2. Затратный подход (отказ от использования)

В соответствии с п. 24 ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Согласно п. 25 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

На основании п. В8, В9 IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимо-

стью замещения). С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

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

6.3. Доходный подход

Согласно п. 11 ФСО V доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

На основании п. 12 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Согласно IFRS 13 (Приложение А) доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

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

6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

Согласно п. 13 ФСО V в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации (п. 14 ФСО V). Метод прямой капитализации применим в случае, если объект оценки стабильно генерирует типичные доходы и не выявлены факторы, существенно влияющие на величину денежного потока в будущем. Расчетная формула для оценки стоимости объекта данным методом:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- I – доход за один период;
- R – ставка капитализации;

- V – стоимость объекта по доходному подходу.

В *методе дисконтированных денежных потоков* будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском (п. 15 ФСО V).

Согласно п. B10, B11 IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм. К данным методам оценки относятся, например, следующие:

(а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости⁷⁴;

(b) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;

(с) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Согласно п. B13 IFRS 13 приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования. Оценка справедливой стоимости актива или обязательства с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки:

(а) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;

(b) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;

(с) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);

(d) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);

(e) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;

(f) в отношении обязательства - связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

Метод дисконтированных денежных потоков предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года использования объекта. Основная расчётная формула для оценки стоимости объекта этим методом выглядит следующим образом:

$$V = - \sum_{q=1}^r \frac{E_q}{(1+Y_q)^q} + \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_k}{(1+Y_q)^k}, \text{ где:}$$

- V - стоимость объекта по доходному подходу;
- k -прогнозный период (лет);
- r - период создания или преобразования оцениваемого объекта⁷⁵;
- E_q - затраты q -го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I_q -прогнозируемые денежные потоки;

⁷⁴ Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже

⁷⁵ Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации

- V_k - постпрогнозная (терминальная, остаточная) стоимость (ожидаемая величина стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода);
- Y_q - норма прибыли q -го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

Основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков (согласно п. 16 ФСО V):

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Учитывая сложившуюся на рынке недвижимости неопределенность, наиболее подходящим методом в данном случае является метод дисконтирования денежных потоков (метод, основанный на расчете приведенной стоимости). Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества, а собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий окупить ему вложенные средства. То есть результат, получаемый по данному методу, соответствует базовому критерию определения справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки.

6.3.2. Определение продолжительности 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).

Согласно п. 18 ФСО V при выборе прогнозного периода учитываются:

- 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- 2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

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 стабильными 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 целесообразно принимать длительностью 3-5 лет.

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,88⁷⁶ года (исходя из даты оценки – 14 февраля 2023 г.). Последний год прогнозного периода – 2026 г.

6.3.3. Прогноз доходов и расходов в составе денежного потока

С учетом особенностей Объекта оценки денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами, выраженными в рублях РФ. В рамках настоящего Отчета осуществляется расчет и прогнозирование номинального денежного потока.

Согласно п. 19 ФСО V при прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка (представлены в п. 4.3 Отчета);
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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 загрузки объекта и уровня предоставляемых услуг.

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

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

Потенциальный валовой доход – сумма дохода, которая может быть получена от владения объектом недвижимости или сдачи его в аренду в предположении 100% загрузки объекта и своевременного расчета по арендным договорам. В данном случае планируется получение дохода от сдачи в аренду арендопригодных помещений Объекта оценки. ПВД определяется величиной арендной ставки и арендопригодной площадью.

⁷⁶ 0,88 года – доля года с даты оценки (14 февраля 2023 г.) по 31 декабря 2023 г.

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

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.

Выявление сопоставимых объектов

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

Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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

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

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в год без НДС. В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м Объекта оценки через систему корректировок. Перечень используемых Оценщиком элементов сравнения представлен в п. 6.1.4 Отчета.

Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год

Таблица № 26. Описание аналогов для определения рыночной ставки аренды⁷⁷

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Фото					
					
Местоположение	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, ул. Цветочная, д. 11	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, 3-й микрорайон, д. 31	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, 2А микрорайон, 46	Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Урай, мкр. 1Г, д. 18Г
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Ценовая зона	Многokвартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	Центры деловой активности	Многokвартирная жилая застройка	Многokвартирная жилая застройка
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Красная линия	Первая линия	Красная линия
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный	Совместный
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии (допущение)	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки (арендные каникулы, компенсация ремонта)	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	1	1	Цоколь	1	2
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)

⁷⁷ 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

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Включены	Не включены	Не включены
Эксплуатационные расходы арендатора	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Точная ссылка	x	https://100real.ru/uray/arenda-torgovoy-ploshadi-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyu-okrug-tsvetochnayaul-11-7781021	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_650_m_2106789755	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_240_m_2305308384?referer=https://yandex.ru/	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_260_m_2850466243
Источник информации	x	Дарья, тел. +7 950 519-79-83	тел. +7 958 762-37-30	тел. +7 912 070-59-98	тел. +7 988 950-12-60
Общая площадь, кв.м	397,90	274,00	650,00	240,00	260,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	6 569	6 600	9 600	6 923
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Включен	Включен	Включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год без коммунальных и эксплуатационных расходов арендатора, без НДС		5 474	4 769	8 000	6 923
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

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

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

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

Таблица 18. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %
Коммунальные платежи. Водоснабжение и канализация

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

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

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

Рис. 47. Размер коммунальных расходов арендатора для объектов торговой недвижимости в величине валовой арендной ставки⁷⁸

⁷⁸ Справочник оценщика недвижимости – 2022 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

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

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

Условия продажи. Условия продажи 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). Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг.

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 г.) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.).

№	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. 48. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения (неактивный рынок)⁷⁹

Текущая санкционная ситуация неоднозначна и может привести к росту торга, однако в кризисное время потенциальное количество арендаторов коммерческой недвижимости увеличивается, так как не все могут получить заемные средства для покупки и в текущих реалиях могут предпочитать аренду покупке. В связи с неоднозначностью ситуации Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 14% для неактивного рынка для объектов свободного назначения, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел.

Дальнейшие корректировки вводились аналогично по городам с населением до 500 тыс. чел., так как город расположения Объекта оценки по численности населения относится к данной группе городов. При наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов.

Таблица № 27. 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	?	5 474	4 769	8 000	6 923
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	5 474	4 769	8 000	6 923
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Нетипичные условия не выявлены	Нетипичные условия не выявлены	Нетипичные условия не выявлены	Нетипичные условия не выявлены	Нетипичные условия не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	5 474	4 769	8 000	6 923
Дата продажи	дата	фев.23	фев.23	фев.23	фев.23	фев.23
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	5 474	4 769	8 000	6 923
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	4 708	4 101	6 880	5 954
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./кв. м	-	4 708	4 101	6 880	5 954

⁷⁹ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022 г.) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.)

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на расположение в регионе

Объект оценки и все подобранные объекты-аналоги расположены в г. Ураи, поэтому корректировка на расположение в регионе не требуется.

Корректировка на местоположение

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

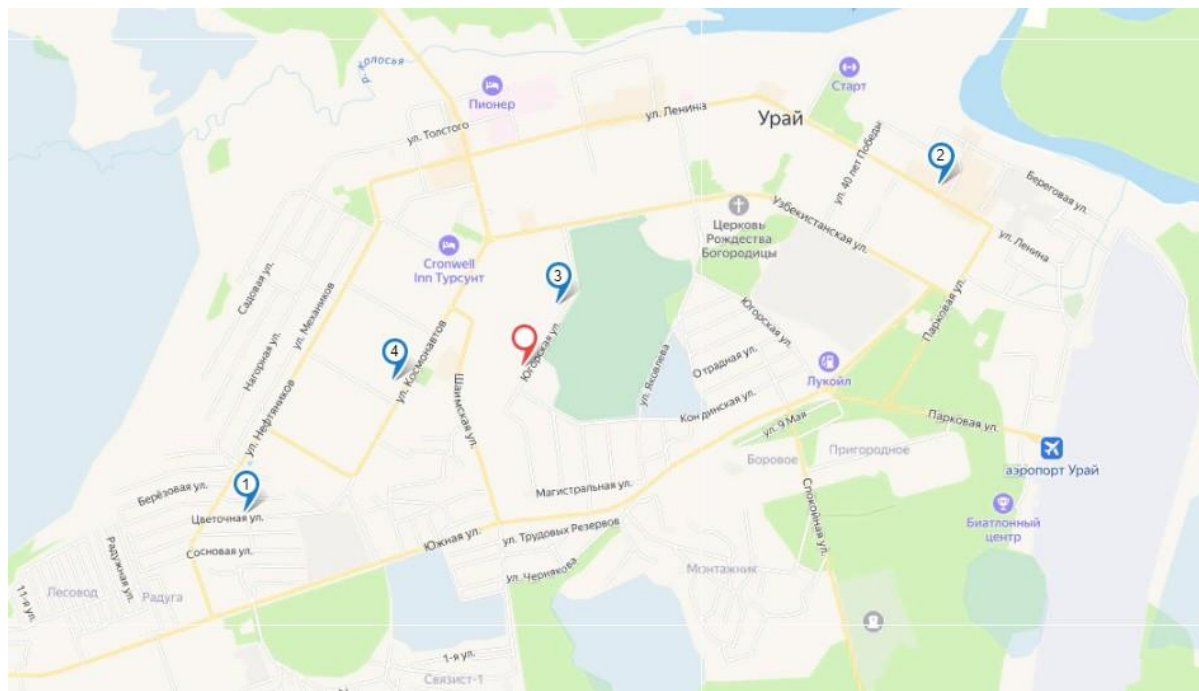


Рис. 49. Карта расположения объектов-аналогов (1-4) и Объекта оценки (метка красного цвета)

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 3,4 расположены в зоне многоквартирной жилой застройки. Объект-аналог №1 расположен в зоне среднеэтажной жилой застройки, а объект-аналог №2 расположен в центре деловой активности г. Урай, на крупной улице города (рядом расположены торговые, социальные объекты), необходимы корректировки.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании статистического исследования.

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

Рис. 50. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок торговой недвижимости по районам города (для городов с численностью до 500 тыс. чел.)⁸⁰

⁸⁰ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022 г.), под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.)

Таблица № 28. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Ценовая зона	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	Центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка
Величина корректировки, %		6,00%	-8,00%	0,00%	0,00%

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

Оцениваемое помещение расположено на первой линии небольшой улицы, как объекты-аналоги №1,3. Объекты-аналоги №2,4, расположены вдоль улиц с высоким трафиком транспорта и проходимость (красная линия), требуются корректировки.

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	0,90	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. 51. Значения корректировок на красную линию для арендных ставок торговых объектов⁸¹

Оценщик использовал коэффициент из расширенного интервала для Объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1,3 в размере 0,92, так как они расположены на второстепенных улицах, характеризующихся невысоким пешеходным и автомобильным трафиком. Для остальных объектов использовались средние значения коэффициентов.

Таблица № 29. Корректировка на красную линию

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

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

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

⁸¹ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022 г.) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.)

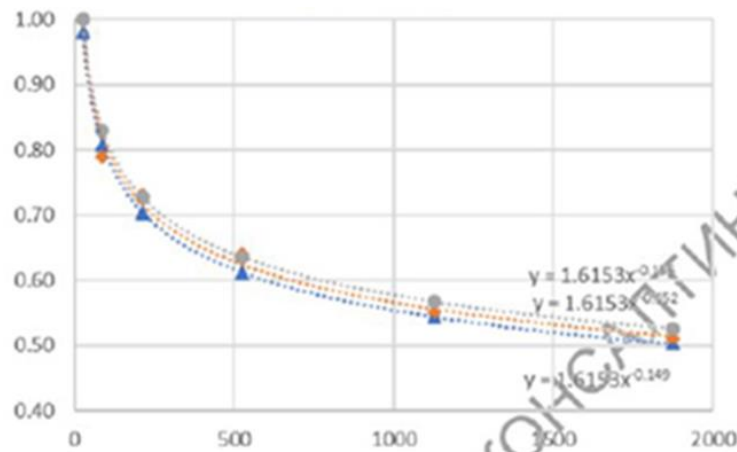


Рис. 52. Зависимость арендных ставок объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с численностью до 500 тыс. чел.⁸²

Корректировка определяется по следующей формуле:

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

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

Таблица № 30. Корректировка на площадь для оцениваемого помещения

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	397,90	274,00	650,00	240,00	260,00
Величина корректировки, %	x	-5,51%	7,75%	-7,40%	-6,26%

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

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этаж расположения оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов и в случае отличий по данному фактору, вводится корректировка. Объект оценки и объекты-аналоги №№1,3 расположены на 1 этажах, корректировка не требуется. Объект-аналог №2 расположен в цоколе, а объект-аналог №4 - на 2 этаже, необходимы корректировки.

⁸² Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022 г.) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.)

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. 53. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов торгового назначения для городов с населением до 500 тыс. чел.⁸³

Таблица № 31. Корректировка на этаж расположения

Показатель	Этаж расположения	Объект оценки	Площадь этажа, кв. м				Корректирующий коэффициент
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	
	Подвал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,75
	Цоколь	0,00	0,00	650,00	0,00	0,00	0,80
	1 этаж	397,90	274,00	0,00	240,00	0,00	1,00
	2 этаж	0,00	0,00	0,00	0,00	260,00	0,98
	Общая площадь, кв. м	397,90	274,00	650,00	240,00	260,00	-
	Общий корректирующий коэффициент	1,000	1,000	0,800	1,000	0,980	-
	Корректировка, %	-	0,00%	25,00%	0,00%	2,04%	-

Корректировка на тип входа. Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№ 2,3 имеют отдельный вход с улицы. У объектов-аналогов №№ 1,4 отдельный вход отсутствует, необходимы корректировки.

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. 54. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для арендных ставок объектов торгового назначения для городов с населением до 500 тыс. чел.⁸⁴

Таблица № 32. Корректировка на отдельный вход

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип входа	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный	Совместный
Величина корректировки, %	х	4,00%	0,00%	0,00%	4,00%

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. 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).

⁸³ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

⁸⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

Таблица № 33. 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	-	4 708	4 101	6 880	5 954
Корректировка на ценовую зону					
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ценовая зона	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	Центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка
Корректировка	х	6,00%	-8,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Красная линия	Первая линия	Красная линия
Корректировка	х	0,00%	-8,00%	0,00%	-8,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	397,90	274,00	650,00	240,00	260,00
Корректировка	х	-5,51%	7,75%	-7,40%	-6,26%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии (допущение)	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки (арендные каникулы, компенсация ремонта)	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	1	1	Цоколь	1	2
Корректировка	х	0,00%	25,00%	0,00%	2,04%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный	Совместный
Корректировка	х	4,00%	0,00%	0,00%	4,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	4,49%	16,75%	-7,40%	-8,22%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог №3	Аналог №4
1 - абсолют. вал. коррекция	x	95,51%	83,25%	92,60%	91,78%
Весовой коэффициент	x	26,30%	22,93%	25,50%	25,27%
Итого скорректированная цена аналогов	x	4 919	4 788	6 371	5 464
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	15,51%	48,75%	7,40%	20,30%
<i>Коэффициент вариации</i>		<i>13,36%</i>			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	5 397	1 294	1 098	1 625	1 381

Ниже приведен расчет потенциального валового дохода (ПВД).

Таблица № 34. Расчет потенциального валового дохода (ПВД)

Наименование	Значение
Общая площадь, кв. м	397,90
Ставка аренды, руб./кв. м в год, без коммунальных и эксплуатационных расходов арендатора, без НДС	5 397
Потенциальный валовый доход (ПВД) без НДС, руб.	2 147 487

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

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

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

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

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

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

Рынок офисно-торговой недвижимости в рассматриваемом городе является неактивным, при расчете действительного валового дохода Оценщик применял значение потерь от недоиспользования, как среднее значение уровня вакантных площадей для городов с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего (согласно п. 3.4. и п. 4.1 Отчета) в размере 15,0%. Величина недозагрузки при сдаче в аренду принимается постоянной для всего прогнозного периода, так как в условиях экономического кризиса снижение количества потенциальных долгосрочных арендаторов нивелируется временными арендаторами, которые ранее рассматривали варианты покупки коммерческой недвижимости для личных целей и отказавшиеся от ее покупки на время кризиса в пользу временной аренды до нормализации ситуации. Кроме того, с учетом нестабильности политической и экономической ситуации какое-либо достоверное прогнозирование данного показателя затруднено.

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

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

Рис. 55. Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения (неактивный рынок)⁸⁵

Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД)

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

Таблица № 35. Расчет действительного валового дохода (без НДС)

Наименование	Значение
Потенциальный валовой доход, руб. в год	2 147 487
Потери от недоиспользования, %	15,00%
Потери от неплательщиков, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	1 825 364

В связи с тем, что оцениваемое помещение не использовалось (не выполнена внутренняя отделка), провести сопоставление прогнозируемых и ретроспективных доходов (в связи с их отсутствием) не представляется возможным.

Расчет чистого операционного дохода

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

По незадокументированным данным, предоставленным Заказчиком, величина операционных расходов собственника по Объекту оценки в 2021 году составила:

Таблица № 36. Данные о фактических расходах за 2021 г.

Наименование	Значение
Расходы, всего, тыс. руб.	1 049
Расходы на содержание, тыс. руб.	338
Электроснабжение, электроподключение, тыс. руб.	0
Теплоснабжение, тыс. руб.	108
Водоснабжение, водотведение, тыс. руб.	0
Охрана, тыс. руб.	0
ОПС, тыс. руб.	0
Расходы по текущему санитарному и техническому содержанию, тыс. руб.	230

⁸⁵ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.)

Наименование	Значение
Вознаграждение УК (ОРЕОЛ УН), тыс. руб.	514
Расходы на ремонт, тыс. руб.	0
Налоги, тыс. руб.	56
<i>налог на имущество, тыс. руб.</i>	<i>0</i>
<i>налог на землю, тыс. руб.</i>	<i>0</i>
<i>взносы на кап. ремонт, тыс. руб.</i>	<i>56</i>
Страхование, тыс. руб.	16
Прочие расходы, тыс. руб.	125
Итого без учета расходов на содержание, тыс. руб.	711
Величина операционных расходов собственника в % от ПВД	33,11%

По незадокументированным данным, предоставленным Заказчиком, величина операционных расходов собственника по Объекту оценки в 2022 году составила:

Таблица № 37. Данные о фактических расходах за 2022 г.

Наименование	Значение
Вознаграждение управляющей компании	240 840,53
Взносы на кап. ремонт	69 314,18
Расходы на содержание (теплоснабжение, электроэнергия, охрана, расходы по текущему санитарному и техническому содержанию)	474 975,51
Налог на имущество	245 857,00
Страхование	нет данных
Итого без учета расходов на содержание	556 011,71
Величина операционных расходов собственника в % от ПВД	25,89%

Следует отметить, что состав операционных расходов не соответствует типичным в связи с тем, что объект находится в управлении управляющей компании присутствует такой вид расходов как вознаграждение управляющей компании. Оплата коммунальных услуг и эксплуатационных расходов арендатора не входит в состав расчетной арендной ставки, в связи с этим не требуется вычитать расходы за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы арендатора при расчете чистого операционного дохода, их компенсируют арендаторы, что типично для рынка аренды. Так как использование в расчете фактических данных приведёт Оценщика к получению инвестиционной стоимости, то есть стоимости для конкретного правообладателя Оценщик не использовал фактические расходы.

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов арендатора) была принята по рыночным данным как среднее значение величины операционных расходов для торговых и сходных типов объектов (к которым относятся помещения свободного назначения), то есть 19,4%.

Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 40. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Прочие торговые и сходные типы объектов

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	27,2%	20,1%	34,3%
2	Санкт-Петербург	24,5%	17,9%	31,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,9%	13,9%	27,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,2%	10,6%	23,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,6%	12,8%	24,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	19,4%	13,3%	25,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,8%	14,3%	31,3%

Рис. 56. Размер операционных расходов собственника⁸⁶

Таблица № 38. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету

Наименование	Значение
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода	19,4%
Потенциальный валовой доход, руб. в год	2 147 487
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	416 613

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

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

Таблица № 39. Расчет чистого операционного дохода

Наименование	Значение
Действительный валовый доход, руб. в год	1 825 364
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	416 613
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	1 408 752

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 постпрогнозном периоде осуществляется аналогично. Согласно анализу, проведенному Оценщиком, использование данного темпа роста соответствует прогнозным темпам экономического роста страны, в которой действует (используется) Объект оценки (п. 4.1 Отчета).

Таблица № 40. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД), без НДС

Период	14.02.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	1 240 484,07 ⁸⁷	1 489 754,84	1 550 089,91	1 612 093,51	1 676 577,25

⁸⁶ «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

⁸⁷ С учетом доли года 0,88, соответствующей периоду прогнозирования

Период	14.02.2023- 31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогно- зный период
Темп изменения, %	~ ⁸⁸	5,75%	4,05%	4,00%	4,00%

6.3.4. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив. Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

Согласно п. 22 ФСО V ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток)⁸⁹, валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

При этом согласно п. 23 ФСО V необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{90}$$

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Данный метод позволяет учесть вид объекта оценки, сегмент рынка объекта оценки, срок полезного использования объекта оценки, а также соответствуют виду определяемой стоимости и допущениям оценки – на типичных рыночных условиях. Валютная составляющая также соответствует анализируемой рыночной конъюнктуре. Какие-либо специфические риски объекта оценки, требующие дополнительного учета, не выявлены.

Ставка капитализации принята согласно п. 4.4 настоящего Отчета как среднее значение ставки капитализации для помещений свободного назначения в размере 13%.

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).

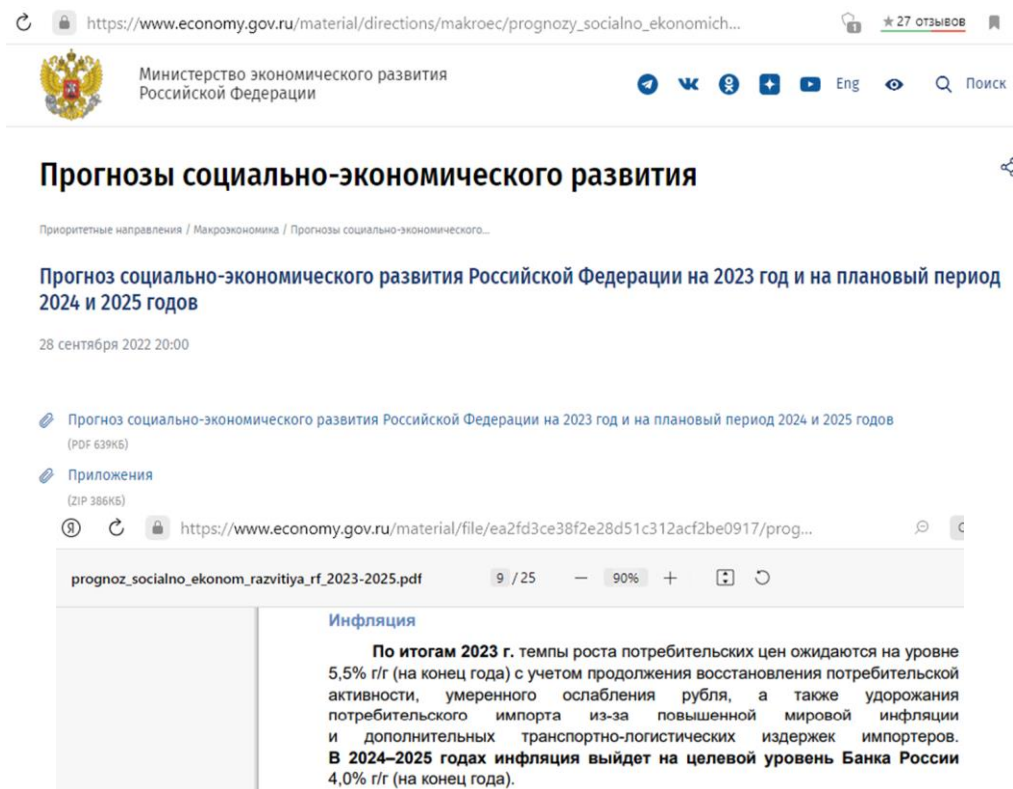
⁸⁸ Так как при расчете величины чистого операционного дохода (ЧОД) учтены текущие цены, темп роста в 2023 году по сравнению с 2022 годом не применяется и не указывается

⁸⁹ Применим в рамках оценки бизнеса

⁹⁰ Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

Согласно Прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов по итогам 2023 года темп роста потребительских цен, по оценке, составит 5,5% г/г (декабрь к декабрю 2022 года).

В 2024-2025 годах инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4,0% г/г (на конец года).



Министерство экономического развития Российской Федерации

Прогнозы социально-экономического развития

Приоритетные направления / Макроэкономика / Прогнозы социально-экономического...

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов

28 сентября 2022 20:00

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов (PDF 639КБ)

Приложения (ZIP 386КБ)

https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prog...

prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf 9 / 25 90%

Инфляция

По итогам 2023 г. темпы роста потребительских цен ожидаются на уровне 5,5% г/г (на конец года) с учетом продолжения восстановления потребительской активности, умеренного ослабления рубля, а также удорожания потребительского импорта из-за повышенной мировой инфляции и дополнительных транспортно-логистических издержек импортеров. **В 2024–2025 годах инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4,0% г/г (на конец года).**

Рис. 57. Прогноз инфляции⁹¹

По данным февральского Макроэкономического опроса Банка России медианный прогноз инфляции на 2023 год повышен на 0,2 п. п. до 6,0%. Аналитики по-прежнему ожидают, что инфляция вернется к уровню вблизи 4% в 2024 году и далее будет оставаться на цели.



Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: февраль 2023 года*

	2021 (факт)	2022 (факт / оценка)**	2023	2024	2025
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9 (12,3)	6,0 (5,8)	4,1 (4,2)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6 (10,6)	7,5 (7,3)	6,8 (6,6)	6,0 (6,0)

⁹¹ Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, дата публикации: 28 сентября 2022 г.,

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html,

https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf

https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

- **Инфляция:** В февральском опросе медианный прогноз инфляции на 2023 год повышен на 0,2 п.п. до 6,0%. Аналитики по-прежнему ожидают, что инфляция вернется к уровню вблизи 4% в 2024 году и далее будет оставаться на цели.

Рис. 58. Прогноз инфляции⁹²

Таблица № 41. Прогноз инфляции

Наименование	2023	2024	2025	2026-пост-прогнозный период
Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, дата публикации: 28 сентября 2022 г., https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html , https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/progn_oz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf	5,50%	4,00%	4,00%	4,00%
Макроэкономический опрос Банка России, февраль 2023 г., https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/	6,00%	4,10%	4,00%	4,00%
Инфляция, принимаемая к расчету	5,75%	4,05%	4,00%	4,00%

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

Таблица № 42. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение				
	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %	13,00%				
Долгосрочный темп роста в год, %	5,75%	4,05%	4,00%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	18,75%	17,05%	17,00%	17,00%	17,00%

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

Учет инфляционной составляющей

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

Учет рисков

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

6.3.5. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

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

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

, где:

⁹² Макроэкономический опрос Банка России, февраль 2023 г., https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;
- i – ставка дисконтирования денежного потока прогнозного периода;
- t – количество лет в прогножном 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 2023 г. составляет: $0,44=0,88$ года / 2.

Таблица № 43. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогножном периоде

Период	14.02.2023-31.12.2023	2024	2025	2026
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	1 240 484,07	1 489 754,84	1 550 089,91	1 612 093,51
Период	0,88	1,88	2,88	3,88
Середина периода (период дисконтирования)	0,44	1,38	2,38	3,38
Ставка дисконтирования	18,75%	17,05%	17,00%	17,00%
Коэффициент дисконтирования	0,9271	0,7945	0,6789	0,5803
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	1 150 090	1 183 614	1 052 382	935 451

6.3.6. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном периоде

Согласно п. 20 ФСО V постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

Таблица № 44. Факторы определения прогнозной стоимости (согласно п. 20 ФСО V)

Фактор (параметр)	Комментарий Оценщика
Срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами)	Объект оценки имеет крайне продолжительный срок полезного использования
Потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода	Следует учитывать динамику изменения арендной платы и операционных расходов
Заранее определенная сумма денежных средств, ожидаемая к получению после завершения прогнозного периода	Отсутствует
Циклический характер деятельности или использования объекта оценки	Отсутствует

Согласно п. 21 ФСО V при расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы рыночного (сравнительного) подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

В данном случае целесообразно определение постпрогнозной стоимости методом прямой капитализации. Согласно п. 14 ФСО V определение стоимости объекта при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

Таблица № 45. Расчет текущей постпрогнозной стоимости, руб. без НДС

№	Показатель	Значение
1	Денежный поток в построгножном периоде, руб. без НДС	1 676 577,25
2	Ставка капитализации	13,00%

№	Показатель	Значение
3	Постпрогнозная стоимость, руб. без НДС (3=1/2)	12 896 748
4	Период дисконтирования	3,88
5	Коэффициент дисконтирования ⁹³	0,5365
6	Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС (6=3*5)	6 918 597

Дисконтирование постпрогнозной стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,88.

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 постпрогнозной стоимости.

Таблица № 46. Расчет стоимости оцениваемого объекта №1 по доходному подходу

Период	14.02.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	1 150 090	1 183 614	1 052 382	935 451	-
Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС					6 918 597
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС в допущении о стандартной отделке в хорошем состоянии, руб.			11 240 133		
Затраты на проведение ремонта, (=7 772 ⁹⁴ *397,90 кв. м), руб.			3 092 537		
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.			8 147 596		

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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 стоимости Объекта оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

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

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

⁹³ Формула расчета коэффициента дисконтирования приведена в п. 6.3.5 Отчета

⁹⁴ Стоимость стандартной отделки с учетом коэффициента удорожания в размере 109,54%

Оценщик использовал укрупнённые данные о величине затрат на проведение ремонта, которые являются средними и могут не соответствовать фактическим затратам. Оценщик допускает, что данный способ расчета является наиболее корректным с учетом ограниченности имеющейся у него информации. Оценщику не предоставлены данные о планируемых затратах по ремонту, в связи с отсутствием данной информации у правообладателя

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

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

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

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

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

Рис. 59. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном (рыночном) подходе⁹⁵

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

Рис. 60. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе⁸⁰

Таблица № 47. Неопределенность величины справедливой стоимости

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

Таблица № 48. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость Объекта оценки в рамках подхода, руб.	6 991 146	8 147 596	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	19,50%	22,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (С _{min}), руб.	5 627 873	6 314 387	-
Верхняя граница диапазона стоимости (С _{max}), руб.	8 354 419	9 980 805	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	6 314 387	8 354 419	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному (рыночному) и доходному подходу пересекаются			

⁹⁵ «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.

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

Таблица № 49. Согласование результатов и определение итоговой стоимости Объекта оценки

Наименование	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Справедливая стоимость округленно до тысяч, руб. без НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707	397,90	6 991 146	0,50	8 147 596	0,50	7 569 000

Таким образом,

Справедливая стоимость помещения, назначение нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер: 86:14:0101012:5707, по состоянию на 14 февраля 2023 г.⁹⁶ составляет:

7 569 000 (Семь миллионов пятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей без учета НДС.

Понятие стоимости, применяемое в оценочной деятельности, имеет вероятностный характер, поэтому стоимость находится в определенном интервале. Разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки может быть охарактеризован многими показателями, определяющимися активностью и прозрачностью рынка; учетом ценообразующих факторов, а также иными критериями. Оценщик считает допустимым определить возможные границы интервала в диапазоне $\pm 20\%$ от итоговой величины стоимости, что соответствует принципам определения цены (ст. 40 НК РФ) для положений налогового законодательства.

⁹⁶ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1
к ТЗ № 40 от «17» февраля 2023 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 его частей (при наличии)).
Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», а именно:

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

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

- копия Выписки из ЕГРН от 27 января 2023 г.;
- копия Кадастрового паспорта помещения №86/201/15-346430 от 03 декабря 2015 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.

4. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности. Объект считается свободным от ограничений (обременений) прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде доверительного управления, 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. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении 6 (шести) месяцев с даты оценки.

6. Вид стоимости и предпосылки 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.

Предпосылки стоимости:

- 1) Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- 2) Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) Дата оценки в соответствии с п.8 Задания на оценку;
- 4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- 5) Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.

Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целью оценки.

7. Указание на форму составления Отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение 2 (двух) лет в количестве 2 (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. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.

8. Дата оценки. 14 февраля 2023 г.

9. Срок проведения оценки. 17 февраля 2023 г. (включительно).

10. Общие допущения и ограничения:

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и / или третьих лиц.
- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.
- При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / 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/покупатель 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.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
- В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.
- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.
- Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении Объекта оценки. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.
- Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо внешних скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
- Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.
- 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.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.
- Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния 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. Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.
- 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 измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Исполнителем / Оценщиком, Исполнитель / 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 Исполнителя / 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 Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.
- Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / 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 Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.
- Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 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. 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 при оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

11. Специальные допущения: Не выявлены.

12. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки: Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика, Оценщика и Исполнителя относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

13. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке: Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

14. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:

- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;
- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют;
- форма представления итоговой стоимости – результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа;
- специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;
- необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствуют;
- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют.

12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор



/Д.В. Сукманов/

От Исполнителя:

Генеральный директор



/С.О. Найчук/

Приложение 2. Документы Исполнителя


**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

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:

- риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

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

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2025 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: не установлена
Территория страхового покрытия: Российская Федерация
Срок действия Договора страхования:
 Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2025 г. включительно.
 По Договору страхования покрываются исключительно претензии или 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.

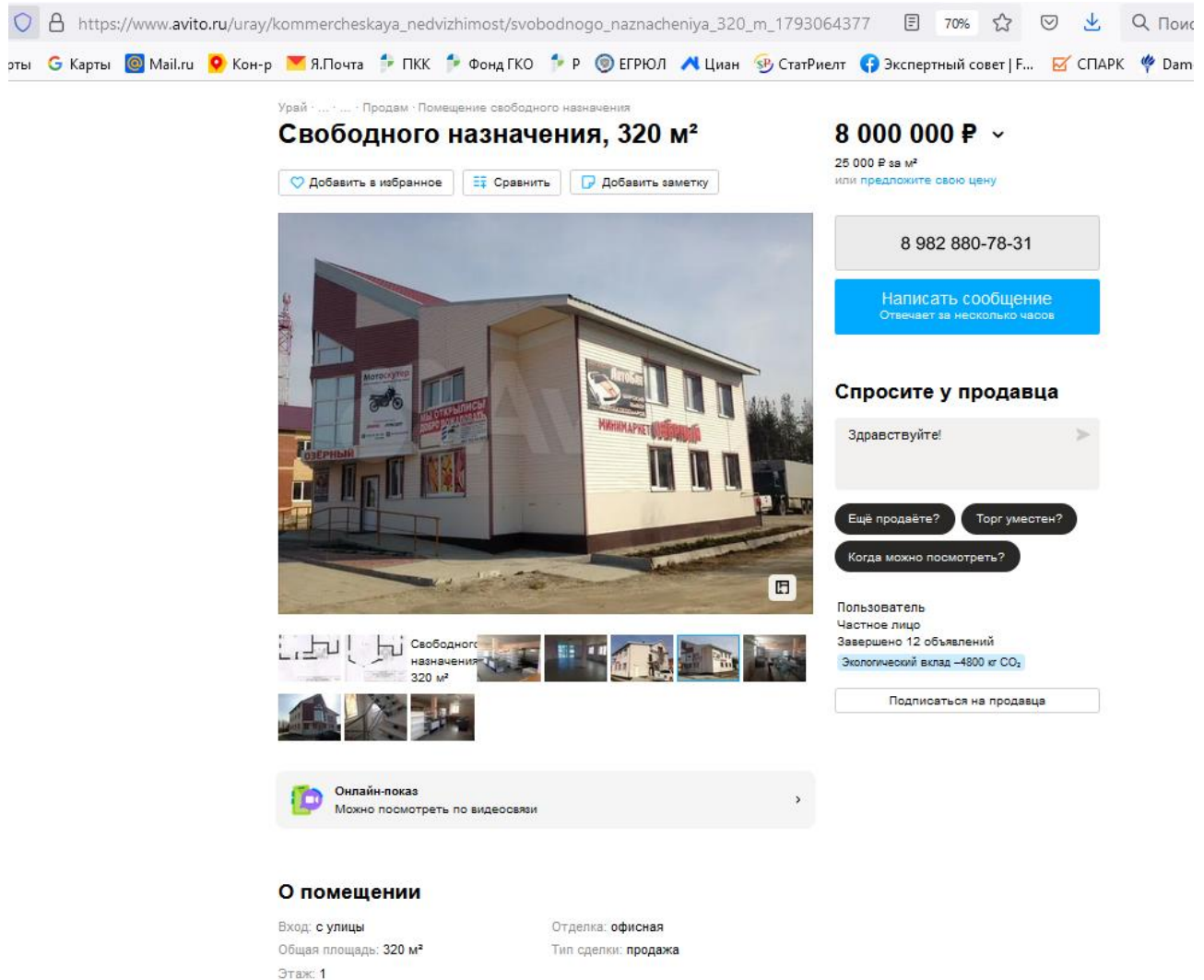
Страховщик:
 Ицковский К.А.
 На основании Доверенности 1307/21N от «16» декабря 2021г.

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.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_320_m_1793064377



The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Свободного назначения, 320 м²" (Commercial, 320 m²). The price is listed as 8 000 000 Р, with a note "26 000 Р за м² или предложите свою цену". The listing includes a large photo of a two-story commercial building with signs for "Мотоцентр" and "МИНИМАРКЕТ". Below the main photo are several smaller images showing the building's interior and exterior. The listing also features a contact number "8 982 880-78-31", a "Написать сообщение" button, and a "Спросите у продавца" section with a "Здравствуйтесь!" input field and buttons for "Ещё продаёте?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". The seller is identified as "Пользователь Частное лицо" with "Завершено 12 объявлений" and an "Экологический вклад -4800 кг CO₂". There is an "Онлайн-показ" button and a "Подписаться на продавца" button. The "О помещении" section provides details: "Вход: с улицы", "Отделка: офисная", "Общая площадь: 320 м²", "Тип сделки: продажа", and "Этаж: 1".

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 320 м²
Этаж: 1

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

8 000 000 Р ▾

25 000 Р за м²
или предложите свою цену

8 982 880-78-31

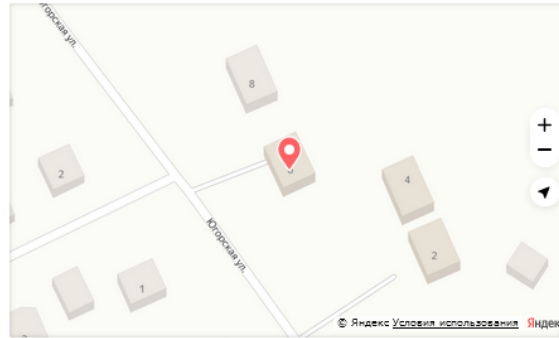
Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай,
Югорская ул., 6

Скрыть карту ▾



Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Завершено 12 объявлений

Экологический вклад -4800 кг CO₂

Подписаться на продавца

Описание

Продам отдельно стоящее здание с арендатором!!!
Два этажа. Общая площадь 320 кв.м. Мансардная крыша позволяет увеличить площадь ещё на 90 кв. м.
На первом этаже располагался продуктовый магазин 160 кв.м.
Второй этаж (тоже 160 кв.м) сдан в аренду под кафе.
Центральное водоснабжение, отопление газовое. Электричество 380. Кондиционер.
Система видеонаблюдения. Пожарная и охранная сигнализации. Парковка перед зданием. Есть небольшой земельный участок. Очень качественная постройка.
Здание тёплое.
Вы можете приобрести под любой вид деятельности. Приоритетным использованием считаю под магазин продовольственных товаров, магазин разливных напитков и алкогольной продукции или мясной магазин.

использованием считаю под магазин продовольственных товаров, магазин разливных напитков и алкогольной продукции или мясной магазин.

Можно сдать первый этаж в аренду сети магазинов алкогольной продукции «Красное/Белое».
Предварительная договорённость с сетью есть.

На первом этаже есть холодильное оборудование и стеллажи.
Здание расположено в коттеджном посёлке, который состоит из двух сотен домов.
Район растёт. Через дорогу идёт застройка новых домов.
Р-н Юго-Восточный, за АЗС «Лукойл»
10 минут пешком до центра города.

Является одним из четырех торговых зданий района.
Остальные три- это:

1. Изготовление и продажа пластиковых окон
2. Магазин автозапчастей
3. Семейный комплекс «История»

ИЛИ СДАМ В АРЕНДУ ПЕРВЫЙ ЭТАЖ

Если не дозвонились, оставляйте сообщение на Авито.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Парковка: на улице
Тип здания: торговый центр

8 000 000 Р ▾

25 000 Р за м²
или предложите свою цену

8 982 880-78-31

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Завершено 12 объявлений

Экологический вклад -4800 кг CO₂

Подписаться на продавца

№ 1793064377 · 23 января в 19:04 · 2581 просмотр (+3 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_206.4_m_2513448395

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_206.4_m_2513448395

Москва · ... · Продам · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 206.4 м²

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

8 500 000 ₽ ▾

41 182 ₽ за м²
или предложите свою цену



[Онлайн-показ](#)
Можно посмотреть по видеосвязи

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

Частное лицо

Экологический вклад -22 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 206.4 м²

Этаж: 3

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_206.4_m_2513448395

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай,
1Г микрорайон, 18Г

[Скрыть карту](#)



8 500 000 ₽ ▾

41 182 ₽ за м²
или предложите свою цену

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

Частное лицо

Экологический вклад -22 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Помещение 206.4

Удобное место+парковка+остановки

Можно под офисы, магазин, салон красоты, гостиницу, фитнес центр.

Панорамный вид из окна.

Лифт:Ремонт сделан.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: бизнес-центр

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная

№ 2513448395 - 8 января в 08:46 - 673 просмотра (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_386_m_2549128974

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_n...

Свободного назначения, 386 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 386 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

12 500 000 ₽

32 383 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 982 510-46-93

Написать сообщение
Отвечает около часа

Наталья
Компания
На Авито с января 2014



13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_n...

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай,
1Д микрорайон, 20

Показать карту

12 500 000 ₽

32 383 ₽ за м²
или предложите свою цену

Описание

Продается 2-уровневое нежилое помещение в Д-20, площадь 386 кв.м, подходит для любых видов деятельности, по близости магазины с отличной проходимостью. Рассматриваем аренду 500р. за кв. м.

8 982 510-46-93

Написать сообщение
Отвечает около часа

Наталья
Компания
На Авито с января 2014



13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная

№ 2549128974 · 3 октября в 15:14 · 208 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://hmao.cian.ru/sale/commercial/270219299/, дата обращения 14 февраля 2023 г.

https://hmao.cian.ru/sale/commercial/270219299/

Проверка электр... Карта Волгограда Конвертер выпис... Курс лекций по д... Оценка стоимост... Глава 6 Рассмотрение за... Федеральная гос... ЭТП ГПБ


Недвижимость в Ханты-Мансийске > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Ханты-Мансийском АО > Югорск > улица 40 лет Победы

13 июл, 11:27 107 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 97 м²

Ханты-Мансийский АО, Югорск, ул. 40 лет Победы, 5 На карте

В избранное



Видео 12 фото

97 м² Площадь 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

Продаю торговую площадь, действующий магазин. Оборудование оставляю, как на фото / видео. Товар вывозу. Торг уместен. Набирайте, договоримся.

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Еще: пекарня, выпечка, банк, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, клуб, кондитерская, бытовые услуги, цветы, фрукты, цех, спортзал, кальянная, хостел, постница, медицинский центр, лонгборд, аптека, продукты, общепит, ресторан, сауна, школа, сервис, швейная, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, коммерция, мастерская, spa-салон, велю кассы, автозапчасти, алкомаркет, временный бизнес, бельё, бижутерия, бутик, бытовая техника, галерея, гипермаркет, детский клуб, детский магазин, детский сад, детский центр, займы, зоомагазин, зоотовары, интернет магазин, йога, квест, косметика, косметология, кофейня, малое производство, мясо, нотариальная контора, ночной клуб, обувь, одежда, оптика, парюмнерия, пиццерия, посуда, пункт выдачи, столовая, студия танцев, сувениры, сумки, супермаркет, суши, тату салон, товары для дома, торговля, торговое, торговый комплекс, торговый центр, туризм, услуги, учебный центр, фастфуд, фото студия, частная практика, ювелирный

6 495 000 ₽ 66 959 ₽ за м²

+7 922 247-41-75

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ID 87475571

https://hmao.cian.ru/sale/commercial/270219299/

Проверка электр... Карта Волгограда Конвертер выпис... Курс лекций по д... Оценка стоимост... Глава 6 Рассмотрение за... Федеральная гос... ЭТП ГПБ

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Торговая площадь, 97 м²

В избранное

6 495 000 ₽ 66 959 ₽ за м²

Следить за изменением цены

+7 922 247-41-75

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ID 87475571

Общая информация

Тип помещения	street-retail
Высота потолков	2,7 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Есть
Количество мокрых точек	2
Мощность, кВт	15

Инфраструктура

Медицинский центр	Аптека	Минимаркет
Супермаркет	Столовая	Банкомат
Отделение банка	Фуд-корт	Кафе

Ханты-Мансийский АО, Югорск, ул. 40 лет Победы, 5

https://hmap.cian.ru/sale/commercial/270219299/

Недвижимость в Ханты-Мансийске > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Ханты-Мансийском АО > Югорск > улица 40 лет Победы

13 июл, 11:27 127 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 97 м²

Ханты-Мансийский АО Югорск, ул. 40 лет Победы, 5 На карте

В избранное Пожелать

6 495 000 ₽
66 959 ₽ за м²

+7 922 247-41-75
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

Статистика просмотров за последние 10 дней

128 просмотров с даты создания объявления 16.02.2022
12 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество
31.01	2
1.02	0
2.02	1
3.02	1
4.02	1
5.02	4
6.02	0
7.02	2
8.02	1
9.02	1



Highcharts.com

97 м² Площадь
1 из 5 Этаж
Свободно Помещение

Продаю торговую площадь, действующий магазин
Оборудование оставляю, как на фото / видео
Товар вывезу
Торг уместен
Набирайте, договоримся

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке


<https://100realt.ru/uray/arenda-torgovoy-ploschadi-tyumenskaya-oblast-hanty-mansiyskiy-avtonomnyy-okrug-tsvetchnaya-ul-11-7781021>, дата обращения 14 февраля 2023 г.

 <https://100realt.ru/uray/arenda-torgovoy-ploschadi-tyumenskaya-oblast-hanty-m...> 

Сдам торговую площадь в аренду **150 000** рублей / за всё


Ханты-Мансийский АО, Урай, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Цветочная ул., 11 **Без налога**

08.04, 21 Октября

 **Дарья**
+7(950)519-79-83
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Риэлт

[Перезвоните мне](#) [Написать сообщение](#) [Это моё объявление](#)

[👍 Пожаловаться](#) [👎 Оставить отзыв](#)



Описание

Добрый день
Сдам помещение в Ханты-Мансийском авт.окр., г. Урай, Цветочная 11, 1 этаж

Стоянка имеется, хорошая проходимость, помещение 10 лет использовалось в продуктовой сфере. Отопление, туалеты, складские помещения имеются.
Документы на площадь.
высота потолков 3,60.
Площадь 274 кв.м

Все вопросы по телефону.
Возможен торг

Параметры объекта

Площадь: 274 м²

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_650_m_2106789755

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_650_m_2106789755

Москва - ... - Сдам - Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 650 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

357 500 ₽
в месяц за м²

357 500 ₽ в месяц за м², без залога или предложите свою цену

8 958 762-37-30

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Ещё сдаёте? Торгуемест?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 650 м²
Аренда части: возможна

Этаж: цокольный
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

Расположение

Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 3-й микрорайон, 31 [Скрыть карту](#)

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_650_m_2106789755



357 500 ₽
в месяц за м²

357 500 ₽ в месяц за м², без залога или предложите свою цену

8 958 762-37-30

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Ещё сдаёте? Торгуемест?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

Описание

Предлагается в аренду помещение на цокольном этаже многоквартирного дома.

- ◆ Город Урай, Мкр 3, дом 31.
- ◆ Общая площадь - 650 кв.м.
- Новый ремонт, внутренняя отделка
- ✓ Два входа с разных сторон здания
- ✓ Наличие Парковки
- ✓ Санузел
- ✓ Гор./хол. Водоснабжение, отопление.
- ✓ Наличие мест для размещения наружной рекламы.
- ✓ Электричество.
- ✓ Коммунальные услуги входят в стоимость аренды.
- ✓ Высокая проходимость, жилой район города.
- ✓ Разгрузочная зона

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице

№ 2106789755 · 16 января в 00:13 · 1884 просмотра (+3 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_240_m_2305308384?referer=https://yandex.ru/, арендная ставка уточнена путем интервьюирования

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_240_m_2305308384?referer=https://yandex.ru/


Проверка электроснабжения | Карта Волгограда | Конвертер выписки | Курс лекций по д. | Оценка стоимости | Глава 6 | Рассмотрение за: Федеральная госу | ЭТП ГПБ

Урай - Сдам - Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 240 м²

1 ₪ в месяц ▾
0 ₪ в месяц за м². Без залога или предложите свою цену

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



8 912 070-59-98

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Арендодатель
Экологический вклад - 8930 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 3.6 м
Общая площадь: 240 м ²	Отделка: без отделки
Аренда части: возможна	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Арендные каникулы: есть

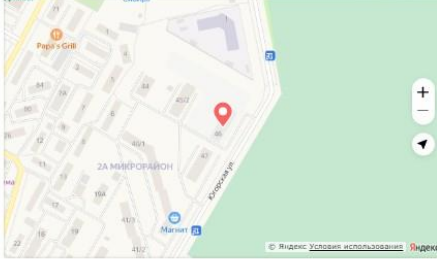
https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_240_m_2305308384?referer=https://yandex.ru/

Проверка электроснабжения | Карта Волгограда | Конвертер выписки | Курс лекций по д. | Оценка стоимости | Глава 6 | Рассмотрение за: Федеральная госу | ЭТП ГПБ

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 2А микрорайон, 46

1 ₪ в месяц ▾
0 ₪ в месяц за м². Без залога или предложите свою цену



8 912 070-59-98

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Арендодатель
Экологический вклад - 8930 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

Описание

В этом доме есть Пивко, Красное и белое. Рядом в доме Шаимский 47 п/терочка.

Имеется три помещения одно 450 кв.м возможно поделить на две части (106 кв.м и 340 кв.м) так же имеется помещение 240 кв.м

Имеется все коммуникации. помещение на котле!

О здании

Тип здания: жилой дом	Количество парковочных мест: 0
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта	

№ 2305308384 · 14 ноября в 06:52 · 728 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_260_m_2850466243

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_260_m_2850466243

Москва · ... · Сдам · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 260 м²

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

150 000 Р в месяц ▾

577 Р в месяц за м², залог 150 000 Р,
комиссия 150 000 Р

8 988 950-12-60

Пользователь
Арендодатель

[Подписаться на продавца](#)



О помещении

Вход: с улицы
 Отдельный вход: **есть**
 Общая площадь: **260 м²**
 Этаж: **2**
 Высота потолков: **3.8 м**

Отделка: **офисная**
 Тип аренды: **прямая**
 Арендные каникулы: **есть**
 Минимальный срок аренды: **11 мес.**

https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_260_m_2850466243

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Урай,
1Г микрорайон, 18Г

[Скрыть карту](#)



150 000 Р в месяц ▾

577 Р в месяц за м², залог 150 000 Р,
комиссия 150 000 Р

8 988 950-12-60

Пользователь
Арендодатель

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Сдается помещение свободного назначения, хороший ремонт, большие панорамные окна, очень много солнечного свет. Подойдет под школу йоги, танцевальные кружки, спортивные секции, медицинский центр, фото студия, кафейня, ресторан, представительство (штаб квартира). Ремонт есть, каникулы по договоренности. Все вопросы по телефону. Рассмотрим варианты продажи. Каникулы по договоренности долгосрочным арендаторам.

О здании

Тип здания: **жилой дом**
 Парковка: **на улице, бесплатная**

Количество парковочных мест: **10**

№ 2850466243 · 6 февраля в 23:54 · 39 просмотров (+7 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком



В ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Исх. №170223/03 от 17 февраля 2023 г.

письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе нижеперечисленных документов информация соответствует известным нам фактам в отношении Объекта оценки, указанного в Техническом задании №40 от 17 февраля 2023 г. к договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.:

1. Выписка из единого государственного реестра недвижимости от 27 января 2023 г.;
2. Кадастровой паспорт № 86/201/15-346430 от 03 декабря 2015 г.;
3. Фотоматериалы.
4. Незадокументированные данные о фактических расходах за 2021 г., 2022 г.

По состоянию на дату оценки Объект оценки не используется в связи с необходимостью проведения внутренних отделочных работ, ведётся поиск арендатора/покупателя, планируется использование по назначению.

С уважением,
Генеральный директор



Д.В. Сукманов

Сургутский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
27.01.2023г.	
Кадастровый номер:	86:14:0101012:5707
Номер кадастрового квартала:	86:14:0101012
Дата присвоения кадастрового номера:	03.12.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Урай, мкр 2А, д 41/1, пом 1
Площадь, м2:	397.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	12292848.02
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:14:0101012:5155
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Амеличенко Андрей Андреевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", 7704750193


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 6457512740043383310920032813983930360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
полное наименование должности	полное наименование должности

Раздел 2 Лист 2

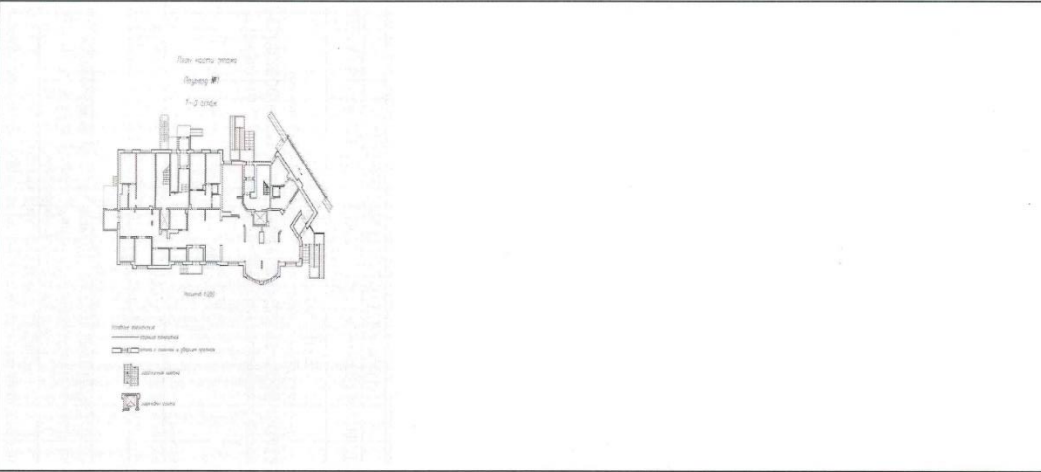
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1		
Всего разделов: 3			
Всего листов выписки: 3			
27.01.2023г.			
Кадастровый номер:	86:14:0101012:5707		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:14:0101012:5707-86/138/2023-11 26.01.2023 14:47:15
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 26.12.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 6457512740043383310920032813983930360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
полное наименование должности	полное наименование должности

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: 3
27.01.2023г.		Кадастровый номер: 86:14:0101012:5707	
		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 645751274043383318929632813983986360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2012 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Габдуллина

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе	
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))	
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел./факс (3462), 239999	
(адрес УМФЦ(МФЦ))	
27.01.2023 14:21	
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Эксперт I категории (должность)	Габдуллина Алия Германовна (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
	
подпись	
МП	
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:	
261602608517212144247687683988144450089502227989	
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)	
17.05.2022 по 10.08.2023	
(срок действия)	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)	

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

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

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:14:0101012:5155
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	397,9
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Урай, мкр 2А, д 41/1, пом 1
5	Назначение:	Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	_____
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	_____
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3424605,93
9	Сведения о правах:	_____
10	Особые отметки:	Различие между фактической и проектной площадью помещения №1 составляет: 0 м2 №30-2718426
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	_____
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Львов Юрий Михайлович №86-12-193, 25.11.2015 г.
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	_____
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	_____
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	_____
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении). Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные.	

Начальник отдела (полное наименование должности)		С.Б. Агипова (инициалы, фамилия)
---	---	-------------------------------------

МП

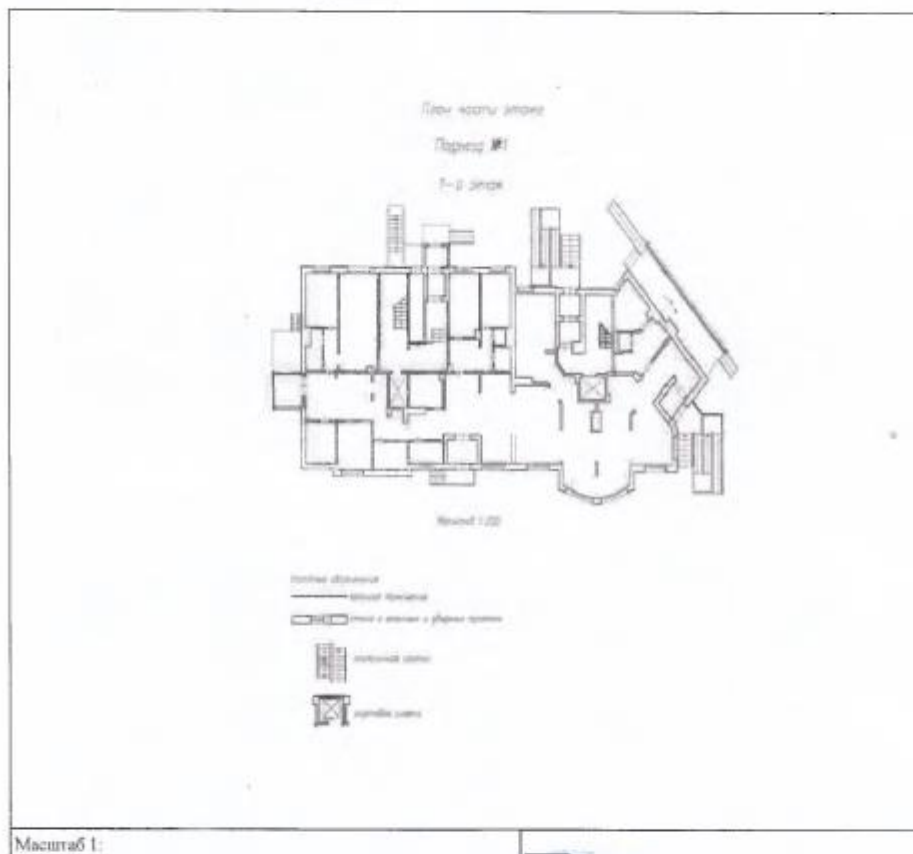
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

« 03 » декабря 2015 г. № 86/201/15-346430	
Кадастровый номер:	86.14.0101012.5707

План расположения помещения на этаже Этаж № 1 :



Начальник отдела	С.Б. Агеева
(полное наименование должности)	(подпись) (инициала, фамилия)

