



ИО-0222-12

# Отчет об оценке

6 (шести) помещений, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1 и корп. 3

Дата оценки	11 февраля 2022 г.
Дата составления отчета	11 февраля 2022 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 Заданием на оценку № 22 от 11 февраля 2022 г. к Договору №Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г. с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка 6 (шести) помещений, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1 и корп. 3 (далее – Объект оценки) по состоянию на 11 февраля 2022 г. (дата оценки).

**Таблица № 1. Состав Объекта оценки**

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1004	86:22:0010002:1876	117,20
2	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1005	86:22:0010002:1877	141,00
3	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1006	86:22:0010002:1878	138,30
4	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1007	86:22:0010002:1879	123,10
5	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 173	86:22:0010002:1850	153,10
6	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 174	86:22:0010002:1851	68,30

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

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

**Справедливая стоимость 6 (шести) помещений, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1 и корп. 3, по состоянию на 11 февраля 2022 г. составляет:**

**27 606 000 (Двадцать семь миллионов шестьсот шесть тысяч) рублей без учёта НДС,**

**в том числе:**

**Таблица № 2. Справедливая стоимость Объекта оценки**

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1004	86:22:0010002:1876	117,20	4 412 000
2	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1005	86:22:0010002:1877	141,00	5 176 000
3	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1006	86:22:0010002:1878	138,30	5 091 000
4	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1007	86:22:0010002:1879	123,10	4 603 000

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.
5	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 173	86:22:0010002:1850	153,10	5 558 000
6	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 174	86:22:0010002:1851	68,30	2 766 000
<b>Итого</b>				<b>27 606 000</b>

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

С уважением,

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

Оценщик I категории  
**Овчинников В.С.**


## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b>	<b>6</b>
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	8
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	9
<b>РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b>	<b>11</b>
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	11
2.2. Используемая терминология	11
2.3. Последовательность определения стоимости	13
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>13</b>
3.1. Состав Объекта оценки	13
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	14
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	15
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	16
3.5. Описание Объекта оценки	20
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	28
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	28
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА</b>	<b>29</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемых объектов	29
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	33
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	33
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	42
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки	57
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>58</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>59</b>
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	62
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	62
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	63
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	66
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	66
6.1.5. Внесение корректировок	66
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта	72
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	82
6.3. Доходный подход	82
6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	82
6.3.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)	83
6.3.3. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы	105
6.3.4. Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)	105
6.3.5. Расчет чистого операционного дохода	106
6.3.6. Расчет коэффициента капитализации	106
<b>РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ</b>	<b>107</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>111</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>112</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА</b>	<b>114</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>122</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	<b>130</b>

## Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы

**Таблица № 3. Основные факты и выводы**

Показатель	Характеристика				
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку № 22 от 11 февраля 2022 г. к Договору №Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.				
Дата составления и порядковый номер Отчета об оценке	ИО-0222-12 от 11 февраля 2022 г.				
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» согласно перечню, представленному в Таблице №5 Отчета (Состав Объекта оценки).				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): 27 606 689 руб. без НДС Доходный: 27 605 082 руб. без НДС				
Итоговая величина справедливой стоимости	<b>Справедливая стоимость 6 (шести) помещений, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1 и корп. 3, по состоянию на 11 февраля 2022 г. составляет: 27 606 000 (Двадцать семь миллионов шестьсот шесть тысяч) рублей без учёта НДС,</b>				
	<b>в том числе:</b>				
	<b>№</b>	<b>Наименование</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Справедливая стоимость округленно до тысяч без учёта НДС, руб.</b>
	1	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1004	86:22:0010002:1876	117,20	4 412 000
	2	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1005	86:22:0010002:1877	141,00	5 176 000
	3	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1006	86:22:0010002:1878	138,30	5 091 000
	4	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1007	86:22:0010002:1879	123,10	4 603 000
	5	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 173	86:22:0010002:1850	153,10	5 558 000
6	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 174	86:22:0010002:1851	68,30	2 766 000	
	<b>Итого</b>				<b>27 606 000</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).				

## 1.2. Задание на оценку

Таблица № 4. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)/Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» согласно перечню, представленному в Таблице №5 Отчета (Состав Объекта оценки).
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права – доверительное управление
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (оцениваемые права), ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	При оценке объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект оценки считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от обременений в виде залога и ипотеки
Цель оценки имущества	Определение справедливой стоимости объекта оценки, для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.
Вид стоимости (вид определяемой стоимости)	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	11 февраля 2022 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.</li> <li>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</li> <li>Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.</li> <li>Мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемых объектов действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.</li> <li>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.</li> <li>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемых объектов и не является гарантией того, что оцениваемые объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.</li> <li>Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.</li> <li>Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) оцениваемых объектов, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</li> <li>Оценка проводится на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, без личного осмотра Оценщиком.</li> <li>Иные ограничения и допущения указаны далее в Отчете об оценке (см. п. 1.4 Отчета).</li> </ul>

**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. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1004	86:22:0010002:1876	117,20
2	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1005	86:22:0010002:1877	141,00
3	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1006	86:22:0010002:1878	138,30
4	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1007	86:22:0010002:1879	123,10
5	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 173	86:22:0010002:1850	153,10
6	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 174	86:22:0010002:1851	68,30

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

**Таблица № 6. Сведения о Заказчике**

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

**Таблица № 7. Сведения об оценщике (-ах), привлеченных специалистами и юридическом лице, с которым оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор**

Показатель	Характеристика
<b>Сведения об оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке</b>	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение ХХIII (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. 9 лет (с 2013 года)
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-05 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.
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

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

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

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

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.

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

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

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

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

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

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

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

13. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является статистической величиной и может быть определена только в границах некоторого доверительного интервала с заданной доверительной вероятностью. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость Объекта оценки.

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

15. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

16. По данным Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19 апреля 2021 г. на помещение кадастровый номер 86:22:0010002:1879 заключен долгосрочный договор аренды (по 28.02. 2022 г.). По данным Заказчика условия договора аренды соответствуют рыночным, на дату оценки оставшийся срок договора составляет менее 1 месяца, кроме того, в соответствии с заданием на оценку Объект оценки считается свободным от ограничений (обременений) прав, в связи с чем данный договор не учитывался.

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

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

## Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

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

### 2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);

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

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

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

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО N 1).

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО N 1).

**Наиболее эффективное использование** представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО N 7).

## 2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

## Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки в соответствии с Заданием на оценку № 22 от 11 февраля 2022 г. к Договору №Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г. являются объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» согласно перечню, представленному в нижеследующей таблице:

Таблица № 8. Состав Объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1004	86:22:0010002:1876	117,20
2	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1005	86:22:0010002:1877	141,00
3	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1006	86:22:0010002:1878	138,30
4	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1007	86:22:0010002:1879	123,10
5	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 173	86:22:0010002:1850	153,10
6	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 174	86:22:0010002:1851	68,30

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

#### *Перечень документов Заказчика, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (предоставлены копии)*

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20 апреля 2021 г.;

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19 апреля 2021 г. в количестве 5-ти штук;

Кадастровый паспорт помещения № 86/201/16-30872 от 02.02.2016 г.;

Кадастровый паспорт помещения № 86/201/16-30873 от 02.02.2016 г.;

Кадастровый паспорт помещения № 86/201/16-30874 от 02.02.2016 г.;

Кадастровый паспорт помещения № 86/201/16-30875 от 02.02.2016 г.;

Кадастровый паспорт помещения № 86/201/16-30395 от 01.02.2016 г.;

Кадастровый паспорт помещения № 86/201/16-30394 от 01.02.2016 г.;

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

#### *Перечень нормативных актов и методической литературы*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справочник оценщика недвижимости - 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Иные источники**

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

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

**Таблица № 9. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки**

<b>Показатель</b>	<b>Характеристика</b>
Наименование объекта	Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» согласно перечню, представленному в Таблице №5 Отчета (Состав Объекта оценки).
Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права – доверительное управление.  Земельные участки, относящиеся к оцениваемым нежилым помещениям, на дату оценки не выделены, какие-либо права на них не оформлены
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц <sup>1</sup>	Доверительное управление. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект оценки считается свободным от ограничений (обременений) прав, в том числе свободным от обременений в виде залога и ипотеки  По данным Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19 апреля 2021 г. на помещение кадастровый номер 86:22:0010002:1879 заключен долгосрочный договор аренды (по 28.02. 2022 г.). По данным Заказчика условия договора аренды соответствуют рыночным, на дату оценки оставшийся срок договора составляет менее 1 месяца, кроме того, в соответствии с заданием на оценку Объект оценки считается свободным от ограничений (обременений) прав, в связи с чем данный договор не учитывался.
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Балансовая стоимость Объекта оценки не предоставлена Заказчиком

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, оцениваемые объекты принадлежат правообладателю на праве общей долевой собствен-

<sup>1</sup> При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

ности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

#### **Вывод:**

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоподтверждающих 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. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1 и корп. 3.

*Ханты-Мансийский автономный округ-Югра<sup>2</sup>*

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра (ХМАО-Югра) – субъект Российской Федерации, территориально включён в состав Тюменской области. Округ является экономически самодостаточным регионом-донором. Основной нефтегазоносный район России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира. Численность населения 1 702 452 чел. (2022)<sup>3</sup>.

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

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

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

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

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

I – по добыче нефти;

I – по производству электроэнергии;

---

<sup>2</sup> *Официальный сайт ХМАО-Югры. URL: <https://admhmao.ru/ob-okruga/obshchie-svedeniya/>; свободная энциклопедия Википедия, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Ханты-Мансийский\\_автономный\\_округ\\_—\\_Югра](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра); Нефть в Ханты – Мансийске: развитие нефтяной промышленности, 23.10.2019 г., URL: <https://asuneft.ru/prochee/neft-v-hanty-mansijske-razvitiye-neftyanoj-promyshlennosti.html>*

<sup>3</sup> *Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2022 года и в среднем за 2021 год, дата публикации 28 января 2022 г., <https://rosstat.gov.ru/folder/12781>, раздел «Оперативная информация»*

- 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 «Нижевартовская ГРЭС» и «Няганская ГРЭС» ПАО «Фортум».

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

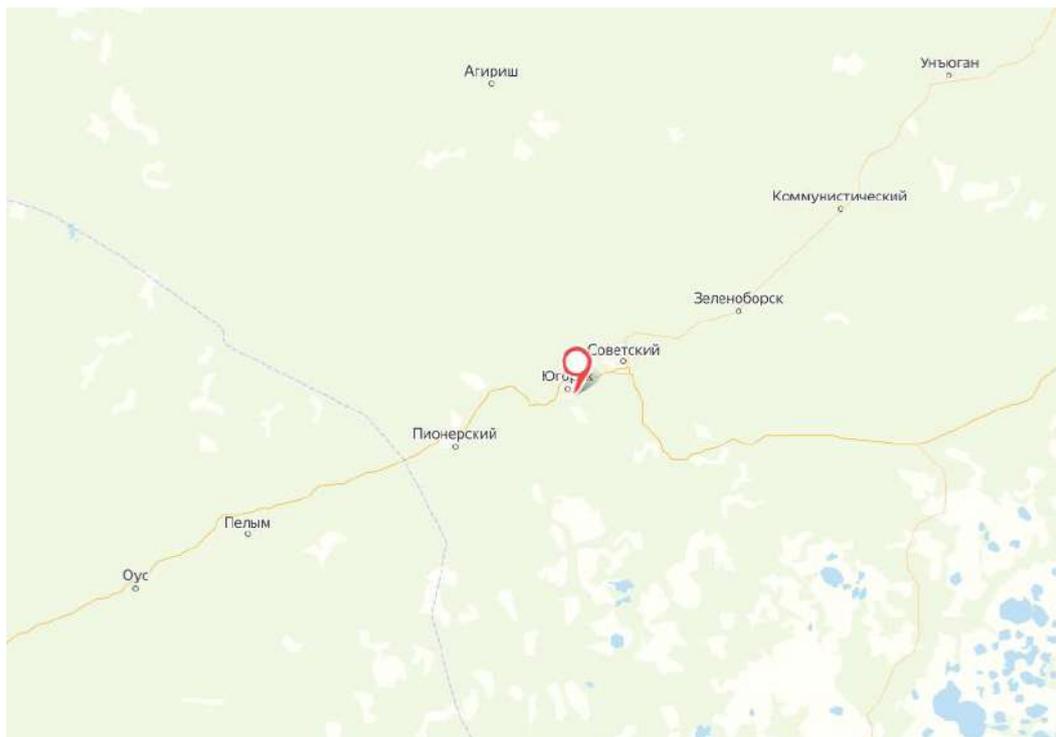
В округе добывается россыпное золото (прогнозные запасы золота превышают 216 тонн), жильный кварц и коллекционное сырьё. Открыты месторождения бурого и каменного угля. Обнаружены залежи железных руд, меди, цинка, свинца, ниобия, тантала, проявления бокситов и др.

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



Рис. 1. Месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/maps>



**Рис. 2. Месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте<sup>5</sup>**

### *Югорск<sup>6</sup>*

Югорск — город в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре, расположенный в 380 км от Ханты-Мансийска, в 687 км от Тюмени. Население — 38 544 чел. (2021). Площадь — 152,18 км<sup>2</sup>.

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

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

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

Город занимает одно из первых мест по уровню экономического развития в Ханты-Мансийском округе. Главным предприятием города является ООО «Газпром трансгаз Югорск», которое имеет самую большую газотранспортную систему в стране. 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, Екатеринбургом, Няганью, Приобьем, Агришцем.

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

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

<sup>6</sup> Официальный портал города. URL: <https://ugorsk.ru/>; Википедия, URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Югорск>



Входы в оцениваемые помещения расположены вдоль ул. Чкалова и ул. Сахарова (в зависимости от корпуса местоположения помещения). Данные улицы являются второстепенными по пешеходному и транспортному трафику, в связи с этим далее при проведении расчетов Оценщик рассматривал оцениваемые объекты, как расположенные на первой линии. При этом объекты, расположенные на красной линии – это объекты, находящиеся вдоль крупных улиц с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком.

#### Выводы по результатам описания местоположения

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить характеристики, влияющие на потенциал оцениваемых помещений:

- расположены в ХМАО-Югра, г. Югорск, с численностью населения около 39 тыс. чел., в 380 км от Ханты-Мансийска, в 687 км от Тюмени.
- расположены на первой линии, в зоне многоквартирной жилой застройки;
- центральная часть города (администрация города, учебные учреждения, крупные торговые объекты) расположены поблизости от ст. Геологическая, по другую сторону железной дороги от оцениваемых объектов;
- ближайшее окружение объекта – преимущественно среднеэтажная и малоэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее);
- жилые дома, в которых расположены оцениваемые помещения, имеют стихийную парковку.

### 3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 10. Описание корп. 1, в котором расположены помещения №1-4, входящие в Объект оценки<sup>8</sup>

Наименование	Значение
Кадастровый номер	86:22:0010002:1852 и 86:22:10002:1622 (дом) и 86:22:0010002:1531 (участок)
Адрес	Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1
Назначение	Многоквартирный дом
Фактическое использование	Жилой многоквартирный дом со встроенными помещениями свободного назначения
Год постройки	2013
Количество этажей	7
Площадь жилых помещений дома, кв. м	11 564,90
Площадь нежилых помещений дома, кв. м	1 012,90
Серия, тип постройки здания	Монолитный железобетонный каркас
Фундамент	Иной
Материал стен	Облицованный плиткой
Материал перекрытий	Железобетонные
Крыша	Скатная
Инженерные сети	Водоотведение: центральное; Газоснабжение: центральное; Горячее водоснабжение: с отбором сетевой воды на горячее водоснабжение из тепловой сети; Теплоснабжение: центральное; Холодное водоснабжение: центральное; Электроснабжение: центральное
Физическое состояние здания	Хорошее

Таблица № 11. Описание корп. 3, в котором расположены помещения №5,6, входящие в Объект оценки<sup>9</sup>

Наименование	Значение
Кадастровый номер	86:22:10002:1540 (дом) и 86:22:0010002:1522 (участок)
Адрес	Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3
Назначение	Многоквартирный дом
Фактическое использование	Жилой многоквартирный дом со встроенными помещениями свободного назначения
Год постройки	2013
Количество этажей	9
Площадь жилых помещений дома, кв. м	11 030,90
Площадь нежилых помещений дома, кв. м	221,40
Серия, тип постройки здания	Монолитный железобетонный каркас
Фундамент	Иной

<sup>8</sup> Информация по данным сайта ДОМ.МИНЖКХ, URL: <http://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/yugorsk/563457>

<sup>9</sup> Информация по данным сайта ДОМ.МИНЖКХ, URL: <http://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/yugorsk/563458>

Наименование	Значение
Материал стен	Облицованный плиткой
Материал перекрытий	Железобетонные
Крыша	Скатная
Инженерные сети	Водоотведение: центральное; Газоснабжение: центральное; Горячее водоснабжение: с отбором сетевой воды на горячее водоснабжение из тепловой сети; Теплоснабжение: центральное; Холодное водоснабжение: центральное; Электроснабжение: центральное
Физическое состояние здания	Хорошее

Предварительная оценка технического состояния зданий, в которых расположены оцениваемые объекты, проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

**Таблица № 12. Критерии оценки технического состояния**

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

**Таблица № 13. Описание помещений №1-3, входящих в состав Объекта оценки**

Наименование	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Адрес	Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1004	Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1005	Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1006
Кадастровый номер	86:22:0010002:1876	86:22:0010002:1877	86:22:0010002:1878
Общая площадь, кв. м	117,20	141,00	138,30
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Фактическое использование	По назначению (сдано в аренду)	По назначению (сдано в аренду)	По назначению (сдано в аренду)
Этаж расположения	1	1	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы Сахарова	Отдельный с улицы Сахарова	Отдельный с улицы Сахарова
Состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб. <sup>10</sup>	4 604 557,28	5 539 612,42	5 433 534,74

**Таблица № 14. Описание помещений №4-6, входящих в состав Объекта оценки**

Наименование	Объект №4	Объект №5	Объект №6
Адрес	Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1007	Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 173	Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 174
Кадастровый номер	86:22:0010002:1879	86:22:0010002:1850	86:22:0010002:1851
Общая площадь, кв. м	123,10	153,10	68,30
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Фактическое использование	По назначению (сдано в аренду)	По назначению (сдано в аренду)	По назначению (сдано в аренду)
Этаж расположения	1	1	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы Сахарова	Отдельный с улицы Чкалова	Отдельный с улицы Чкалова
Состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии

<sup>10</sup> По данным сайта Росреестра, [https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/cc\\_ib\\_ais\\_fdgko/ut/p/z/1/04\\_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfJjo8zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nM18nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi\\_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAlBbmhEQaZnooANTW-bQ!!/p0/IZ7\\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6\\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects==/](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/ut/p/z/1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfJjo8zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nM18nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAlBbmhEQaZnooANTW-bQ!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects==/)

Наименование	Объект №4	Объект №5	Объект №6
Кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб. <sup>11</sup>	4 836 356,66	4 922 918,25	2 196 181,04

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями<sup>12</sup>:

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

<sup>11</sup> По данным сайта Росреестра,

[https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/cc\\_ib\\_ais\\_fdgko!/ut/p/z1/04\\_Sj9CPyкssy0xPLMnMz0vMAfJ08zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nM18nQ0MDMz1w9EUBBqAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi\\_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAlBmhEQaZnooANTW-bQ!!/p0/LZ7\\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6\\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects==/](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/04_Sj9CPyкssy0xPLMnMz0vMAfJ08zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nM18nQ0MDMz1w9EUBBqAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAlBmhEQaZnooANTW-bQ!!/p0/LZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects==/)

<sup>12</sup> Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzory-i-prognozy>) и информации Справочника оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. Полная версия, обновлено на октябрь 2020 г.



**Фото 1. Внешний вид здания, в котором расположены объекты №1-4**



**Фото 2. Внешний вид здания, в котором расположены объекты №1-4**



**Фото 3. Состояние помещения №1**



**Фото 4. Состояние помещения №1**



**Фото 5. Состояние помещения №1**



**Фото 6. Состояние помещения №1**



**Фото 7. Состояние помещения №1**



**Фото 8. Состояние помещения №1**



**Фото 9. Состояние помещения №2**



**Фото 10. Состояние помещения №2**



**Фото 11. Состояние помещения №2**



**Фото 12. Состояние помещения №2**



**Фото 13. Состояние помещения №2**



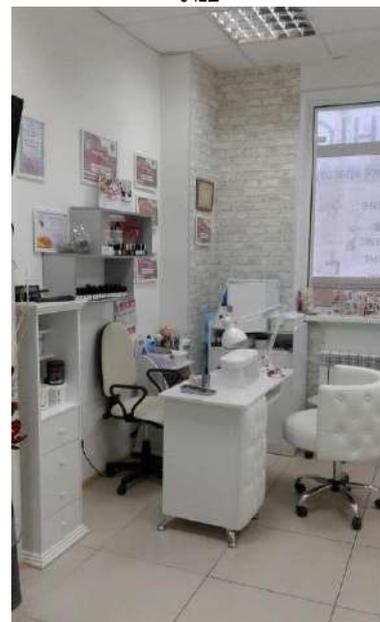
**Фото 14. Состояние помещения №2**



**Фото 15. Состояние помещения №3**



**Фото 16. Состояние помещения №3**



**Фото 17. Состояние помещения №3**



Фото 18. Состояние помещения №3



Фото 19. Состояние помеще-  
ния №3



Фото 20. Состояние помещения  
№3



Фото 21. Состояние помещения №4



Фото 22. Состояние помеще-  
ния №4



Фото 23. Состояние помещения  
№4



**Фото 24.** Внешний вид здания, в котором расположены объекты №5,6



**Фото 25.** Внешний вид здания, в котором расположены объекты №5,6



**Фото 26.** Состояние помещения №5



**Фото 27.** Состояние помещения №5



**Фото 28.** Состояние помещения №5



**Фото 29.** Состояние помещения №5



**Фото 30. Состояние помещения №5**



**Фото 31. Состояние помеще-  
ния №6**



**Фото 32. Состояние помещения  
№6**



**Фото 33. Состояние помещения №6**



**Фото 34. Состояние помещения №6**

### **3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки**

Назначение: нежилые помещения. Текущее использование: используются по назначению: под услуги, торговлю и офисы, переданы в аренду.

### **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. Югорск.

## Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица № 15. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемых объектов

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>13</sup>	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) <sup>14</sup>																		
Объем валового продукта	Объем ВВП России за январь-сентябрь 2021 г. составил в текущих ценах 91 535,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2020 г. составил 104,3%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2021 г. по отношению к ценам III квартала 2020 г. составил 117,9%.	По итогам 2019 года ВРП составил в текущих ценах 4 450,2 млрд руб. По итогам 2020 года ВРП составил в текущих ценах 4 007,0 млрд руб. По итогам 2021 года ВРП составил в текущих ценах 4 602,4 млрд руб. Индекс физического объема валового регионального продукта (ВРП) составил 101,2% к показателю 2020 г. <sup>15</sup> Данные за начало 2022 г. не опубликованы.																		
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 105,3%, в декабре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года -106,1%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 104,8%, в декабре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 110,0% Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 105,0%, в декабре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 104,3%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2021 г. составил 10 791,6 млрд рублей, или 106,0% (в сопоставимых ценах) к уровню 2020 г., в декабре 2021 г. - 1538,1 млрд рублей, или 108,4% к соответствующему периоду предыдущего года.	Индекс промышленного производства в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 101,8%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 99,9%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2021 г. составил 404 588,2млн рублей, 104,8% к соответствующему периоду 2020 года.																		
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: <sup>16</sup> <table border="1" data-bbox="363 1272 895 1603"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>3 квартал 2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>6,31%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>12,95%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>15,80%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>1,92%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,50%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,05%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,42%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,09%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	3 квартал 2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	6,31%	Добыча полезных ископаемых	12,95%	Обрабатывающие производства	15,80%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,92%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,50%	Строительство	5,05%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,42%	Транспортировка и хранение	6,09%	Структура отгруженного продукта промышленных производств в разрезе видов экономической деятельности: - добыча полезных ископаемых – 72,4%; - прочие – 6,5%; - строительство – 6,0%; - социальная сфера – 4,9%; - транспортировка и хранение – 3,9%; - торговля – 2,3%; - электроэнергетика – 2,1%; - обрабатывающие производства – 1,7%; - сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство – 0,2%. <sup>17</sup>
Наименование вида экономической деятельности	3 квартал 2021 г.																			
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	6,31%																			
Добыча полезных ископаемых	12,95%																			
Обрабатывающие производства	15,80%																			
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,92%																			
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,50%																			
Строительство	5,05%																			
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,42%																			
Транспортировка и хранение	6,09%																			

<sup>13</sup> Доклад «Социально-экономическое положение России за 2021 год» (опубликовано 09.02.2022 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2021.pdf>

<sup>14</sup> Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-декабре 2021 года (опубликовано 11.02.2022 г.) // URL: <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712>

<sup>15</sup> Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2021 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/otsenka-effektivnosti-deyatelnosti-vyshshikh-dolzhestnykh-lits-i-deyatelnosti-iogv/>

<sup>16</sup> Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 30.12.2021 г.) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

<sup>17</sup> Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2021 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/otsenka-effektivnosti-deyatelnosti-vyshshikh-dolzhestnykh-lits-i-deyatelnosti-iogv/>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>13</sup>	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) <sup>14</sup>																								
	<table border="1"> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,89%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>2,45%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>4,41%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>9,31%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>4,03%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>1,89%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>7,08%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>2,84%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>3,29%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>0,86%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,56%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td> <td>0,33%</td> </tr> </table>	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,89%	Деятельность в области информации и связи	2,45%	Деятельность финансовая и страховая	4,41%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	9,31%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,03%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,89%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,08%	Образование	2,84%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,29%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,86%	Предоставление прочих видов услуг	0,56%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,33%	
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,89%																									
Деятельность в области информации и связи	2,45%																									
Деятельность финансовая и страховая	4,41%																									
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	9,31%																									
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,03%																									
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,89%																									
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,08%																									
Образование	2,84%																									
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,29%																									
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,86%																									
Предоставление прочих видов услуг	0,56%																									
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,33%																									
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в 2021 г. составил 39 257,4 млрд рублей, или 107,3% (в сопоставимых ценах) к 2020 г., в декабре 2021 г. - 4160,6 млрд рублей, или 105,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.	За 2021 год оборот розничной торговли в автономном округе составил 495 092,4млн рублей, что составило 108,3% к уровню показателя 2020 года.																								
Индекс потребительских цен	<p>В декабре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,4%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,3%.</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,8%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,4%, в обрабатывающих производствах - 100,7%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,1%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.</p>	Индекс потребительских цен в декабре 2021 года к ноябрю 2021 года составил: на продовольственные товары – 101,2%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 101,4%.																								
Уровень доходов населения	<p>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе-ноябре 2021 г. составила 54 588 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,5%, в ноябре 2021 г. – 55 639 рублей и выросла на 12,1%.</p> <p>Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в декабре 2021 г. составила 75,7 млн человек, из них 72,5 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,2 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (4,23%)</p>	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций за 2021 г. составила 79 057 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,5%. Реальная начисленная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года составила 102,7%.																								
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 впер-	Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья. Наиболее крупные предприятия: ПАО «НК «Роснефть»» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НГК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть» <sup>19</sup>																								

<sup>19</sup> Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2021 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/otsenka-effektivnosti-deyatelnosti-vysshih-dolzhnostnykh-lits-i-deyatelnosti-iogv/otchet-gubernatora-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-o-rezultatakh-deyatelnosti-pravitels/otchet-gubernatora-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yug/6454021/otchet-gubernatora-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yug/>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>13</sup>	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) <sup>14</sup>
	<p>вые с 2018 года. «Сургутнефтегаз» покинул верхнюю десятку, переместившись с седьмого на 11-е место. Новичком стал «Норникель», поднявшийся с 15-го места на десятую позицию.<sup>18</sup></p>	
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>По данным Standard &amp; Poor's (от 16 июля 2021 г.) долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «BBB-» (прогноз – «стабильный»); долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «BBB» (прогноз – «стабильный»); краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «A-3»; краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «A-2».</p> <p>По данным Moody's (от 4 июня 2021 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»); суверенный рейтинг долгов и депозитов в национальной валюте – «Ваа3»; краткосрочный рейтинг – «Prime-3».</p> <p>Международное рейтинговое агентство Fitch (от 3 декабря 2021 г.): долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «BBB» (прогноз – «стабильный»); долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «BBB» (прогноз – «стабильный»); краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «F2»; краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «F2».</p> <p>Таким образом, долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.<sup>20</sup></p>	За 2020 год: средний потенциал — умеренный риск 2В) <sup>21</sup>
Политическая обстановка и иные факторы		<p>Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2022 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции. Внутренние условия также очень непростые.</p> <p>В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).</p> <p>В 2021 году, по данным Росстата, экономика (ВВП +4,6%) в целом скомпенсировала падение пандемийного 2020 года (-3,0%), но рост ВВП в итоге за два года оказался незначительным (+1,5%).</p> <p>Финансовое положение бизнеса (особенно, малого и среднего) за два года в целом ухудшилось: с одной стороны видим рост депозитов +16,9% (что на фоне незначительного роста ВВП (+1,5%) и некоторого роста инвестиций (+6,1%) означает отказ большей части организаций, имеющих прибыли, инвестировать в развитие), с другой стороны - рост кредиторской задолженности (неплатежи по расчетам с поставщиками) (+22,4%) и рост объема кредитов, выданных организациям (+16,9%), существенно превышающие общий рост ВВП за это период (+1,5%), - в целом означают снижение финансовой устойчивости значительного их числа, нарастание закредитованности и зависимости от банков, проблемы с выплатой зарплат и нарастание структурных перекосов в экономике.</p> <p>Рост кредитов населения (+39,3%), превышающий рост зарплат (+15,8%), при высокой реальной инфляции +28,6%) и ухудшении финансового положения работодателей ведет к массовой закредитованности и неплатежеспособности, что чревато социальными конфликтами.</p> <p>Рост ввода в эксплуатацию жилья (+66,2%) объясним бегством населения от инфляции и девальвации рубля и вложением сбережений (у кого есть) в недвижимость, автомобили и дорогостоящие товары, а также ростом объемов ипотечного кредитования (+45,8%), обусловленного поддержкой государством ипотечного кредитования в период пандемии 2020-2021 годов.</p> <p>Такое положение в российской экономике, сложившееся в результате пандемии и импортозависимости не позволяет надеяться в ближайшей перспективе на ощутимый рост доходов бизнеса и населения и ждёт от государства изменения социально-экономического курса, купирования внешних факторов и рисков, изменения структуры экономики и</p>

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

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

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

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>13</sup>	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) <sup>14</sup>
	<p>финансово-кредитной политики, реальной поддержки и создания условий развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и населения.</p> <p>В 2021 году локомотивом рынка стал сектор жилой недвижимости, наблюдался значительный рост спроса и объемов продаж как квартир, так и индивидуальных домов, за ними - земельных участков под жильё. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически необоснованным и должен привести либо к снижению (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту всех других рынков с ростом цен на них.</p> <p>Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).</p> <p>С целью сдерживания инфляции Банк России 11 февраля 2022 г. повысил ключевую ставку восьмой раз подряд до 9,50%. Инфляция складывается значительно выше октябрьского прогноза Банка России. Расширение спроса продолжает опережать возможности наращивания выпуска. Быстрый рост экономической активности при ограниченности свободных трудовых ресурсов усиливает инфляционное давление. Проинфляционной остается конъюнктура мировых товарных рынков. Инфляционные ожидания пока не снижаются, оставаясь на многолетних максимумах. В этих условиях баланс рисков для инфляции еще больше сместился в сторону проинфляционных. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика направлена на ограничение этого риска и возвращение инфляции к 4%»<sup>22</sup>.</p> <p>Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.</p> <p>Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты.<sup>23</sup></p>	

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

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

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

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

#### **Выводы:**

В 2021 году в ХМАО-Югра отмечался рост объемов промышленного производства, небольшое снижение объемов производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства», рост работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился оборот розничной торговли и уровень заработной платы. В связи со специализацией региона на добыче полезных ископаемых существенное влияние на регион оказывает ситуация на нефтяном рынке, которая продолжает оставаться мало предсказуемой. Среднемесячная заработная плата за 2021 г. составила 79 057 рублей, что выше среднероссийского уровня заработной платы.

К вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе

<sup>22</sup> Сайт Центрального банка Российской Федерации, URL: <https://cbr.ru/press/keypr/>

<sup>23</sup> По материалам: СтатРиелт. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки апрель 2020 - январь 2022 гг. // URL: <https://statielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность. Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты.

## 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилые помещения.

Классификация нежилых помещений<sup>24</sup>.

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

*Объект оценки целесообразно позиционировать как помещения свободного назначения, расположенные на первом этаже жилых домов.*

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

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

### *Обзор рынка торгово-офисной недвижимости ХМАО-Югры<sup>25</sup>*

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

<sup>24</sup> Источник: Антон Божко, действующий член РОО. Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

<sup>25</sup> Источник: КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА –ЮГРЫ, 1 полугодие 2020 г., <https://cio-hmao.ru/upload/iblock/fa7/Analiticheskiy-byulleten-kommercheskaya-nedvizhimost-I-polugodie-2020.pdf>. Наиболее актуальный обзор из представленных в свободном доступе на дату оценки

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

**Рис. 4. Количество предложений и средние цены по различным муниципальным образованиям ХМАО-Югры<sup>26</sup>**

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

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

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

#### **Обзор рынка торгово-офисной недвижимости Югорска**

Рынок коммерческой недвижимости Югорска представлен в основном встроенными помещениями, расположенными в жилых домах, также на рынке имеется несколько бизнес-центров и торговых центров, в которых предлагаются как помещения в аренду, так и на продажу, а также единичными отдельными зданиями торгового, сервисного или смешанного назначения.

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

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 27 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

<sup>26</sup> Источник: КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА –ЮГРЫ, I полугодие 2020 г., <https://cio-hmao.ru/upload/iblock/fa7/Analiticheskiy-byulleten-kommercheskaya-ndvizhimos-t-I-polugodie-2020.pdf>

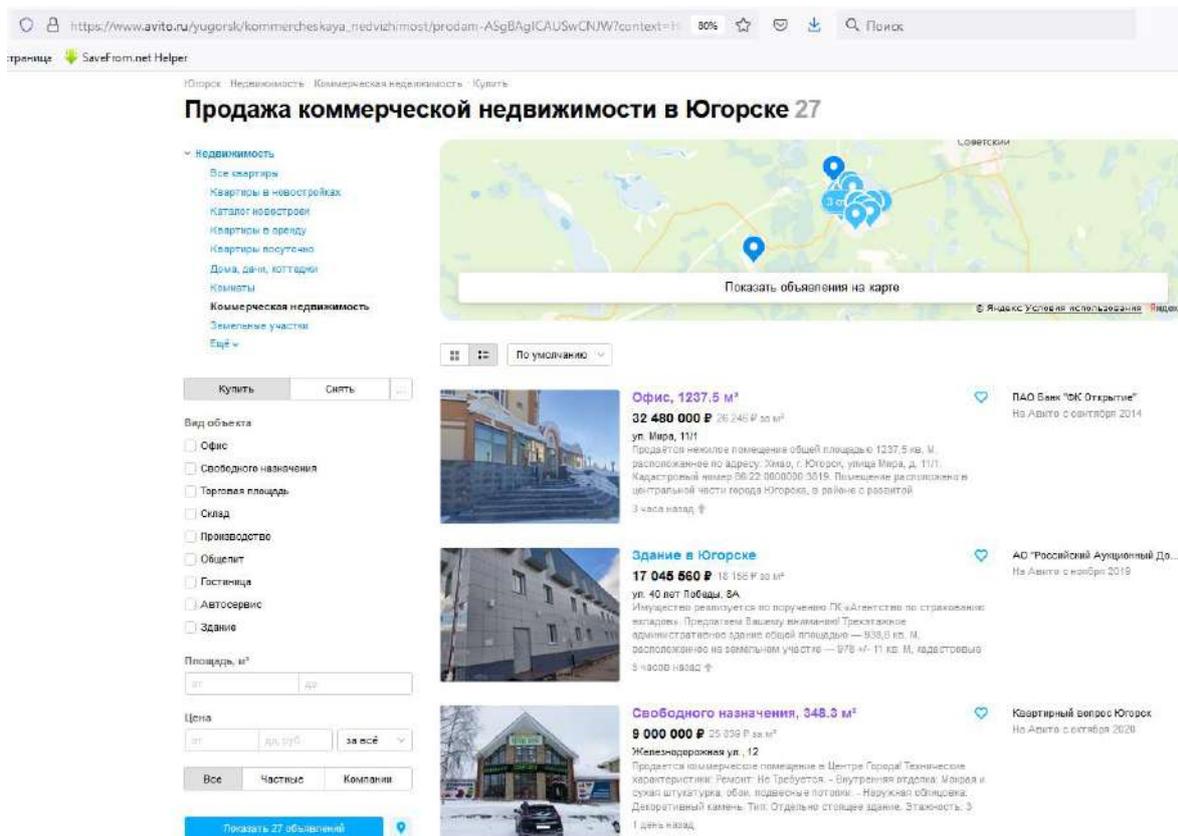


Рис. 5. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в Югорске<sup>27</sup>

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

#### Описание г. Советский

Советский — городское поселение в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре России. Административный центр Советского района. Советский район образован 15 февраля 1968 года. Образует город Советский. Население — 29 452 чел. (2021), плотность населения города 77 чел/км<sup>2</sup>. Основными отраслями промышленности города исторически являлись лесозаготовка и переработка древесины.

Лесопромышленный комплекс Советского района формирует АО «Югорский лесопромышленный холдинг» (далее Холдинг), производственный процесс которого представляет собой полный цикл от заготовки и вывозки до распиловки, глубокой переработки древесины и утилизации отходов производства. Продукция Холдинга является экспортно-ориентированной, при этом основными видами продукции, продаваемыми на экспорт, являются пиломатериалы и брус ЛВЛ.

Продукция плитного производства (завод «Югра-плит») Холдинга хорошо известна от восточной части Приволжского федерального округа до восточных областей Дальневосточного федерального округа, а также в странах ближнего зарубежья (республики Казахстан, Узбекистан, Кыргызстан, Таджикистан). Наиболее широко продукция представлена в Уральском Федеральном округе и занимает более 45% от общего объема продаж древесно-стружечных плит (далее - ДСП) в регионе.

В перспективах предприятия реализация инвестиционного проекта – строительство второй очереди завода «Югра-плит» с увеличением объемов производства ДСП до 550 тыс. куб. м в год. Продолжается реализация проектов по расширению деятельности лесопильных заводов в г.п. Зеленоборск и г.п. Коммунистический. Лесопромышленным комбинатом «Хольц» в г.п. Зеленоборск производится обрезной пиломатериал хвойных пород, поставляемый на экспорт. В 2020 году объем производства предприятия увеличен до 28 тыс. куб. м пиломатериала

<sup>27</sup> Источник информации. URL: [https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?cd=1&f=ASgBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQIYJNJBdjl2KXQ](https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?cd=1&f=ASgBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQIYJNJBdjl2KXQ)

в год. Лесопромышленным комбинатом «Самза» в г.п.Коммунистический в 2020 году осуществлялось производство пиломатериала, погонажных изделий из хвойных пород древесины. Сухой пиломатериал и погонажные изделия будут производиться как на внутренний рынок, так и на экспорт. Предприятие внесено в Реестр международного торгового порта Усть-Луга. Заключен торговый контракт с Китайской Народной Республикой на поставку пиломатериалов. Началась вагонная отгрузка.<sup>28</sup>

#### Предложения по продаже в г. Советский

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 20 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения в г. Советский. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

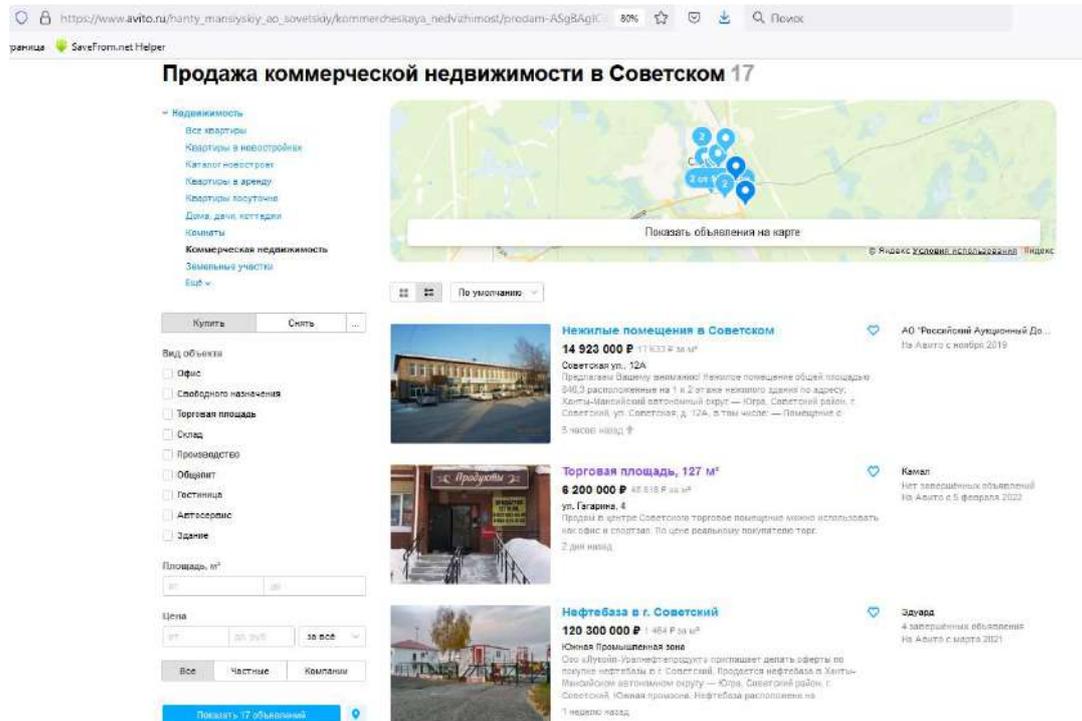


Рис. 6. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в Советский<sup>29</sup>

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

#### Предложения по аренде в г. Югорск

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 23 предложения по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

<sup>28</sup> Источник информации. URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Советский\\_\(Ханты-Мансийский\\_автономный\\_округ\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Советский_(Ханты-Мансийский_автономный_округ)); Официальный сайт органов местного самоуправления муниципального образования Советский район Ханты-Мансийского автономного округа — Югры, URL: <https://admsov.com/>; Отчёт главы Советского района за 2020 г., <https://glava.admsov.com/otchet-glavy-sr.php>

<sup>29</sup> Источник информации. URL: [https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam-ASgBAGICAUSwCNJW?cd=1&f=AS-gBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQIYJNBdjl2KXQ](https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAGICAUSwCNJW?cd=1&f=AS-gBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQIYJNBdjl2KXQ)

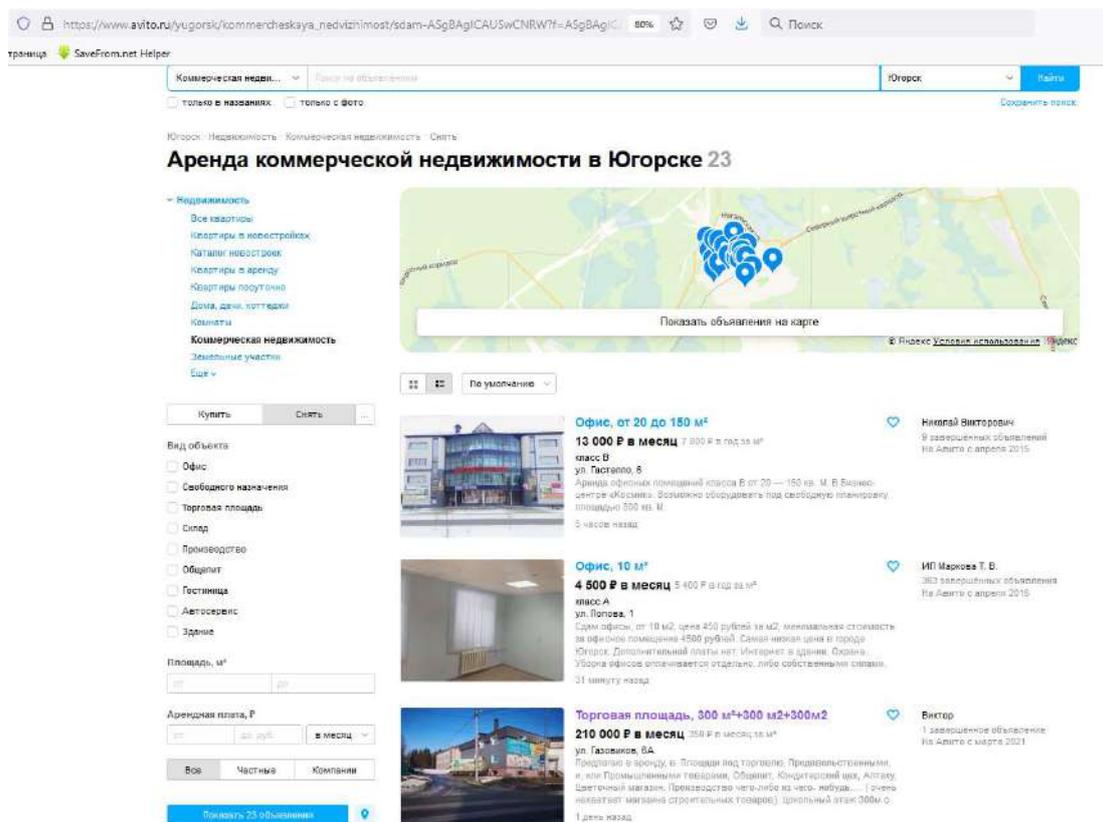


Рис. 7. Предложения по аренде коммерческой недвижимости в Югорске<sup>30</sup>

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

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

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

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

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

- рассматривались предложения по продаже помещений в г. Югорск и г. Советский, по аренде в г. Югорск;
- рассматривались предложения по продаже/ аренде помещений свободного назначения, расположенных преимущественно на первых этажах жилых домов, при недостатке предложения использовались предложения, расположенные в нежилых зданиях, торговых комплексах и т.п.;
- актуальные на дату оценки предложения;

<sup>30</sup> Источник информации. URL: [https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?cd=1&f=AS-gBAQICAKSwCNRW9BKk2gEBQNQINLxZulm2WQ](https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?cd=1&f=AS-gBAQICAKSwCNRW9BKk2gEBQNQINLxZulm2WQ)

- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- объекты без ограничений (обременений) прав;
- подбирались объекты со стандартной отделкой в хорошем состоянии (в соответствии с видом отделки оцениваемого объекта);
- приоритет отдавался объектам с отдельным входом;
- приоритет отдавался объектам с наиболее сопоставимой площадью;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

Таблица № 16. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 			
Местоположение	Тюменская обл., ХМАО, г. Советский, ул. Гагарина, д. 4	Тюменская обл., ХМАО, г. Советский, ул. Гастелло, д. 37	Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, ул. 40 лет Победы, д. 7	ХМАО, г. Югорск, Никольская ул., 9А
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Ценовая зона	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центр города	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Локальное расположение	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально	Первая линия
Передаваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж расположения	1	1	1	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Точная ссылка	<a href="https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_127_m_2311136737">https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_127_m_2311136737</a>	<a href="https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_200_m_2207037922">https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_200_m_2207037922</a>	<a href="https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_tsen_tr_goroda_1825479206">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_tsen_tr_goroda_1825479206</a>	<a href="https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208</a>

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	Камал, тел. +7 (982) 500-86-54	Павел Чежегов, +7 (958) 491-76-25	Наталья, +7 (929) 629-94-88	Елена, +8 958 490-99-95
Общая площадь, кв. м	127,00	200,00	97,00	375,00
Цена предложения, руб.	<b>6 200 000</b>	<b>12 000 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>13 000 000</b>
НДС	Не включен	Включен	Включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	48 819	50 000	47 251	34 667
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 34 667–50 000 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

**Таблица № 17. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)**

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 	 	 
Местоположение	Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, ул. Ленина, д. 1	Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, ул. Менделеева, д. 55	Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, ул. Механизаторов, 18	Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, ул. Железнодорожная, д. 53а
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Ценовая зона	Центры деловой активности	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Локальное расположение	Первая линия	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Совместный
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	1	1	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Коммунальные расходы	Не включены	Включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	<a href="https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_60_m_2295492718">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_60_m_2295492718</a>	<a href="https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_36_m_2152020948">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_36_m_2152020948</a>	<a href="https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_104_m_2182419569">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_104_m_2182419569</a>	<a href="https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploshchadyu_17_kv_m_hantymansiyskiy_ao_yugorsk_tyumenskaya_hantymansiyskiy_avtonomnyy_jeleznodorojnaya_ul_53a_6844844964/">https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploshchadyu_17_kv_m_hantymansiyskiy_ao_yugorsk_tyumenskaya_hantymansiyskiy_avtonomnyy_jeleznodorojnaya_ul_53a_6844844964/</a>
Источник информации	Евгений, +7 (902) 825-00-64	ООО "Экспресс-связь", +7 (922) 760-77-24	Светлана, тел. +7 982-560-31-86	Оксана, + 7 (996) 326-45-54
Общая площадь, кв. м	60,00	36,00	104,00	61,90
<b>Арендная ставка, руб./кв. м в год</b>	<b>10 000</b>	<b>11 667</b>	<b>12 000</b>	<b>7 200</b>
НДС	Включен	Включен	Включен	Не включен
<b>Арендная ставка, руб./кв. м в год без с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов</b>	8 333	8 488	10 000	7 200
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

\*Ставка аренды Объекта-аналога №2 представлена на базе с включенными расходами на коммунальные услуги. Для приведения всех ставок аренды к единой базе без учета коммунальных платежей (оплачиваются отдельно арендатором), арендная ставка по Объекту-аналогу была скорректирована. Для корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г. Размер коммунальных платежей составил 13,25% от ставки аренды (среднее значение коммунальных платежей для объектов торговой недвижимости в городах с населением до 1 млн чел. И доходами выше среднего  $6,5\%+2,3\%+4,45\%=13,25\%$ ), то есть  $11\ 667 \cdot (1-13,25\%) / 1,2 = 8\ 434$  руб. Подробнее см. п. 6.3.2 Отчета.

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 7 200 – 10 000 руб./кв. м в год без НДС и коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Расчет стоимости оцениваемого объекта производится исходя из наиболее эффективного использования - в качестве помещений 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.
- 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 – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

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

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

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

1. г. Москва;
2. г. Санкт-Петербург;
3. города с численностью более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
4. города с численностью менее 1 млн. чел.

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

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

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

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

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

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

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

*Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости города Югорск, уровень активности которого ниже среднего, однако на рынке региона представлено достаточное число предложений по продаже и аренде сопоставимых объектов недвижимости, в связи с этим Оценщик использовал данные по активному 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 оцениваемым объектам.*

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

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

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

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

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

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

*Местоположение: статус населенного пункта*

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

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

**Рис. 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона<sup>31</sup>**

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. 9. Территориальные коэффициенты для цен предложений – населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра<sup>32</sup>**

<sup>31</sup> 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.

<sup>32</sup> 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.

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

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

Рис. 10. Территориальные коэффициенты для ставок аренды – населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра<sup>33</sup>

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. 11. Территориальные коэффициенты для цен предложений – райцентры и ПГТ с развитой промышленностью<sup>34</sup>

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

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

Рис. 12. Территориальные коэффициенты для ставок аренды – райцентры и ПГТ с развитой промышленностью<sup>35</sup>

<sup>33</sup> 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.

<sup>34</sup> 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.

<sup>35</sup> 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.

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. 13. Территориальные коэффициенты для цен предложений – райцентры и ПГТ сельскохозяйственных районов<sup>36</sup>

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

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

Рис. 14. Территориальные коэффициенты для ставок аренды – райцентры и ПГТ сельскохозяйственных районов<sup>37</sup>

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. 15. Территориальные коэффициенты для цен предложений – прочие населенные пункты<sup>38</sup>

<sup>36</sup> 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.

<sup>37</sup> 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.

<sup>38</sup> 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.

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. 16. Территориальные коэффициенты для ставок аренды – прочие населенные пункты<sup>39</sup>

Местоположение: ценовая зона в пределах города

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

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

Рис. 17. Классификация типовых территориальных зон в пределах города<sup>40</sup>

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

<sup>39</sup> 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.

<sup>40</sup> 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.

Типовые зоны в пределах города		код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	III

Рис. 18. Типизация зон в пределах города<sup>41</sup>

<sup>41</sup> 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.

Типовые зоны в пределах города		код
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основологающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	VI
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	V

Рис. 19. Типизация зон в пределах города (продолжение)<sup>42</sup>

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

Таблица 78. 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. 20. Матрица корректирующих коэффициентов для цен торговой недвижимости по районам города для городов с населением до 0,5 млн. чел.<sup>43</sup>

<sup>42</sup> 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.

<sup>43</sup> 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.

Таблица 79. 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 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 промзоны	0,73	0,77	0,84	0,89	0,92	1,00

Рис. 21. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок торговой недвижимости по районам города для городов с населением до 0,5 млн. чел.<sup>44</sup>

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

*Выход на красную линию*

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

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

Таблица 86. 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. 22. Значения корректировок на красную линию для цен, усредненные по городам России<sup>45</sup>

<sup>44</sup> 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.

<sup>45</sup> 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.

Таблица 87. 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. 23. Значения корректировок на красную линию для арендных ставок, усредненные по городам России<sup>46</sup>

Тип объекта

Корректирующие коэффициенты представлены по данным экспертного опроса.

Таблица 154. 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. 24. Значения корректировок удельной цены на тип объекта, усредненные по городам России<sup>47</sup>

Таблица 155. 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. 25. Значения корректировок для арендных ставок на тип объекта, усредненные по городам России<sup>48</sup>

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

<sup>46</sup> 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.

<sup>47</sup> 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.

<sup>48</sup> 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.

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.

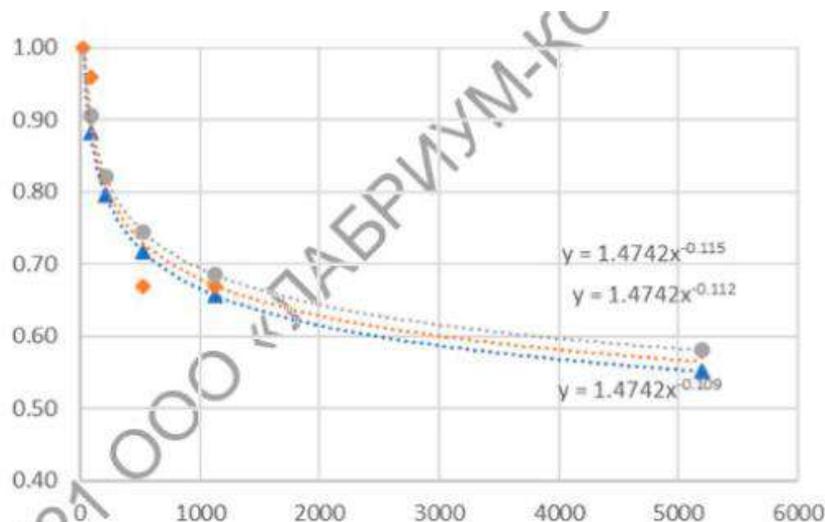


Рисунок 88. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи. Доверительный интервал.

Рис. 26. Зависимость цен объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением до 500 тыс. чел.<sup>49</sup>

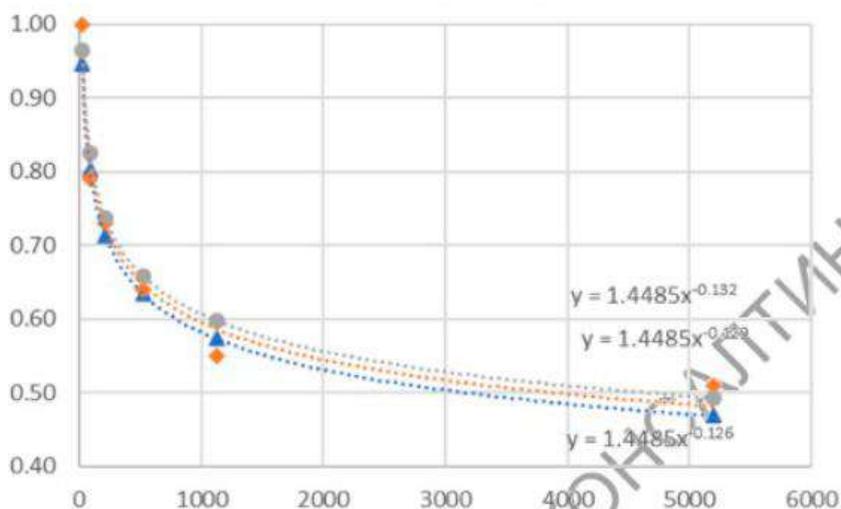


Рисунок 90. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., арендные ставки. Доверительный интервал.

Рис. 27. Зависимость арендных ставок объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением до 500 тыс. чел.<sup>50</sup>

<sup>49</sup> 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.

<sup>50</sup> 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.

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

### Этаж расположения

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

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

Таблица 200. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., продажа

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 201. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., аренда

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. 28. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения для городов с населением до 500 тыс. чел.<sup>51</sup>

### 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

<sup>51</sup> 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.

проведен анализ соотношения цен и арендных ставок в зависимости от наличия отдельного входа у объекта. При этом анализ затрагивал как данные экспертного опроса, так и статистические данные для выявления соответствующих корректирующих коэффициентов. Как было отмечено выше, Оценщик отдает приоритет статистическим данным.

Таблица 224. 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 225. 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. 29. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен и арендных ставок объектов торгового назначения для городов с населением до 500 тыс. чел.<sup>52</sup>

#### Тип парковки

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

Таблица 126. 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 127. 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. 30. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для цен объектов торгового назначения для городов с населением до 500 тыс. чел.<sup>53</sup>

<sup>52</sup> 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.

<sup>53</sup> 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.

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

#### Недозагрузка

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

Таблица 9. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,0%	17,0%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	12,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	7,7%	17,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	6,0%	19,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	7,3%	22,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	4,9%	15,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,5%	7,8%	19,2%
8	Курортные регионы	10,0%	2,0%	18,0%
9	Дальневосточные регионы	15,0%	13,3%	16,7%

Рис. 31. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов свободного назначения<sup>54</sup>

#### Операционные расходы

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	20,0%	23,2%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	18,0%	21,2%

Рис. 32. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ<sup>55</sup>

#### Ставки капитализации

<sup>54</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

<sup>55</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

Таблица 39. Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет. Активный рынок. Респонденты - эксперты-оценщики. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	8,2%	14,8%
2	Санкт-Петербург	12,5%	9,7%	15,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,3%	7,6%	14,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,5%	6,5%	14,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	6,8%	15,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	2,7%	20,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,5%	13,5%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	10,5%	7,4%	13,6%

Рис. 33. Ставки капитализации для объектов свободного назначения<sup>56</sup>

Скидка на торг

Таблица 351. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.12	0.05	0.18
2	Санкт-Петербург	0.06	0.02	0.11
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.11	0.06	0.16
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.09	0.05	0.14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13

Рис. 34. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения<sup>57</sup>

<sup>56</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

<sup>57</sup> 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.

Таблица 363. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.08	0.03	0.13
2	Санкт-Петербург	0.05	0.00	0.09
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.10	0.06	0.13
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.08	0.04	0.12
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13

Рис. 35. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения<sup>58</sup>

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

Рынок коммерческой недвижимости Югорска представлен в основном встроенными помещениями, расположенными в жилых домах, также на рынке имеется несколько бизнес-центров и торговых центров, в которых предлагаются как помещения в аренду, так и на продажу, а также единичными отдельными зданиями торгового, сервисного или смешанного назначения.

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 27 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения и 23 предложения по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого сегмента, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 34 667–50 000 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Арендные ставки с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов за объекты недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 7 200 – 10 000 руб./кв. м в год без НДС в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Скидки на торг при продаже офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения находятся в диапазоне 5% - 13% для продажи и для аренды объектов.

<sup>58</sup> 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.

## Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

**Физическая возможность** – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

### Анализ вариантов использования Объекта оценки

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

**Физическая осуществимость:** Учитывая размер объектов недвижимости, этаж расположения, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. Объемно-планировочные и конструктивные решения позволяют использовать объекты в качестве торговых, офисных или услуг (сервиса) без каких-либо существенных капитальных вложений. В связи с наличием у оцениваемых помещений отдельного входа с улицы и расположением на первом этаже – объекты наиболее привлекательны для торговли и услуг.

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

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

Продолжение нынешнего варианта использования, реконструкция и ремонт. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики встроенных помещений не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объектов недвижимости в качестве торговых помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) и офисов. У помещений имеется стандартная отделка, отдельный вход, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения.

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

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

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

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

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

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

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

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

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

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

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

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во 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 обьявления) 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 обязательств рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
  - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
  - подразумеваемая волатильность;
  - кредитные спреды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

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

рынка, которая является обоснованно доступной. ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

### *Методы оценки*

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

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

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

## **6.1. Рыночный (сравнительный) подход**

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

*К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок коммерческой недвижимости 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 корректировок расчетным способом.*

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

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

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

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

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

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

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

- рассматривались предложения по продаже помещений в г. Югорск и г. Советский, по аренде в г. Югорск;
- рассматривались предложения по продаже/ аренде помещений свободного назначения, расположенных преимущественно на первых этажах жилых домов, при недостатке предложения использовались предложения, расположенные в нежилых зданиях, торговых комплексах и т.п.;
- 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;
- подбирались объекты со стандартной отделкой в хорошем состоянии (в соответствии с видом отделки оцениваемого объекта);
- приоритет отдавался объектам с отдельным входом;
- приоритет отдавался объектам с наиболее сопоставимой площадью;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

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

Таблица № 18. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 		 	
Местоположение	Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1 и корп. 3	Тюменская обл., ХМАО, г. Советский, ул. Гагарина, д. 4	Тюменская обл., ХМАО, г. Советский, ул. Гастелло, д. 37	Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, ул. 40 лет Победы, д. 7	ХМАО, г. Югорск, Никольская ул., 9А
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центр города	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально	Первая линия
Передаваемые права на помещение	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Точная ссылка	x	<a href="https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_127_m_2311136737">https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_127_m_2311136737</a>	<a href="https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_200_m_2207037922">https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_200_m_2207037922</a>	<a href="https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_tsentr_goroda_1825479206">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_tsentr_goroda_1825479206</a>	<a href="https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_375_m_1632035208</a>
Источник информации	x	Камал, тел. +7 (982) 500-86-54	Павел Чежегов, + 7 (958) 491-76-25	Наталья, +7 (929) 629-94-88	Елена, +8 958 490-99-95
Общая площадь, кв. м	68,30-153,1	127,00	200,00	97,00	375,00
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>?</b>	<b>6 200 000</b>	<b>12 000 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>13 000 000</b>
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Не включен	Включен	Включен	Не включен
<b>Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС</b>	x	48 819	50 000	47 251	34 667
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

### 6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

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

### 6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы<sup>59</sup> Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

### 6.1.5. Внесение корректировок

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

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

<sup>59</sup> Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

ночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

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

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

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

По местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел. Последующие корректировки вносились аналогично, при наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов.

Оцениваемые помещения расположены в городе Югорск с небольшой численностью населения и невысоким уровнем активности по объектам коммерческой недвижимости, однако, на рынке региона представлено достаточное число предложений по сопоставимым объектам недвижимости, в связи с этим Оценщик использовал данные по активному рынку. К расчетам принято максимальное значение скидки на торг для активного рынка в размере 13% для объектов свободного назначения.

Таблица 351. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.12	0.05	0.18
2	Санкт-Петербург	0.06	0.02	0.11
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.11	0.06	0.16
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.09	0.05	0.14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13

Рис. 36. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения<sup>60</sup>

Таблица № 19. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./м <sup>2</sup>	?	48 819	50 000	47 251	34 667
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 <sup>2</sup>	-	48 819	50 000	47 251	34 667
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	48 819	50 000	47 251	34 667

<sup>60</sup> 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.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Дата продажи	дата	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	48 819	50 000	47 251	34 667
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	42 472	43 500	41 108	30 160
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>42 472</b>	<b>43 500</b>	<b>41 108</b>	<b>30 160</b>

### Корректировка по II группе элементов сравнения

#### Корректировка на статус населенного пункта

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

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

Рис. 37. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона<sup>61</sup>

В связи с отсутствием достаточного числа сопоставимых предложений в г. Югорск, Оценщик расширил зону поиска объектов-аналогов на соседний город Советский. При этом провел анализ сопоставимости данных населенных пунктов. Согласно классификации, представленной в Справочнике 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. данные города относятся к райцентрам с развитой промышленностью, города имеют сопоставимую численность населения и профиль специализации (промышленность, но различных отраслей). Подробное описание Югорска представлено в п. 3.4 Отчета, описание г. Советский в п. 4.3 Отчета. В связи с этим корректировка на статус населенного пункта не вводилась.

#### Корректировка на местоположение (ценовую зону)

Анализ района расположения объектов внутри города проводился на основании данных сервиса «Яндекс.карты» (<https://yandex.ru/maps/>), в том числе с использованием функции «Панорамы улиц и фотографии». При проведении анализа Оценщик учитывает административно-территориальное деление (устройство) населенного пункта и классификацию типовых территориальных зон в пределах города согласно «Справочнику оцен-

<sup>61</sup> 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.

щика недвижимости - 2021. 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.

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

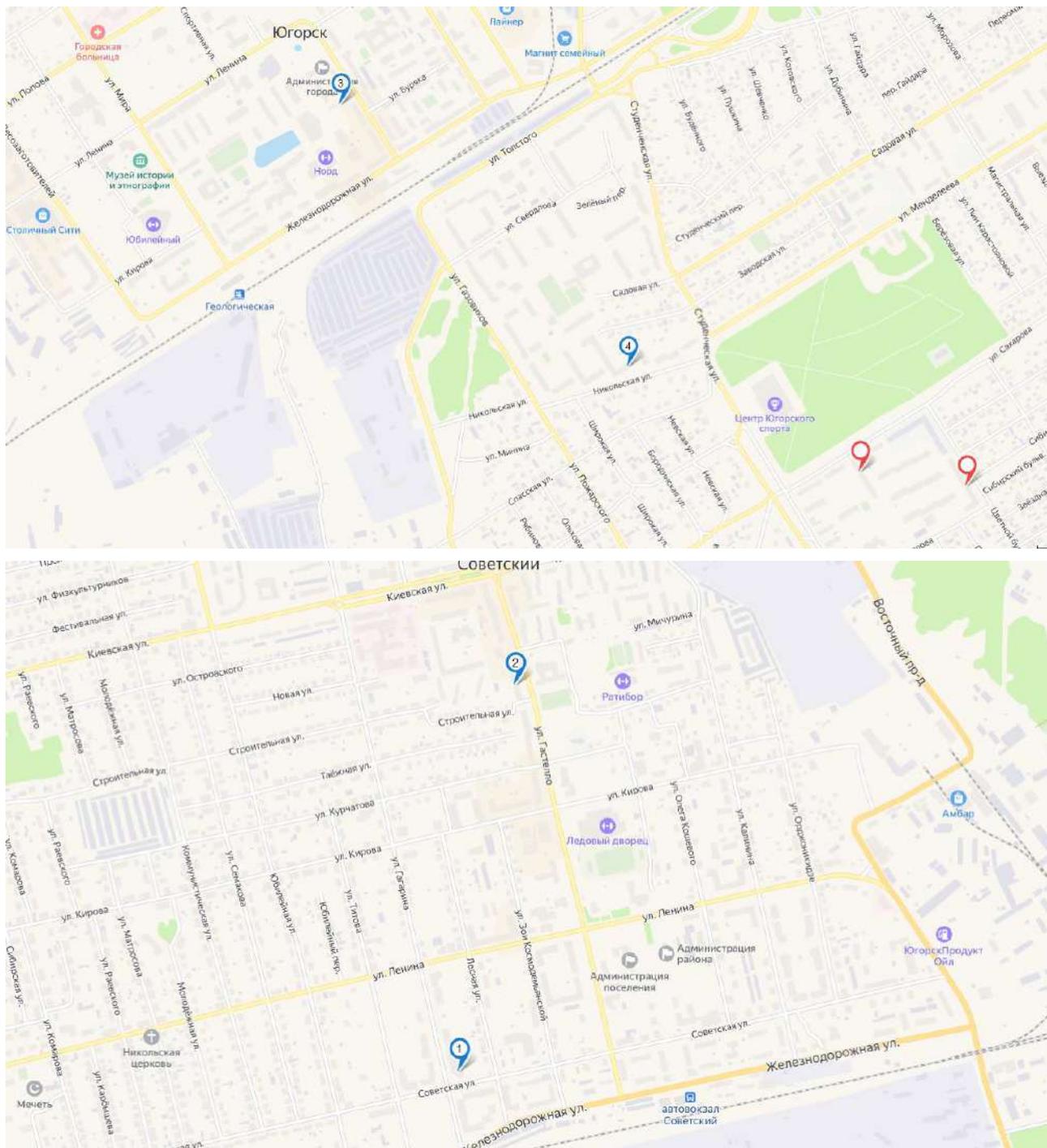


Рис. 38. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки (ОО)<sup>62</sup>

<sup>62</sup> По данным информационного портала <https://constructor.maps.yandex.ru>, на карте: №№ 1-4 - объекты-аналоги, красная метка – Объект оценки

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

Рис. 39. Матрица корректирующих коэффициентов для цен торговой недвижимости по районам города для городов с населением до 0,5 млн. чел.<sup>63</sup>

Объект оценки и объект-аналог №4 расположены в зоне многоквартирной жилой застройки (застройка для Югорска является высотной), объекты –аналоги №№ 1, 2 расположены в зоне центры деловой активности (поблизости с администрацией города, железнодорожной станцией, торговыми объектами и т.п.), а объект-аналог № 3 расположен в зоне центра города (в непосредственной близости от администрации, Ледового дворца). Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов.

Таблица № 20. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центр города	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Коэффициент	0,86	0,94	0,94	1,00	0,86
Величина корректировки, %		-8,51%	-8,51%	-14,00%	0,00%

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

Таблица 86. 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. 40. Значения корректировок на красную линию для цен, усредненные по городам России<sup>64</sup>

<sup>63</sup> 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.

<sup>64</sup> 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.

Входы в оцениваемые помещения расположены вдоль ул. Чкалова и ул. Сахарова (в зависимости от корпуса местоположения помещения). Данные улицы являются второстепенными по пешеходному и транспортному трафику, в связи с этим далее при проведении расчетов Оценщик рассматривал оцениваемые объекты, как расположенные на первой линии. При этом объекты, расположенные на красной линии – это объекты, находящиеся вдоль крупных улиц с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком. Объекты-аналоги №1,4 расположены аналогично оцениваемым помещениям вдоль второстепенных улиц, объект-аналог №3 расположен внутриквартально, а объект аналог №2 расположен на красной линии (вдоль улицы с высоким переходным и/или автомобильным трафиком), таким образом, требуется введение корректировок. Для первой линии Оценщик использовал максимальное значение из интервала, так как данное местоположение лучше, чем расположение внутриквартально, однако, менее привлекательно, чем расположение на красной линии.

**Таблица № 21. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)**

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

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

*Корректировка на площадь улучшений.* Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты 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 значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги.

Также это связано с меньшей стоимостью затрат при строительстве.

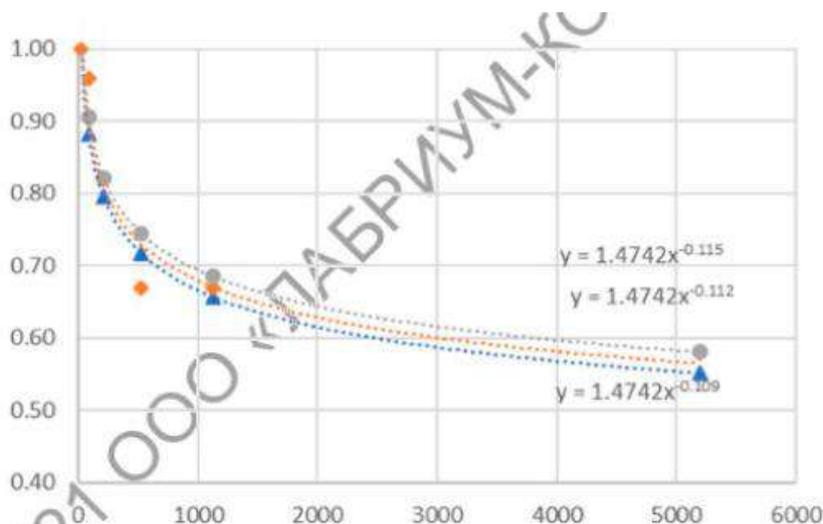


Рисунок 88. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи. Доверительный интервал.

**Рис. 41. Зависимость цен объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением до 500 тыс. чел.<sup>65</sup>**

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,112} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$  – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;

<sup>65</sup> 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.

- $S_{oo}$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{oa}$  – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,112 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

**Таблица № 22. Корректировка на площадь для объекта №1**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	117,20	127,00	200,00	97,00	375,00
Величина корректировки, %	x	0,90%	6,17%	-2,10%	13,91%

**Таблица № 23. Корректировка на площадь для объекта №2**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	141,00	127,00	200,00	97,00	375,00
Величина корректировки, %	x	-1,16%	3,99%	-4,10%	11,58%

**Таблица № 24. Корректировка на площадь для объекта №3**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	138,30	127,00	200,00	97,00	375,00
Величина корректировки, %	x	-0,95%	4,22%	-3,89%	11,82%

**Таблица № 25. Корректировка на площадь для объекта №4**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	123,10	127,00	200,00	97,00	375,00
Величина корректировки, %	x	0,35%	5,59%	-2,63%	13,29%

**Таблица № 26. Корректировка на площадь для объекта №5**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	153,10	127,00	200,00	97,00	375,00
Величина корректировки, %	x	-2,07%	3,04%	-4,98%	10,55%

**Таблица № 27. Корректировка на площадь для объекта №6**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	68,30	127,00	200,00	97,00	375,00
Величина корректировки, %	x	7,19%	12,79%	4,01%	21,01%

*Корректировка на техническое состояние.* Далее анализируется техническое состояние оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Так как все объекты имеют сопоставимую стандартную отделку в хорошем состоянии, то корректировка не вводилась.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица № 28. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м объекта №1 с применением рыночного (сравнительного) подхода**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	42 472	43 500	41 108	30 160
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центр города	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Корректировка	х	-8,51%	-8,51%	-14,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально	Первая линия
Корректировка	х	0,00%	-5,00%	4,40%	0,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	117,20	127,00	200,00	97,00	375,00
Корректировка	х	0,90%	6,17%	-2,10%	13,91%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на тип входа</b>					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-7,61%	-7,34%	-11,70%	13,91%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	92,39%	92,66%	88,30%	86,09%
Весовой коэффициент	х	25,70%	25,78%	24,57%	23,95%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итого скорректированная цена аналогов	х	39 241	40 306	36 298	34 356
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	х	9,41%	19,68%	20,49%	13,91%
<i>Коэффициент вариации</i>		7,25%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> без НДС</b>	<b>37 623</b>	10 087	10 390	8 917	8 228

**Таблица № 29. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м объекта №2 с применением рыночного (сравнительного) подхода**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	42 472	43 500	41 108	30 160
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центр города	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Корректировка	х	-8,51%	-8,51%	-14,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально	Первая линия
Корректировка	х	0,00%	-5,00%	4,40%	0,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	141,00	127,00	200,00	97,00	375,00
Корректировка	х	-1,16%	3,99%	-4,10%	11,58%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на тип входа</b>					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-9,68%	-9,52%	-13,71%	11,58%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	90,32%	90,48%	86,29%	88,42%
Весовой коэффициент	x	25,41%	25,45%	24,27%	24,87%
Итого скорректированная цена аналогов	x	38 363	39 360	35 473	33 652
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	9,68%	17,50%	22,50%	11,58%
<i>Коэффициент вариации</i>		7,14%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> без НДС</b>	<b>36 744</b>	9 747	10 017	8 610	8 370

**Таблица № 30. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м объекта №3 с применением рыночного (сравнительного) подхода**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	42 472	43 500	41 108	30 160
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центр города	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Корректировка	x	-8,51%	-8,51%	-14,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально	Первая линия
Корректировка	x	0,00%	-5,00%	4,40%	0,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	138,30	127,00	200,00	97,00	375,00
Корректировка	x	-0,95%	4,22%	-3,89%	11,82%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на тип входа</b>					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-9,46%	-9,29%	-13,50%	11,82%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	90,54%	90,71%	86,50%	88,18%
Весовой коэффициент	x	25,44%	25,48%	24,30%	24,77%
Итого скорректированная цена аналогов	x	38 454	39 458	35 559	33 725
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	9,46%	17,73%	22,29%	11,82%
<i>Коэффициент вариации</i>		7,15%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> без НДС</b>	<b>36 835</b>	<b>9 782</b>	<b>10 056</b>	<b>8 642</b>	<b>8 355</b>

**Таблица № 31. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м объекта №4 с применением рыночного (сравнительного) подхода**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	42 472	43 500	41 108	30 160
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центр города	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Корректировка	x	-8,51%	-8,51%	-14,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально	Первая линия
Корректировка	x	0,00%	-5,00%	4,40%	0,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	123,10	127,00	200,00	97,00	375,00
Корректировка	х	0,35%	5,59%	-2,63%	13,29%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии				
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на тип входа</b>					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка				
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)				
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-8,16%	-7,92%	-12,24%	13,29%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	91,84%	92,08%	87,76%	86,71%
Весовой коэффициент	х	25,63%	25,69%	24,49%	24,20%
Итого скорректированная цена аналогов	х	39 006	40 053	36 077	34 168
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	х	8,86%	19,10%	21,03%	13,29%
<i>Коэффициент вариации</i>		7,22%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> без НДС</b>	<b>37 387</b>	<b>9 996</b>	<b>10 290</b>	<b>8 835</b>	<b>8 267</b>

**Таблица № 32. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м объекта №5 с применением рыночного (сравнительного) подхода**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	42 472	43 500	41 108	30 160
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью				
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центр города	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Корректировка	x	-8,51%	-8,51%	-14,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально	Первая линия
Корректировка	x	0,00%	-5,00%	4,40%	0,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	153,10	127,00	200,00	97,00	375,00
Корректировка	x	-2,07%	3,04%	-4,98%	10,55%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на тип входа</b>					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-10,58%	-10,47%	-14,59%	10,55%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	89,42%	89,53%	85,41%	89,45%
Весовой коэффициент	x	25,27%	25,30%	24,14%	25,28%
Итого скорректированная цена аналогов	x	37 978	38 944	35 112	33 343
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	10,58%	16,55%	23,38%	10,55%
<i>Коэффициент вариации</i>		7,10%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> без НДС</b>	<b>36 359</b>	9 598	9 855	8 476	8 430

**Таблица № 33. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м объекта №6 с применением рыночного (сравнительного) подхода**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	42 472	43 500	41 108	30 160
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центр города	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Корректировка	х	-8,51%	-8,51%	-14,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально	Первая линия
Корректировка	х	0,00%	-5,00%	4,40%	0,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	68,30	127,00	200,00	97,00	375,00
Корректировка	х	7,19%	12,79%	4,01%	21,01%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на тип входа</b>					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-1,32%	-0,72%	-5,60%	21,01%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	98,68%	99,28%	94,40%	78,99%
Весовой коэффициент	х	26,57%	26,73%	25,42%	21,27%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итого скорректированная цена аналогов	x	41 913	43 185	38 807	36 498
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	15,70%	26,30%	22,40%	21,01%
<i>Коэффициент вариации</i>		7,54%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> без НДС</b>	<b>40 312</b>	11 138	11 545	9 865	7 763

**Таблица № 34. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода**

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Удельная справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу без учета НДС, руб. за кв. м	Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу без учета НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1004	86:22:0010002:1876	117,20	37 623	4 409 393
2	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1005	86:22:0010002:1877	141,00	36 744	5 180 859
3	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1006	86:22:0010002:1878	138,30	36 835	5 094 233
4	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1007	86:22:0010002:1879	123,10	37 387	4 602 369
5	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 173	86:22:0010002:1850	153,10	36 359	5 566 531
6	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 174	86:22:0010002:1851	68,30	40 312	2 753 304
<b>Итого</b>					<b>27 606 689</b>

## 6.2. Затратный подход (отказ от использования)

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

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

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

## 6.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:<sup>66</sup>

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

<sup>66</sup> По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

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

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

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

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости<sup>67</sup>:

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

*В рамках проведения настоящей оценки использован метод прямой капитализации, так как по состоянию на дату проведения оценки имеется возможность получать стабильный доход от сдачи в аренду объектов недвижимости. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной нестабильной социально-экономической, политической и эпидемиологической ситуацией. С учетом типа объекта (помещения свободного назначения) и их расположения в многоквартирном жилом доме вероятность существенного изменения рыночных условий в худшую сторону несмотря на данные факторы является довольно низкой. Оцениваемые помещения расположены в востребованной локации, имеют небольшую площадь, популярную у арендаторов и могут быть использованы под различные виды деятельности.*

### **6.3.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)**

#### **Доходы и расходы при эксплуатации объекта**

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

Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недозагрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной

<sup>67</sup> По материалам: Яскевич Е. Е. *Практика оценки недвижимости*. Москва: - Техносфера, 2011.

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).

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

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

#### **Выявление сопоставимых объектов**

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

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

- рассматривались предложения по продаже помещений в г. Югорск и г. Советский, по аренде в г. Югорск;
- рассматривались предложения по продаже/ аренде помещений свободного назначения, расположенных преимущественно на первых этажах жилых домов, при недостатке предложения использовались предложения, расположенные в нежилых зданиях, торговых комплексах и т.п.;
- 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;
- подбирались объекты со стандартной отделкой в хорошем состоянии (в соответствии с видом отделки оцениваемого объекта);
- приоритет отдавался объектам с отдельным входом;
- приоритет отдавался объектам с наиболее сопоставимой площадью;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

*Проверка достоверности информации о сделках/предложениях*

По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился.

*Определение единиц сравнения и элементов сравнения*

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в год без НДС. В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

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

Таблица № 35. Описание объектов-аналогов

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото					
					
Местоположение	Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1 и корп. 3	Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, Югорск, ул. Ленина, д. 1	Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, ул. Менделеева, д. 55	Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, ул. Механизаторов, 18	Тюменская обл., ХМАО, г. Югорск, ул. Железнодорожная, д. 53а
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Совместный
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	1	1	1	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	х	<a href="https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_60_m_2295492718">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_60_m_2295492718</a>	<a href="https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_36_m_2152020948">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_36_m_2152020948</a>	<a href="https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznacheniya_104_m_2182419569">https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznacheniya_104_m_2182419569</a>	<a href="https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploshchadyu_17_kv_hanty-mansiyskiy_ao_yugorsk_tyumenskaya_hantymansiyskiy_avtonomnyy_jeleznodorojnaya_ul_53a_6844844964/">https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploshchadyu_17_kv_hanty-mansiyskiy_ao_yugorsk_tyumenskaya_hantymansiyskiy_avtonomnyy_jeleznodorojnaya_ul_53a_6844844964/</a>
Источник информации	х	Евгений, +7 (902) 825-00-64	ООО "Экспресс-связь", +7 (922) 760-77-24	Светлана, тел. +7 982-560-31-86	Оксана, + 7 (996) 326-45-54
Общая площадь, кв. м	68,30-153,1	60,00	36,00	104,00	61,90
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	<b>10 000</b>	<b>11 667</b>	<b>12 000</b>	<b>7 200</b>
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Включен	Включен	Включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год без с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов		8 333	8 488	10 000	7 200
Возможность торга	х	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

*\*Ставка аренды Объекта-аналога №2 представлена на базе с включенными расходами на коммунальные услуги. Для приведения всех ставок аренды к единой базе без учета коммунальных платежей (оплачиваются отдельно арендатором), арендная ставка по Объекту-аналогу была скорректирована. Для корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г. Размер коммунальных платежей составил 13,25% от ставки аренды (среднее значение коммунальных платежей для объектов торговой недвижимости в городах с населением до 1 млн чел. И доходами выше среднего  $6,5\%+2,3\%+4,45\%=13,25\%$ ), то есть  $11\,667 \cdot (1-13,25\%) / 1,2 = 8\,434$  руб.*

Доля "типовых операционных расходов арендатора" в величине удельной валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Электричество.				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	6,5%	4,9%	8,2%
2	Санкт-Петербург	6,5%	5,3%	7,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,7%	4,7%	8,7%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	6,5%	4,6%	8,4%
5	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего	6,7%	4,6%	8,7%
6	Дальневосточные и курортные города	5,9%	4,0%	7,8%

Доля "типовых операционных расходов арендатора" в величине удельной валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Водоснабжение и канализация.				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,7%	0,9%	2,6%
2	Санкт-Петербург	1,8%	1,6%	2,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,0%	1,1%	2,9%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	2,3%	1,3%	3,3%
5	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего	2,0%	1,1%	2,9%
6	Дальневосточные и курортные города	2,0%	1,0%	3,0%

Доля "типовых операционных расходов арендатора" в величине удельной валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Отопление.				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	3,46%	2,39%	4,54%
2	Санкт-Петербург	3,47%	3,22%	3,71%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,70%	2,66%	4,74%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	4,45%	3,27%	5,62%
5	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего	3,70%	2,58%	4,82%
6	Дальневосточные и курортные города	3,85%	3,05%	4,64%

Рис. 42. Размер коммунальных расходов арендатора в среднем по РФ для объектов торговой недвижимости от потенциального валового дохода<sup>68</sup>

#### Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

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

<sup>68</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

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

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

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. По местоположению Объект оценки отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел. Последующие корректировки вносились аналогично, при наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов.

Оцениваемые помещения расположены в городе Югорск с небольшой численностью населения и невысоким уровнем активности по объектам коммерческой недвижимости, однако, на рынке представлено достаточное число предложений по сопоставимым объектам недвижимости, в связи с этим Оценщик использовал данные по активному рынку. К расчетам принято максимальное значение скидки на торг для активного рынка в размере 13% для объектов свободного назначения.

**Таблица 363. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения**

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.08	0.03	0.13
2	Санкт-Петербург	0.05	0.00	0.09
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.10	0.06	0.13
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.08	0.04	0.12
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13

**Рис. 43. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения<sup>69</sup>**

**Таблица № 36. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/год	?	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	8 333	8 434	10 000	7 200

<sup>69</sup> 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.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	8 333	8 434	10 000	7 200
Дата продажи	дата	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	8 333	8 434	10 000	7 200
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	7 250	7 338	8 700	6 264
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>7 250</b>	<b>7 338</b>	<b>8 700</b>	<b>6 264</b>

#### Корректировка по II группе элементов сравнения

##### Корректировка на статус населенного пункта

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

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

Рис. 44. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона<sup>70</sup>

Все подобранные объекты-аналоги расположены в г. Югорск, то есть одном населенном пункте, в связи с этим корректировка на статус населенного пункта не вводилась.

##### Корректировка на местоположение

Анализ района расположения объектов внутри города проводился на основании данных сервиса «Яндекс.карты» (<https://yandex.ru/maps/>), в том числе с использованием функции «Панорамы улиц и фотографии». При проведении анализа Оценщик учитывает административно-территориальное деление (устройство) населенного пункта и классификацию типовых территориальных зон в пределах города согласно «Справочнику оцен-

<sup>70</sup> 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.

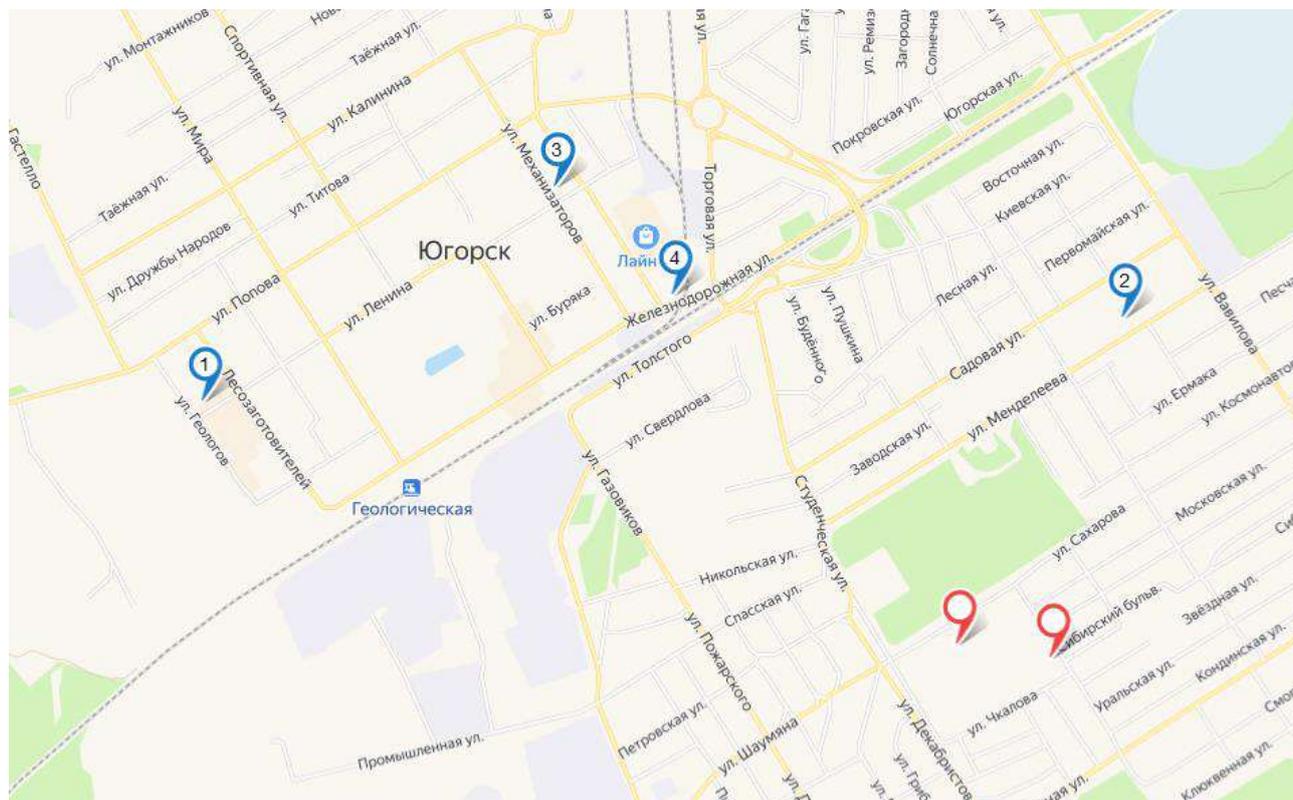
щика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

Таблица 79. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"<sup>71</sup>, 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. 45. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок торговой недвижимости по районам города для городов с населением до 0,5 млн. чел.<sup>71</sup>

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



<sup>71</sup> 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.

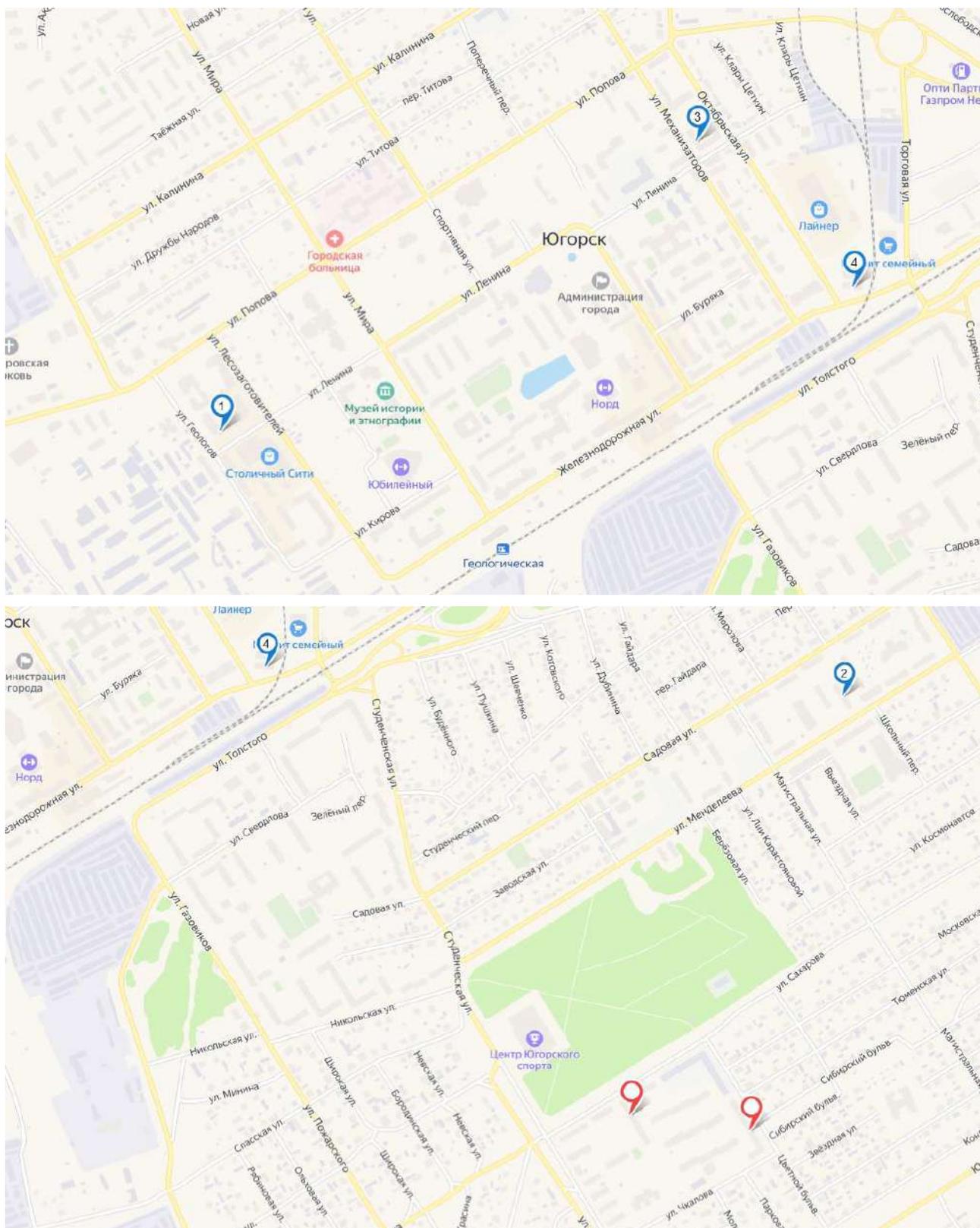


Рис. 46. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки<sup>72</sup>

<sup>72</sup> По данным информационного портала <https://constructor.maps.yandex.ru>, на карте: №№ 1-4 - объекты-аналоги, красная метка – Объект оценки

Объект оценки и объект-аналог № 2 расположены в зоне многоквартирной жилой застройки (застройка для Югорска является высотной), остальные объекты – аналоги расположены в зоне центра деловой активности города (в непосредственной близости к администрации города, железнодорожной станции, торговым объектам, центральному паку и т.п.). Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов.

**Таблица № 37. Расчет корректировки на ценовую зону**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Коэффициент	0,87	0,94	0,87	0,94	0,94
Величина корректировки, %		-7,45%	0,00%	-7,45%	-7,45%

*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.

**Таблица 87. 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. 47. Значения корректировок на красную линию для арендных ставок, усредненные по городам России<sup>73</sup>**

Входы в оцениваемые помещения расположены вдоль ул. Чкалова и ул. Сахарова (в зависимости от корпуса местоположения помещения). Данные улицы являются второстепенными по пешеходному и транспортному трафику, в связи с этим далее при проведении расчетов Оценщик рассматривал оцениваемые объекты, как расположенные на первой линии. При этом объекты, расположенные на красной линии – это объекты, находящиеся вдоль крупных улиц с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком. Объект-аналог №1 расположен аналогично оцениваемым помещениям вдоль второстепенной улицы, объект-аналог №2 расположен внутриквартально, а объекты-аналоги №3,4 расположены на красной линии (вдоль улицы с высоким переходным и/или автомобильным трафиком), таким образом, требуется введение корректировок. Для первой линии Оценщик использовал максимальное значение из интервала, так как данное местоположение лучше, чем расположение внутриквартально, однако, менее привлекательно, чем расположение на красной линии.

**Таблица № 38. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
Коэффициент	0,92	0,92	0,90	1,00	1,00
Величина корректировки, %		0,00%	2,22%	-8,00%	-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)

<sup>73</sup> 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.

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.

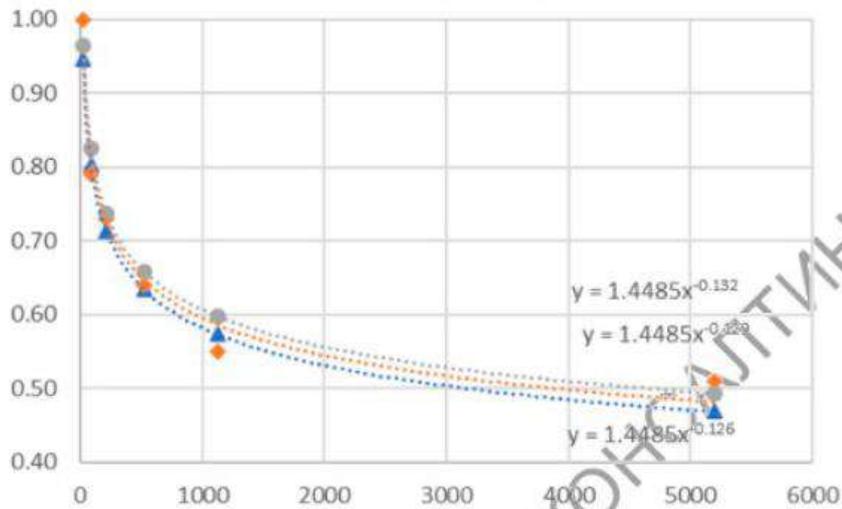


Рисунок 90. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки. Доверительный интервал.

Рис. 48. Зависимость арендных ставок объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением до 500 тыс. чел. <sup>74</sup>

Корректировка определяется по следующей формуле:

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

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

Таблица № 39. Корректировка на площадь для объекта №1

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	117,20	60,00	36,00	104,00	61,90
Величина корректировки, %	x	-8,27%	-14,12%	-1,53%	-7,90%

Таблица № 40. Корректировка на площадь для объекта №2

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	141,00	60,00	36,00	104,00	61,90
Величина корректировки, %	x	-10,44%	-16,15%	-3,85%	-10,08%

Таблица № 41. Корректировка на площадь для объекта №3

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	138,30	60,00	36,00	104,00	61,90
Величина корректировки, %	x	-10,21%	-15,94%	-3,61%	-9,85%

<sup>74</sup> 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.

**Таблица № 42. Корректировка на площадь для объекта №4**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	123,10	60,00	36,00	104,00	61,90
Величина корректировки, %	x	-8,85%	-14,67%	-2,15%	-8,49%

**Таблица № 43. Корректировка на площадь для объекта №5**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	153,10	60,00	36,00	104,00	61,90
Величина корректировки, %	x	-11,38%	-17,03%	-4,87%	-11,03%

**Таблица № 44. Корректировка на площадь для объекта №6**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	68,30	60,00	36,00	104,00	61,90
Величина корректировки, %	x	-1,66%	-7,93%	5,57%	-1,26%

*Корректировка на техническое состояние.* Далее анализируется техническое состояние оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Так как все объекты имеют сопоставимую стандартную отделку в хорошем состоянии, то корректировка не вводилась.

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

*Корректировка на тип входа.* Стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

Таблица 225. 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. 49. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для арендных ставок объектов торгового назначения для городов с населением до 500 тыс. чел.<sup>75</sup>**

**Таблица № 45. Корректировка на отдельный вход**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Совместный
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	4,17%

*Корректировка на тип парковки.* Далее анализируется тип парковки оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов.

<sup>75</sup> 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.

Таблица 127. 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. 50. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для арендных ставок объектов торгового назначения для городов с населением до 500 тыс. чел.<sup>76</sup>

Таблица № 46. Корректировка на тип парковки

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка
Коэффициент	0,93	0,93	0,93	0,93	1,00
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	-7,00%

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

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

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

<sup>76</sup> 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.

Таблица № 47. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения для объекта №1

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	7 250	7 338	8 700	6 264
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Корректировка	х	-7,45%	0,00%	-7,45%	-7,45%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
Корректировка	х	0,00%	2,22%	-8,00%	-8,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	117,20	60,00	36,00	104,00	61,90
Корректировка	х	-8,27%	-14,12%	-1,53%	-7,90%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Совместный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	4,17%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	-7,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-15,72%	-11,90%	-16,98%	-26,19%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
1 - абсолют. вал. коррекция	x	84,28%	88,10%	83,02%	73,81%
Весовой коэффициент	x	25,60%	26,76%	25,22%	22,42%
Итого скорректированная цена аналогов	x	6 110	6 464	7 223	4 624
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	15,72%	16,35%	16,98%	34,52%
<i>Коэффициент вариации</i>		17,88%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>6 152</b>	1 564	1 730	1 822	1 037

**Таблица № 48. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения для объекта №2**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	7 250	7 338	8 700	6 264
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Корректировка	x	-7,45%	0,00%	-7,45%	-7,45%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
Корректировка	x	0,00%	2,22%	-8,00%	-8,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	141,00	60,00	36,00	104,00	61,90
Корректировка	x	-10,44%	-16,15%	-3,85%	-10,08%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Совместный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	4,17%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	-7,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)				
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-17,88%	-13,93%	-19,30%	-28,36%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	82,12%	86,07%	80,70%	71,64%
Весовой коэффициент	х	25,62%	26,85%	25,18%	22,35%
Итого скорректированная цена аналогов	х	5 953	6 316	7 021	4 488
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	х	17,88%	18,37%	19,30%	36,69%
<i>Коэффициент вариации</i>		<i>17,88%</i>			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>5 992</b>	<b>1 525</b>	<b>1 696</b>	<b>1 768</b>	<b>1 003</b>

**Таблица № 49. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения для объекта №3**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	7 250	7 338	8 700	6 264
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Корректировка	х	-7,45%	0,00%	-7,45%	-7,45%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
Корректировка	х	0,00%	2,22%	-8,00%	-8,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	138,30	60,00	36,00	104,00	61,90
Корректировка	x	-10,21%	-15,94%	-3,61%	-9,85%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Совместный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	4,17%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	-7,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-17,66%	-13,72%	-19,06%	-28,13%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	82,34%	86,28%	80,94%	71,87%
Весовой коэффициент	x	25,62%	26,84%	25,18%	22,36%
Итого скорректированная цена аналогов	x	5 970	6 331	7 042	4 502
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	17,66%	18,16%	19,06%	36,46%
<i>Коэффициент вариации</i>		17,95%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>6 009</b>	1 529	1 699	1 773	1 007

**Таблица № 50. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения для объекта №4**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	7 250	7 338	8 700	6 264

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Корректировка	x	-7,45%	0,00%	-7,45%	-7,45%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
Корректировка	x	0,00%	2,22%	-8,00%	-8,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	123,10	60,00	36,00	104,00	61,90
Корректировка	x	-8,85%	-14,67%	-2,15%	-8,49%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Совместный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	4,17%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	-7,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-16,30%	-12,44%	-17,60%	-26,77%
I - абсолют. вал. коррекция	x	83,70%	87,56%	82,40%	73,23%
Весовой коэффициент	x	25,60%	26,78%	25,21%	22,40%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итого скорректированная цена аналогов	x	6 068	6 424	7 169	4 587
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	16,30%	16,89%	17,60%	35,10%
<i>Коэффициент вариации</i>		17,90%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>6 109</b>	1 554	1 721	1 807	1 028

**Таблица № 51. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения для объекта №5**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	7 250	7 338	8 700	6 264
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Корректировка	x	-7,45%	0,00%	-7,45%	-7,45%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
Корректировка	x	0,00%	2,22%	-8,00%	-8,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	153,10	60,00	36,00	104,00	61,90
Корректировка	x	-11,38%	-17,03%	-4,87%	-11,03%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на тип входа</b>					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Совместный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	4,17%
<b>Корректировка на парковку</b>					

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	-7,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)				
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-18,83%	-14,81%	-20,31%	-29,31%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	81,17%	85,19%	79,69%	70,69%
Весовой коэффициент	х	25,63%	26,90%	25,16%	22,32%
Итого скорректированная цена аналогов	х	5 885	6 251	6 933	4 428
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) ИСТИНА	х	18,83%	19,26%	20,31%	37,64%
<i>Коэффициент вариации</i>		18,00%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>5 922</b>	<b>1 508</b>	<b>1 681</b>	<b>1 744</b>	<b>988</b>

**Таблица № 52. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения для объекта №6**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	7 250	7 338	8 700	6 264
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Корректировка	х	-7,45%	0,00%	-7,45%	-7,45%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
Корректировка	х	0,00%	2,22%	-8,00%	-8,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	68,30	60,00	36,00	104,00	61,90
Корректировка	х	-1,66%	-7,93%	5,57%	-1,26%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Совместный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	4,17%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	-7,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)				
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-9,10%	-5,71%	-9,87%	-19,54%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	90,90%	94,29%	90,13%	80,46%
Весовой коэффициент	x	25,55%	26,50%	25,33%	22,62%
Итого скорректированная цена аналогов	x	6 590	6 919	7 841	5 040
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	9,10%	10,15%	21,02%	27,87%
<i>Коэффициент вариации</i>		17,67%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>6 644</b>	1 684	1 834	1 986	1 140

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

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

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

Рынок офисно-торговой недвижимости в рассматриваемом регионе является активным, данные Справочника актуальны с учетом эпидемиологической обстановки, таким образом, при расчете действительного валового дохода Оценщик применял значение потерь от недоиспользования, как среднее значение уровня вакантных площадей для городов с населением до 500 тыс. чел и уровнем дохода выше среднего (см. п. 4.1 Отчета) в размере 10,0%.

Таблица 9. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,0%	17,0%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	12,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	7,7%	17,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	6,0%	19,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	7,3%	22,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	4,9%	15,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,5%	7,8%	19,2%
8	Курортные регионы	10,0%	2,0%	18,0%
9	Дальневосточные регионы	15,0%	13,3%	16,7%

Рис. 51. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов свободного назначения<sup>77</sup>

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

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

Таблица № 53. Расчет действительного валового дохода (без НДС, без коммунальных расходов)

Наименование	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
Арендная ставка без НДС, руб./кв. м /год	6 152	5 992	6 009	6 109	5 922	6 644
Площадь, кв. м	117,20	141,00	138,30	123,10	153,10	68,30
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	721 052	844 870	830 986	752 060	906 632	453 753
Потери от недоиспользования, %	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Потери от неплательщиков, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	648 947	760 383	747 887	676 854	815 969	408 377

<sup>77</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

### 6.3.5. Расчет чистого операционного дохода

Арендная ставка, принимаемая к расчету, включает операционные расходы (без учета коммунальных платежей). Таким образом, при расчёте чистого операционного дохода, из величины действительного валового дохода необходимо вычесть операционные расходы, кроме коммунальных.

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для прочих торговых и сходных типов объектов (согласно представленной в Справочнике классификации оцениваемые помещения относятся к данному сегменту) была принята как среднее значение величины операционных расходов, то есть 19,6%.

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

Рис. 52. Операционные расходы, в % от потенциального валового дохода<sup>78</sup>

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

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

Таблица № 54. Расчет чистого операционного дохода

Наименование	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	648 947	760 383	747 887	676 854	815 969	408 377
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	141 326	165 595	162 873	147 404	177 700	88 936
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	507 621	594 789	585 014	529 451	638 269	319 442

### 6.3.6. Расчет коэффициента капитализации

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

<sup>78</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019 г.

Таблица 39. Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет. Активный рынок. Респонденты - эксперты-оценщики. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	8,2%	14,8%
2	Санкт-Петербург	12,5%	9,7%	15,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,3%	7,6%	14,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,5%	6,5%	14,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	6,8%	15,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	2,7%	20,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,5%	13,5%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	10,5%	7,4%	13,6%

Рис. 53. Ставки капитализации для объектов свободного назначения<sup>79</sup>

В расчете Оценщик использовал среднее значение ставки капитализации для объектов свободного назначения по городам с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего в размере 11,5%.

Таблица № 55. Расчет справедливой стоимости с применением доходного подхода

Наименование	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
Чистый операционный доход, руб. в год	507 621	594 789	585 014	529 451	638 269	319 442
Ставка капитализации, %	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	4 414 093	5 172 074	5 087 077	4 603 918	5 550 165	2 777 755

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

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

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

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

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

<sup>79</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

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 оцениваемых помещений 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, пересекается.

**Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке**

Таблица 1

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

**Рис. 54. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе<sup>80</sup>**

**Неопределенность величины рыночной стоимости при доходном подходе на активном рынке**

Таблица 3

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

**Рис. 55. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе<sup>81</sup>**

**Таблица № 56. Неопределенность величины справедливой стоимости**

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

**Таблица № 57. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам**

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	27 606 689	27 605 082	Не применялся

<sup>80</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

<sup>81</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C <sub>min</sub> ), руб.	24 293 886	23 050 244	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C <sub>max</sub> ), руб.	30 919 492	32 159 921	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	23 050 244	30 919 492	-
<b>Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются</b>			

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

**Таблица № 58. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки**

№	Наименование	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Справедливая стоимость округленно до тысяч, руб. без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1004	117,20	4 409 393	0,50	4 414 093	0,50	4 412 000
2	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1005	141,00	5 180 859	0,50	5 172 074	0,50	5 176 000
3	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1006	138,30	5 094 233	0,50	5 087 077	0,50	5 091 000
4	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1007	123,10	4 602 369	0,50	4 603 918	0,50	4 603 000
5	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 173	153,10	5 566 531	0,50	5 550 165	0,50	5 558 000
6	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 174	68,30	2 753 304	0,50	2 777 755	0,50	2 766 000
<b>Итого</b>			<b>27 606 689</b>		<b>27 605 082</b>		<b>27 606 000</b>

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

Таким образом,

**Справедливая стоимость 6 (шести) помещений, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1 и корп. 3, по состоянию на 11 февраля 2022 г. составляет:**

**27 606 000 (Двадцать семь миллионов шестьсот шесть тысяч) рублей без учёта НДС,**

**в том числе:**

**Таблица № 59. Справедливая стоимость Объекта оценки**

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1004	86:22:0010002:1876	117,20	4 412 000
2	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1005	86:22:0010002:1877	141,00	5 176 000
3	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1006	86:22:0010002:1878	138,30	5 091 000
4	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1007	86:22:0010002:1879	123,10	4 603 000
5	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 173	86:22:0010002:1850	153,10	5 558 000
6	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., ХМАО – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 174	86:22:0010002:1851	68,30	2 766 000
<b>Итого</b>				<b>27 606 000</b>

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1  
к ТЗ № 22 от «11» февраля 2022 г.  
к договору № Югра-ЛК об оценке имущества,  
составляющего паевой инвестиционный фонд  
от «10» марта 2021 г.

### Задание на оценку

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

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», а именно:

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,2 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1004, кадастровый (или условный) номер: 86:22:0010002:1876;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 141 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1005, кадастровый (или условный) номер: 86:22:0010002:1877;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 138,3 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1006, кадастровый (или условный) номер: 86:22:0010002:1878;
- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 123,1 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1007, кадастровый (или условный) номер: 86:22:0010002:1879;
- помещение, назначение: нежилое, площадь 153,1 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 173, кадастровый (условный) номер: 86:22:0010002:1850;
- помещение, назначение: нежилое, площадь 68,3 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3, пом. 174, кадастровый (условный) номер: 86:22:0010002:1851.

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

№	Адрес	Наименование объекта	Общая площадь кв. м	Отдельный вход с улицы	Техническое состояние
1	г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, пом. 1004	117,20	имеется	с отделкой
2	г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, пом. 1005	141,00	имеется	с отделкой
3	г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, пом. 1006	138,30	имеется	с отделкой
4	г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, пом. 1007	123,10	имеется	с отделкой
5	г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, пом. 173	153,10	имеется	с отделкой
6	г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 3	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, пом. 174	68,30	имеется	с отделкой

Характеристики Объекта оценки указаны в следующих доступных для Оценщика документах:

- Выписки из ЕГРН от 19.04.2021 года;
- копии кадастрового паспорта помещения № 86/201/16-30872 от 02.02.2016 г.;
- копии кадастрового паспорта помещения № 86/201/16-30873 от 02.02.2016 г.;
- копии кадастрового паспорта помещения № 86/201/16-30874 от 02.02.2016 г.;
- копии кадастрового паспорта помещения № 86/201/16-30875 от 02.02.2016 г.;
- копии кадастрового паспорта помещения № 86/201/16-30395 от 01.02.2016 г.;
- копии кадастрового паспорта помещения № 86/201/16-30394 от 01.02.2016 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

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

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

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

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

8. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. 11 февраля 2022 г.

10. Срок проведения оценки. 11 февраля 2022 г. (включительно)

11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- Мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемых объектов действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «10» марта 2021 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемых объектов и не является гарантией того, что оцениваемые объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого оцениваемого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.
- Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) оцениваемых объектов, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка проводится на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, без личного осмотра Оценщиком.
- Иные ограничения и допущения будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.

## 12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор

М.П.



От Исполнителя:

Генеральный директор

/С.О. Найчук/



## Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

 **СМАО**

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

## Овчинников Виктор Сергеевич

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

регистрационный номер 3872  
дата включения в реестр 27 октября 2016

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

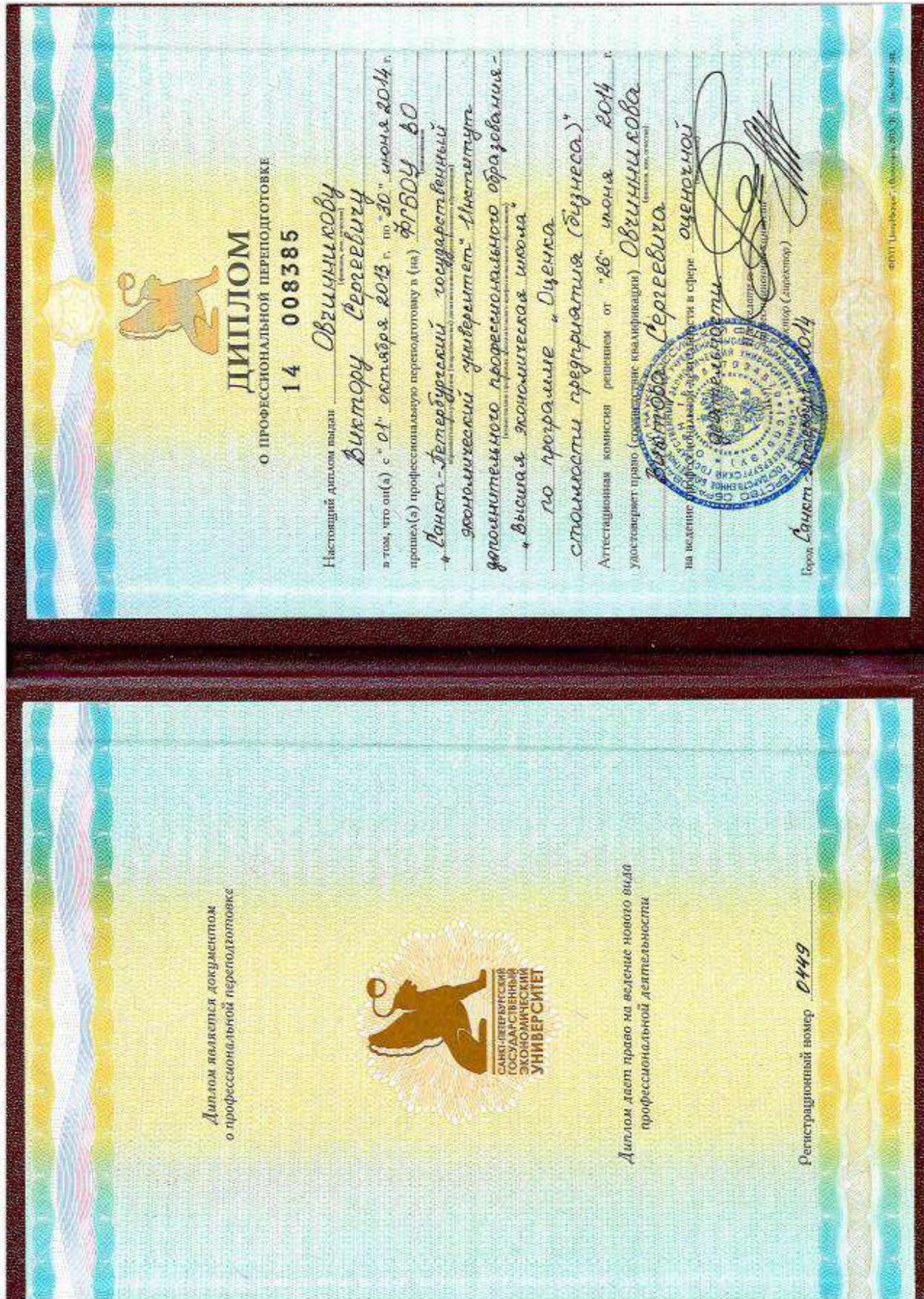
Вр.п.о генерального директора  **А.В. Коста**



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков





# РОСГОССТРАХ



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

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

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

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

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

### 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

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

#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

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

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

не установлена.

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

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

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

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

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

Страховщик информирует страхователя:

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

#### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

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

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

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

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

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

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

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

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

#### 10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

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

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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

#### АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

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

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

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

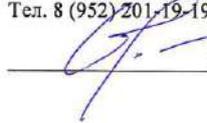
Адрес местонахождения: Россия, 197342, г. Санкт –  
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

М.П.  Алтунин К. С.

##### СТРАХОВАТЕЛЬ

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

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

 Овчинников В. С.

#### КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

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

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

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

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





### ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-05

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

**Страхователь:** Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»  
**Юридический адрес:** 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68  
**ИНН 7810233126, КПП 781001001**

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- 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 требования 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 исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2025 г.

**Страховщик:**  
Ицковский К.А.  
На основании Доверенности 1307721N от «16» декабря 2021г.



Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург, 16.12.2021г.

## Приложение 3. Рыночная информация

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

[https://www.avito.ru/hanty\\_mansiyskiy\\_ao\\_sovetskiy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovaya\\_ploschad\\_127\\_m\\_231136737](https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_127_m_231136737)

Советский - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Продам

### Торговая площадь, 127 м<sup>2</sup>

6 200 000 Р ▾  
48 818 Р за м<sup>2</sup>

Добавить в избранное · Добавить заметку · 7 февраля в 23:00

8 982 500-86-54

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Камил  
Частное лицо  
На Авито с 05 февраля 2022

Подписаться на продавца

№ 231136737, 115 (+29)

**О помещении**

Вход: с улицы  
Общая площадь: 127 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1

Высота потолков: 2.8 м  
Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

Советский р-н, Советский, ул. Гагарина, 4

### Расположение

6 200 000 Р ▾  
48 818 Р за м<sup>2</sup>

8 982 500-86-54

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Камил  
Частное лицо  
На Авито с 05 февраля 2022

Подписаться на продавца

№ 231136737, 115 (+29)

**Описание**

Продам в центре Советского торговое помещение можно использовать как офис и спортзал по цене реальному покупателю торг.

**О здании**

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом

Удаленность от дороги: первая линия  
Парковка: на улице, бесплатная

Показать еще

https://www.avito.ru/hanty\_mansiyskiy\_ao\_sovetskiy/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploschad\_200\_m\_2207037922

https://www.avito.ru/hanty\_mansiyskiy\_ao\_sovetskiy/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploschad\_200\_m\_2207037922 80% ☆ 📄 🔍 Поиск

SaveFrom.net Helper

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Советско

Советский · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

### Торговая площадь, 200 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Добавить заметку 23 января в 13:53

12 000 000 ₽ ▾  
60 000 ₽ за м<sup>2</sup>

8 958 491-76-25

Написать сообщение

Павел Чежагов  
Частное лицо  
На Авито с января 2021  
Завершено 5 объявлений

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2207037922, ☎ 978 (+7)

#### О помещении

Общая площадь: 200 м<sup>2</sup>

#### Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,  
Советский р-н, Советский, ул. Гастелло, 37

Скрыть карту ▾

https://www.avito.ru/hanty\_mansiyskiy\_ao\_sovetskiy/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploschad\_200\_m\_2207037922 80% ☆ 📄 🔍 Поиск

SaveFrom.net Helper

### Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,  
Советский р-н, Советский, ул. Гастелло, 37

Скрыть карту ▾

12 000 000 ₽ ▾  
60 000 ₽ за м<sup>2</sup>

8 958 491-76-25

Написать сообщение

Павел Чежагов  
Частное лицо  
На Авито с января 2021  
Завершено 5 объявлений

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2207037922, ☎ 978 (+7)

#### Описание

Помещение в собственности, готово к использованию, хороший ремонт.



Пожаловаться

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_tsentr\_goroda\_1825479206



Югорск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продажи

## Помещение центр города

5 500 000 ₽ ▾

56 701 ₽ за м²

Добавить в избранное · Добавить заметку · 12 января в 00:43



8 958 463-99-56

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Наталья

Частное лицо

На Авито с июля 2019

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1825479206, 2397 (+9)

### О помещении

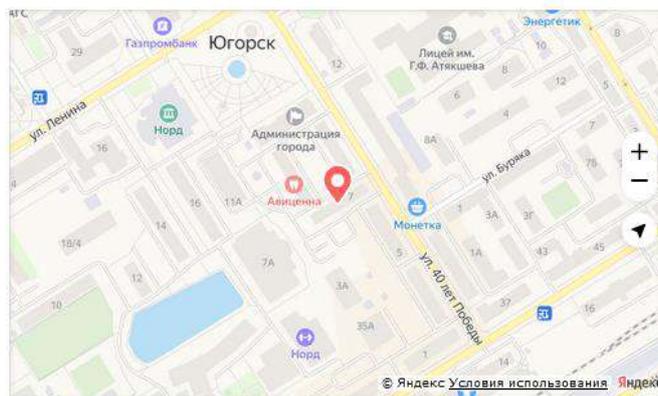
Общая площадь: 97 м²



### Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск,  
ул. 40 лет Победы, 7

Скрыть карту ▾



5 500 000 ₽ ▾

56 701 ₽ за м²

8 958 463-99-56

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Наталья

Частное лицо

На Авито с июля 2019

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1825479206, 2397 (+9)

### Описание

Продается помещение на первом этаже жилого дома.

Центр города, высокая проходимость, парковка. Сделан капитальный ремонт, новые окна! Отдельный вход!

Подойдет под самые различные нужды.

Цена договорная в пределах указанной суммы.



Пожаловаться

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svodnogo\_naznacheniya\_375\_m\_1632035208

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svodnogo\_naznacheniya\_375\_m\_1632035208

Югорск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

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

13 000 000 ₽ ~  
34 666 ₽ за м<sup>2</sup>

Добавить в избранное · Добавить заметку · 25 января в 14:44



8 958 490-99-95

Написать сообщение  
Отсчитывает в течение дня

Елена  
Частное лицо  
На Авито с октября 2016

Подписаться на продавца

№ 1632035208 · 4665 (+6)

### О помещении

Общая площадь: 375 м<sup>2</sup>

### Расположение

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

Скрыть карту ^

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svodnogo\_naznacheniya\_375\_m\_1632035208

Общая площадь: 375 м<sup>2</sup>

### Расположение

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



8 958 490-99-95

Написать сообщение  
Отсчитывает в течение дня

Елена  
Частное лицо  
На Авито с октября 2016

Подписаться на продавца

№ 1632035208 · 4665 (+6)

### Описание

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



Пожаловаться

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofis\_60\_m\_2295492718



Югорск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам · Офис

**Офис, 60 м²**

**50 000 ₹ в месяц** ▾

10 000 ₹ в год за м², залог 50 000 ₹

♥ Добавить в избранное | 📌 Добавить заметку | 19 января в 14:36



Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Евгений**  
Арендодатель  
На Авито с июня 2017

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2295492718, ☎ 769 (+5)

**О помещении**

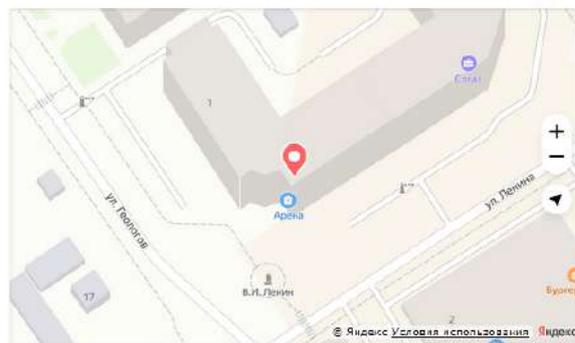
Общая площадь 60 м²



**Расположение**

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск,  
ул. Ленина, 1

Скрыть карту



**50 000 ₹ в месяц** ▾

10 000 ₹ в год за м², залог 50 000 ₹

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Евгений**  
Арендодатель  
На Авито с июня 2017

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2295492718, ☎ 769 (+5)

**Описание**

Сдам в аренду на продолжительный срок. Коммунальные платежи отдельно.

**О здании**

Класс здания А

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofis\_36\_m\_2152020948

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofis\_36\_m\_2152020948 80% ☆ 📧 📄 🔍 Поиск  
граница SaveFrom.net Helper

Югорск Недвижимость Коммерческая недвижимость Сдам

## Офис, 36 м²

❤️ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 14 января в 23:28



**35 000 ₽ в месяц** ▾

11 666 ₽ в год за м², залог 35 000 ₽

8 982 210-16-76

Написать сообщение

ООО "Экспресс-связь"  
Компания  
На Авито с августа 2016



Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Анжас Талир

№ 2152020948, 📞 1637 (+6)

### О помещении

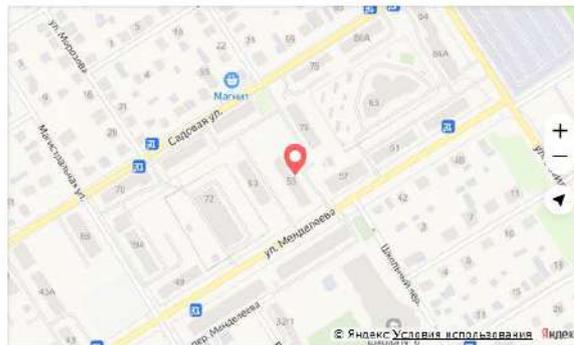
Общая площадь: 36 м²

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofis\_36\_m\_2152020948 80% ☆ 📧 📄 🔍 Поиск  
граница SaveFrom.net Helper

### Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Югорск,  
ул. Менделеева, 55

Скрыть карту ▾



**35 000 ₽ в месяц** ▾

11 666 ₽ в год за м², залог 35 000 ₽

8 982 210-16-76

Написать сообщение

ООО "Экспресс-связь"  
Компания  
На Авито с августа 2016



Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Анжас Талир

№ 2152020948, 📞 1637 (+6)

### Описание

Офисное помещение отдельный вход, все удобства при необходимости можем оставить какую то мебель, присутствует кондиционер. Стоимость взята с учетом коммунальных услуг. При долгосрочной аренде, на условия регистрации договора в нотариальной конторе можем рассмотреть вариант ремонта за свой счет.



Пожаловаться

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_104\_m\_2182419569

Югорск - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Сдам

## Свободного назначения, 104 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Добавить заметку 27 января в 09:15



1 000 Р  
в месяц за м<sup>2</sup> ✓  
1 000 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без запаса

8 982 560-31-86

Написать сообщение

Светлана  
Арендодатель  
На Авито с января 2021

Подписаться на продавца

№ 2182419569, 710 (+3)

**О помещении**  
Общая площадь: 104 м<sup>2</sup>

**Расположение**  
Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ Югорск,  
ул. Механизаторов, 18

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_104\_m\_2182419569

80% Поиск

раница SaveFrom.net Helper

**Расположение**  
Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ Югорск,  
ул. Механизаторов, 18

Скрыть карту



1 000 Р  
в месяц за м<sup>2</sup> ✓  
1 000 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без запаса

8 982 560-31-86

Написать сообщение

Светлана  
Арендодатель  
На Авито с января 2021

Подписаться на продавца

№ 2182419569, 710 (+3)

**Описание**  
Сдается нежилое помещение в центре города Югорска в жилом комплексе "Мечта"

ВКонтакте Instagram Facebook Twitter Email Telegram

Пожаловаться

[https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya\\_1-komnatnaya\\_kommercheskaya\\_nedvijimost\\_ploschadyu\\_17\\_kv\\_m\\_tyumenskaya\\_hantymansiyskiy\\_avtonomnyy\\_yugorsk\\_jeleznodorojnaya\\_ul\\_53a\\_6844844964/](https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_17_kv_m_tyumenskaya_hantymansiyskiy_avtonomnyy_yugorsk_jeleznodorojnaya_ul_53a_6844844964/)



## Сдаем офис, 17 м<sup>2</sup>, Югорск

50 112 600 Р цена за м<sup>2</sup>  
2 947 800 Р

г. Югорск  
полный адрес

★ Добавить в избранное



руб дол евро в месяц

2 сентября 2020 431 (+3 за сегодня) Обновлено 8 февраля

Пожаловаться Заметка Печать PDF



Оксана  
Собственник  
**+7 (996) 326-45-54**  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передвзайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не погастерся на уловки мошенников.

РЕКЛАМА  
**Hoff**  
Тёплые дни дома  
**Hoff** скидки до **-50%**  
1 - 16 февраля  
**Тёплые дни дома**



### Офис в аренду

Цена:	50 112 600 Р в месяц	Общая площадь:	17 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> :	2 947 800 Р	Дата публикации:	2 сентября 2020
Количество комнат:	1	Дата обновления:	8 февраля
Этаж:	1	ID:	684-484-496-4
Тип объекта:	офис		

### Описание

Сдаются в аренду офисные помещения административного здания по адресу г. Югорск ул. Железнодорожная 53а на 1ом этаже.  
14.8 м<sup>2</sup> по 600р. за м<sup>2</sup>  
19.8 м<sup>2</sup> по 600 р. за м<sup>2</sup>  
27.3 м<sup>2</sup> по 600р. за м<sup>2</sup>  
на втором этаже:  
42 м<sup>2</sup> по 600 р. за м<sup>2</sup>  
13.7 м<sup>2</sup> по 370 р. за м<sup>2</sup> (без окна и отопления)  
Офисные помещения могут использоваться под парикмахерские, маникюрные кабинеты, учебные классы, наращивание ресниц, офисы, и др.  
Можно сделать дополнительные перегородки. Возможна перепланировка кабинетов на меньшую площадь, оторочка арендной платы на время проведения ремонта.



ЦБ РФ

USD	74.8 Р	-0.5 Р	▼
EUR	85.39 Р	-0.51 Р	▼

BITCOIN

BTC	3126031 Р	339057 Р	▲
-----	-----------	----------	---



## Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре  
или его территориальному органу 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: 4	
20 апреля 2021г.	
Кадастровый номер:	86.22.0010002.1876
Номер кадастрового квартала:	86.22.0010002
Дата присвоения кадастрового номера:	02.02.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул Чкалова, д 7, корп 1, пом 1004
Площадь:	117,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Помер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	4604557,28
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86.22.0010002.1852
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:	Амелияченко Андрей Андреевич, действующий от имени заявителя - Акционерное общество "Управляющая компания "НИМБУС" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", ИНН: 7725785729 (на основании документа: Доверенность

подпись выдателя выписки	подпись	инициалы, фамилия
--------------------------	---------	-------------------

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: 2		
Всего разделов: 3			
Всего листов выписки: 4			
20 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:	86.22.0010002.1876		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы 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
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86-86/008-86/008/005/2016-273/1 14.06.2016 14:31:55
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		14.06.2016 14:31:56
	номер государственной регистрации:		86-86/008-86/008/005/2016-273/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 14.06.2016 по 31.05.2023 с 14.06.2016 по 31.03.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орсон", ИНН: 7704750193
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", от 15.12.2009 № 1676-94162677
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра» (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 1676-94162677 от 15.12.2009 г., с последующими изменениями и дополнениями), зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 29.03.2021 г. в реестре за № 1676-94162677-24 от 29.03.2021
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

подпись выдателя выписки	подпись	инициалы, фамилия
--------------------------	---------	-------------------

Лист 3

Помещение		Лист 3	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20 апреля 2021г.		Кадастровый номер: 86:22:0010002:1876	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	ВОЯТЮК Е. О.
	М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение		Лист 4	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20 апреля 2021г.		Кадастровый номер: 86:22:0010002:1876	
		Номер этажа (этажей): 1	
<p><b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</b> ПЛАН ЭТАЖА</p> <p>Масштаб 1</p>			
полное наименование должности	подпись	ВОЯТЮК Е. О.	
	М.П.	инициалы, фамилия	

Межмуниципальный отдел по городу Советский и городу Югорск 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: 4
19 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:	86:22:0010002:1877		
Номер кадастрового квартала:	86:22:0010002		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.02.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	даньше отсутствуют		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул Чкалова, д 7, корп 1, пом 1005		
Площадь:	141		
Назначение:	жилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	даньше отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	5539612,42		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:22:0010002:1852		
Виды разрешенного использования:	даньше отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	даньше отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	даньше отсутствуют		
Получатель выписки:	Амеличенко Андрей Андреевич, действующий от имени заявителя - Акционерное общество "Управляющая компания (ИИМ) ЮГР Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра" ИНН: 9725185129 на основании документа: Доверенность		

ЗАВЕРЕНО  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР



полное наименование должности

подпись

ИИМ ЮГР Д.У.

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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:	86:22:0010002:1877		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Югра" паевые в которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86-86/008-86/008/005/2016-276/1 14.06.2016 15:37:48
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		14.06.2016 15:37:49
	номер государственной регистрации:		86-86/008-86/008/005/2016-276/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 14.06.2016 по 31.05.2023 и 14.06.2016 по 31.05.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЮГРОТ", ИНН: 7704750193
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", от 15.12.2009 № 1676-94162677 Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", от 29.03.2021 № 1676-94162677-24 Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", от 29.03.2021 № 1676-94162677-24
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		даньше отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		даньше отсутствуют

ЗАВЕРЕНО  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР



полное наименование должности

подпись

ИИМ ЮГР Д.У.

Лист 3

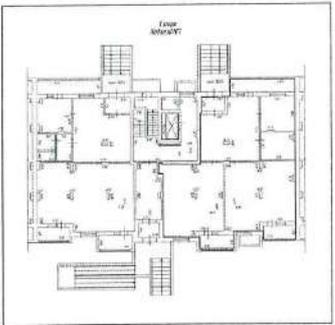
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:		86:22:0010002:1877	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правовременности 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	

**ЗАВЕРЕНО  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР**

полное наименование должности		<b>НИКИФОРОВА Л. Ю.</b> инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
19 апреля 2021г.				
Кадастровый номер: 86:22:0010002:1877		Номер этажа (этажей): 1		
<table border="1"> <tr> <td>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ ПЛАН ЭТАЖА</td> </tr> </table> 				ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ ПЛАН ЭТАЖА
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ ПЛАН ЭТАЖА				
Масштаб 1	<b>ЗАВЕРЕНО ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР</b>		<b>НИКИФОРОВА Л. Ю.</b> инициалы, фамилия	
полное наименование должности	подпись М.П.			

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:	86:22:0010002:1878		
Номер кадастрового квартала:	86:22:0010002		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.02.2016		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул Чкалова, д 7, корп 1, пом 1006		
Площадь:	138,3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	5433534,74		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:22:0010002:1852		
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:	Амелищев Андрей Андреевич, действующий от имени заявителя - Акционерное общество "Управляющая компания "НИМВУС" Д.З. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", ИНН: 7725785729 на основании документа: Доверенность		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

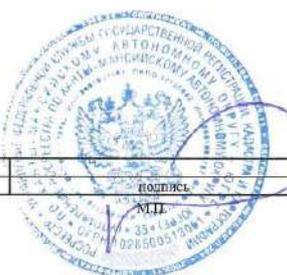
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:	86:22:0010002:1878		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86-86/008-86/008/005/2016-274/1 14.06.2016 16:08:27
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		14.06.2016 16:04:26
	номер государственной регистрации:		86-86/008-86/008/005/2016-274/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 14.06.2016 по 31.05.2023 с 14.06.2016 по 31.05.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ", ИНН: 7704750193
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", от 15.12.2009 № 1676-94/62677 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 29.03.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:		86:22:0010002:1878	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Проводились ли и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



Раздел 5 Лист 4

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19 апреля 2021г.			
Кадастровый номер: 86:22:0010002:1878		Номер этажа (этажей): 1	
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ ПЛАН ЭТАЖА</p>  <p>Масштаб 1</p>			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:		86:22:0010002:1879	
Номер кадастрового квартала:		86:22:0010002	
Дата присвоения кадастрового номера:		02.02.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул Чкалова, д 7, корп 1, пом 1007	
Площадь:		123,1	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, жилищно-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		4836356,66	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		86:22:0010002:1852	
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	
Получитель выписки:		Амеличенко Анастасия Андреевна, действующий от имени заявителя - Акционерное общество "Управляющая компания "ЧМБС" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", ИНН: 7725785722 на основании документа: Доверенность	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

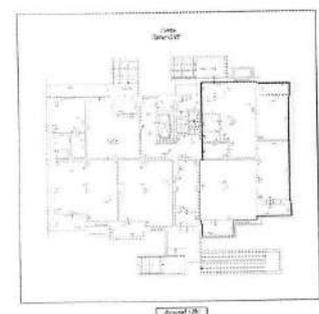
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:		86:22:0010002:1879	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Югра" - лица, о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86-86/008-86/008/005/2016-275/1 14.06.2016 15:51:26
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		22.03.2017 11:36:29
	номер государственной регистрации:		86:22:0010002:1879-86/008/2017-2
	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 22.03.2017 по 28.02.2022 с 22.03.2017 по 28.02.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Магзин Добрый", ИНН: 8622013095
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения от 20.02.2017 № 2017-ЮГ/4, дата государственной регистрации: 22.03.2017, номер государственной регистрации: 86:22:0010002:1879-86/008/2017-1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19 апреля 2021г.	
Катастровый номер: 86:22:0010002:1879	
4.2	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 14.06.2016 15.51.27</p> <p>номер государственной регистрации: 86-86/008-86/008/005/2016-275/2</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 14.06.2016 по 31.05.2023 с 14.06.2016 по 31.05.2023</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орсон", ИНН: 7704750193</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", от 15.12.2009 № 1676-94/162677 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра» (Правила доверительного управления зарегистрированы ФНС РФ России за № 1676-94/162677 от 15.12.2009 г., с последующими изменениями и дополнениями), зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 29.03.2021 г. в реестре за № 1676-94/162677 -24 от 29.03.2021</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>
5	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6	Сделки о нарушении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сделки о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Приморозки 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
<p>полное наименование должности:  Инициалы, фамилия: </p>	

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19 апреля 2021г.	
Катастровый номер: 86:22:0010002:1879	
Номер этажа (этажей): 1	
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ ПЛАН ЭТАЖА</p>  <p>Масштаб 1:100</p>	
<p>полное наименование должности:  Инициалы, фамилия: </p>	

Муниципальный отдел по городу Советский и городу Югорск, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре  
каждое 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: 4	
19 апреля 2021г.	86:22:0010002:1850
Кадастровый номер:	86:22:0010002
Номер кадастрового квартала:	01.02.2016
Дата присвоения кадастрового номера:	данные отсутствуют
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул Чкалова, д 7, корпус 3, дом 173
Местоположение:	153.1
Площадь:	Нежилое
Назначение:	Помещение
Наименование:	Этаж № 01
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	данные отсутствуют
Вид жилого помещения:	4922918.25
Кадастровая стоимость, руб:	86:22:0010002:1540
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют
Особые отметки:	Амеличенко Андрей Александрович, действующий от имени заявителя - Акционерное общество "Управляющая компания "НИКФУС" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра" ИНН: 7725784728 на основании документа: Доверенность
Получатель выписки:	

ЗАВЕРЕНО  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР



НИКИФОРОВА Д Ю

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: 2		
Всего разделов: 3			
Всего листов выписки: 4			
19 апреля 2021г.	86:22:0010002:1850		
Кадастровый номер:	86:22:0010002:1850		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Югра"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86-86/008-86/001/012/2016-59/2 18.04.2016 18.06.55
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		18.04.2016 18.06.55
	номер государственной регистрации:		86-86/008-86/001/012/2016-59/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.12.2009 по 31.05.2023 с 15.12.2009 по 31.05.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орск", ИНН: 7704750193
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра" от 15.12.2009 № 1676-94162677 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра" от 29.03.2021 № 1676-94162677-24
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ЗАВЕРЕНО  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР



НИКИФОРОВА Д Ю

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
19 апреля 2021г.	
Кадастровый номер:	86:22:0010002:1850
5	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Правсприятия 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

**ЗАВЕРЕНО  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР**



**НИКИФОРОВА Л.Ю.**  
инициалы, фамилия

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Раздел 5 - Лист 4

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

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	
Всего разделов: 3		
Всего листов выписки: 4		
19 апреля 2021г.		
Кадастровый номер: 86:22:0010002:1850	Номер этажа (этажей): 01	
<p><b>ЗАВЕРЕНО ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР</b></p>		
Масштаб 1	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
		<b>НИКИФОРОВА Л.Ю.</b>

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
19 апреля 2021г.	
Кадастровый номер:	86:22:0010002:1851
Номер кадастрового квартала:	86:22:0010002
Дата присвоения кадастрового номера:	01.02.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул Чкалова, д 7, литер 3, пом 174
Площадь:	68,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2196181,04
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	86:22:0010002:1540
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об адресном жилом помещении к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищным помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Амеличенко Андрей Андреевич, действующий от имени заявителя - Акционерное общество "Управляющая компания ЧИМБС 77 Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", ИНН: 7725785729 (на основании документа: Доверенность
полное наименование должности	подпись М.П.
	инициалы-фамилия А.М.И.

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: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
19 апреля 2021г.	
Кадастровый номер:	86:22:0010002:1851
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Югра"
2.1	Общая долевая собственность 86-86/008-86.001/01/2/2016-62/2 18.04.2016 18:07:18
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид:
	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:
	18.04.2016 18:07:18
	номер государственной регистрации:
	86-86/008-86.001/01/2/2016-62/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Срок действия с 15.12.2009 по 31.05.2023 с 15.12.2009 по 31.05.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ", ИНН: 7704750193
	основание государственной регистрации:
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра" от 15.12.2009 № 1876-94162677 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 29.03.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	данные отсутствуют
полное наименование должности	подпись М.П.
	инициалы-фамилия А.М.И.

Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19 апреля 2021г.		Кадастровый номер: 86:22:0010002:1851	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Приоритизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отграничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		<b>ЖЕРНОСЕК II</b>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19 апреля 2021г.		Кадастровый номер: 86:22:0010002:1851	
		Номер этажа (этажей): 01	
Масштаб 1			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому  
автономному округу - Югре

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"02" февраля 2016 г. № 86/201/16-30872	
Кадастровый номер:	86.22.0010002:1876
Номер кадастрового квартала:	86.22.0010002
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	02.02.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86.22.0010002:1852
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	117,2
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул Чкалова, д 7, корп 1, пом 1004
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	97799,88
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки: 1004(проектная площадь - 129,2 кв.м, фактическая - 117,2 кв.м)	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах: Навалихин Алексей Витальевич, 86-10-16, Филиал ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-Федеральное БТИ" по Ханты-Мансийскому АО-Югра, 26.11.2015 г.	
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	

инженер I категории (полное наименование должности)	 (подпись)	А. В. Новичихина (имя, фамилия)
--	--	------------------------------------

М.П.

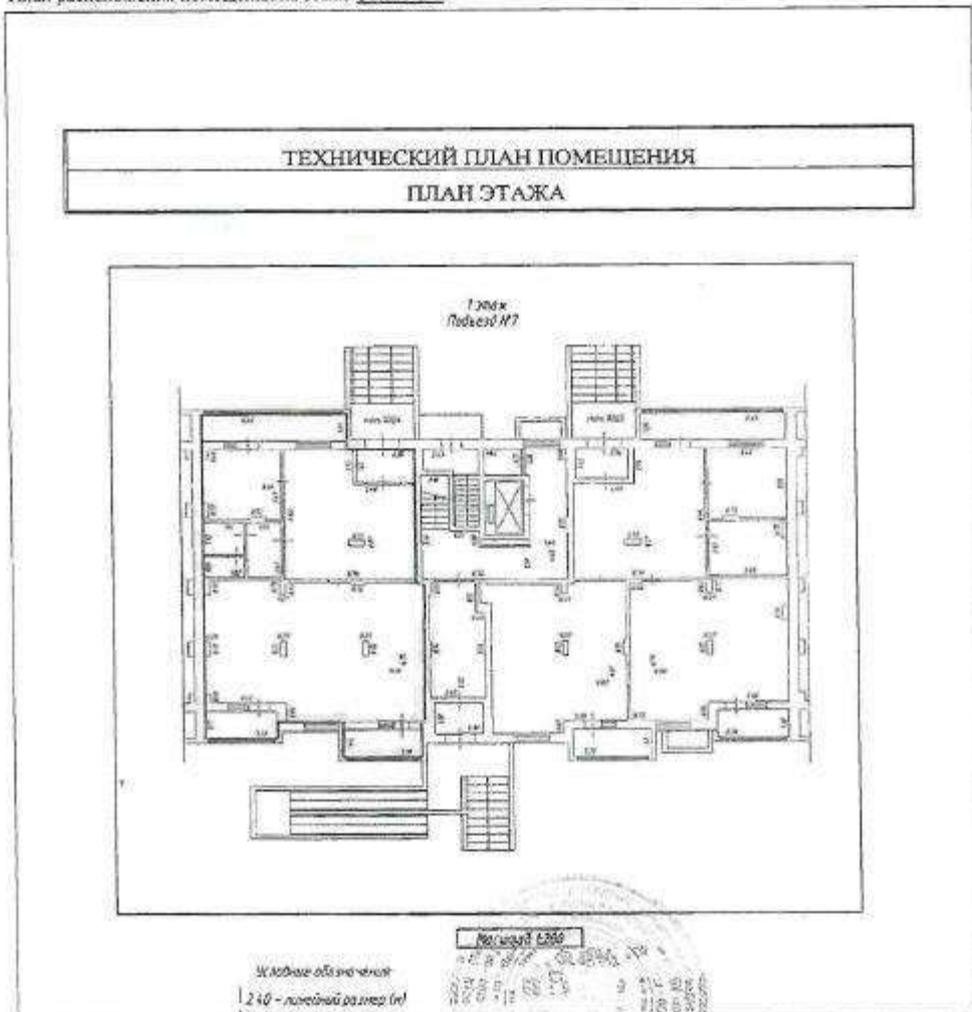


КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**ПОМЕЩЕНИЯ**  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
"02" февраля 2016 г. № 86/201/16-30872			
Кадастровый номер:		86:22:0010002:1876	

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:	1:240	
инженер I категории (полное наименование должности)	 (подпись)	А. В. Новичихина (инициалы, фамилия)

М.П.

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:

(выписки из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"02" февраля 2016 г. № 86/201/16-30873	
Кадастровый номер:	86:22:0010002:1877
Номер кадастрового квартала:	86:22:0010002
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	02.02.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:22:0010002:1852
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	141,0
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул Чкалова, д 7, корп 1, пом 1005
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	117660,27
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки:	1005(проектная площадь - 150,9 кв.м, фактическая - 141,0 кв.м).
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах: Навалихин Алексей Витальевич, 86-10-16, Филиал ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-Федеральное БТИ" по Ханты-Мансийскому АО-Югра, 26.11.2015 г.	
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	

инженер I категории		А. В. Новичкина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

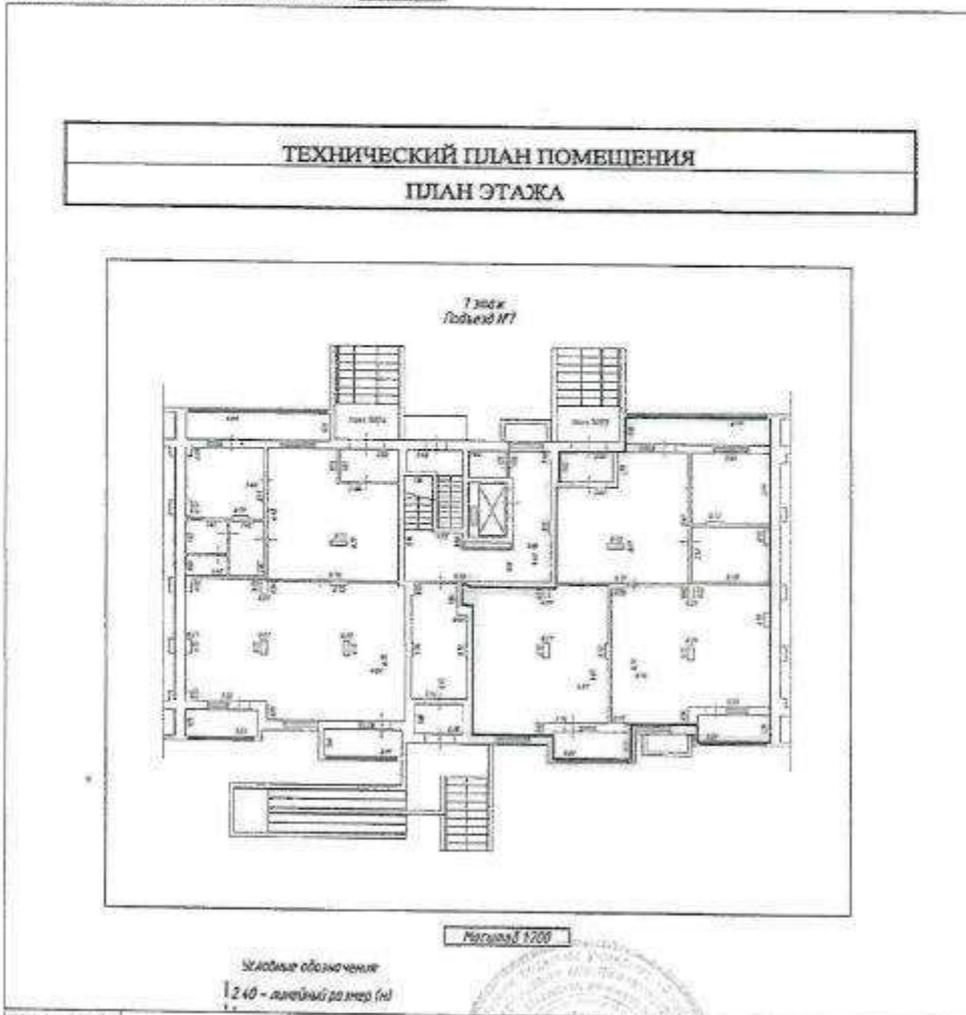
М.П.

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
"02" февраля 2016 г. № 86/201/16-30873			
Кадастровый номер:	86:22:0010002:1877		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:		
инженер I категории (полное наименование должности)	 (подпись)	А. В. Новичихина (инициалы, фамилия)

М.П.

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

"02" февраля 2016 г. № 86/201/16-30874	
Кадастровый номер:	86:22:0010002:1878
Номер кадастрового квартала:	86:22:0010002
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	02.02.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:22:0010002:1852
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	138,3
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Югорск, ул. Чкалова, д. 7, корп. 1, пом. 1006
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	115407,20
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки:	1006(проектная площадь - 151,1 кв.м., фактическая - 138,3 кв.м).
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах: Павалихин Алексей Витальевич, 86-10-16, Филиал ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-Федеральное БТИ" по Ханты-Мансийскому АО-Югра, 26.11.2015 г.	
	Дополнительные сведения:	
13	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	

инженер 1 категории		А. В. Новичкина
(полное наименование должности)	(подпись)	(именем, фамилией)

М.П.



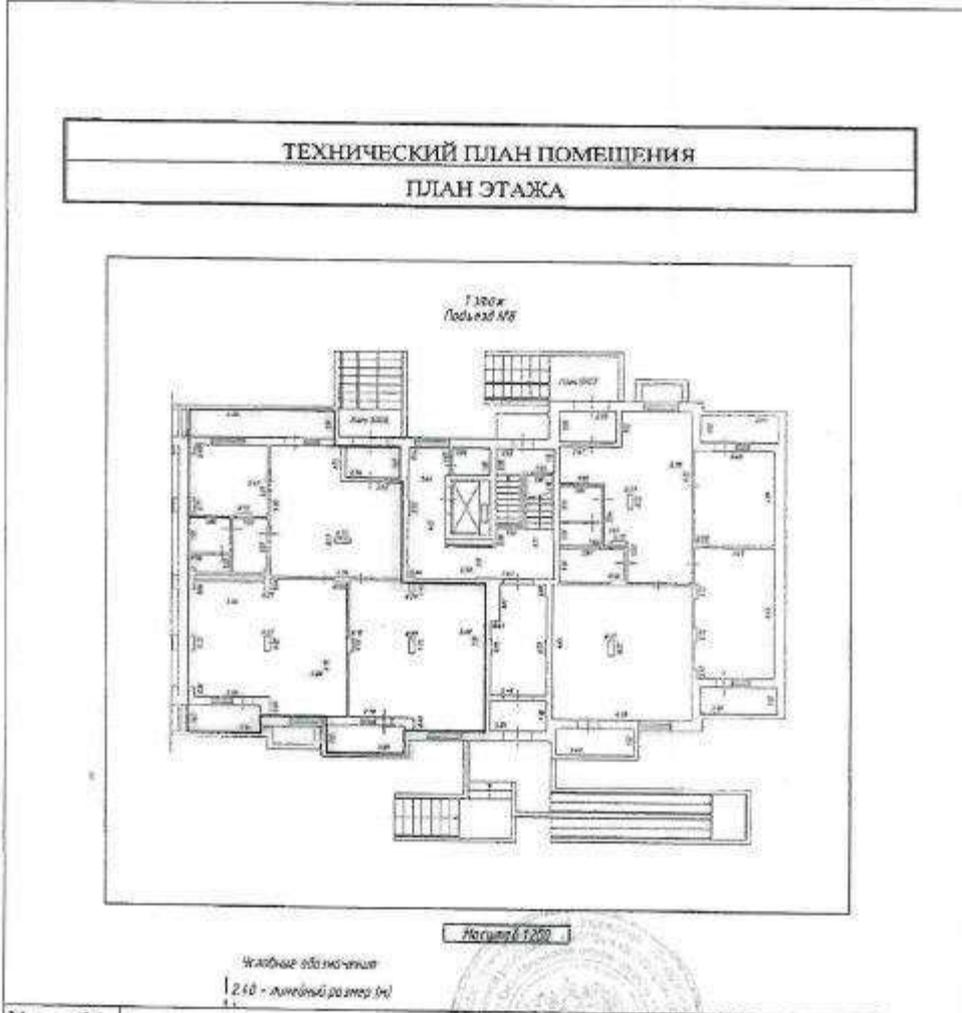
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

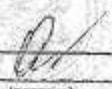
КП.2

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
"02" февраля 2016 г. № 86/201/16-30874			
Кадастровый номер:	86:22:0010002:1878		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:		
инженер I категории (полное наименование должности)	 (подпись)	А. В. Новичихина (инициалы, фамилия)

М.П.

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

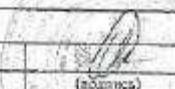
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"02" февраля 2016 г. № 86/201/16-30875	
Кадастровый номер:	86:22:0010002:1879
Номер кадастрового квартала:	86:22:0010002
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	02.02.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:22:0010002:1852
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	123,1
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул Чкалова, д 7, корп 1, пом 1007
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	102723,26
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки:	1007(проектная площадь - 133,1 кв.м, фактическая - 123,1 кв.м).
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Навалихин Алексей Витальевич, 86-10-16, Филиал ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-Федеральное БТИ" по Ханты-Мансийскому АО-Югра, 26.11.2015 г.
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	

инженер I категории (полное наименование должности)		А. В. Новичкина (инициалы, фамилия)
--	---	--

М.П.

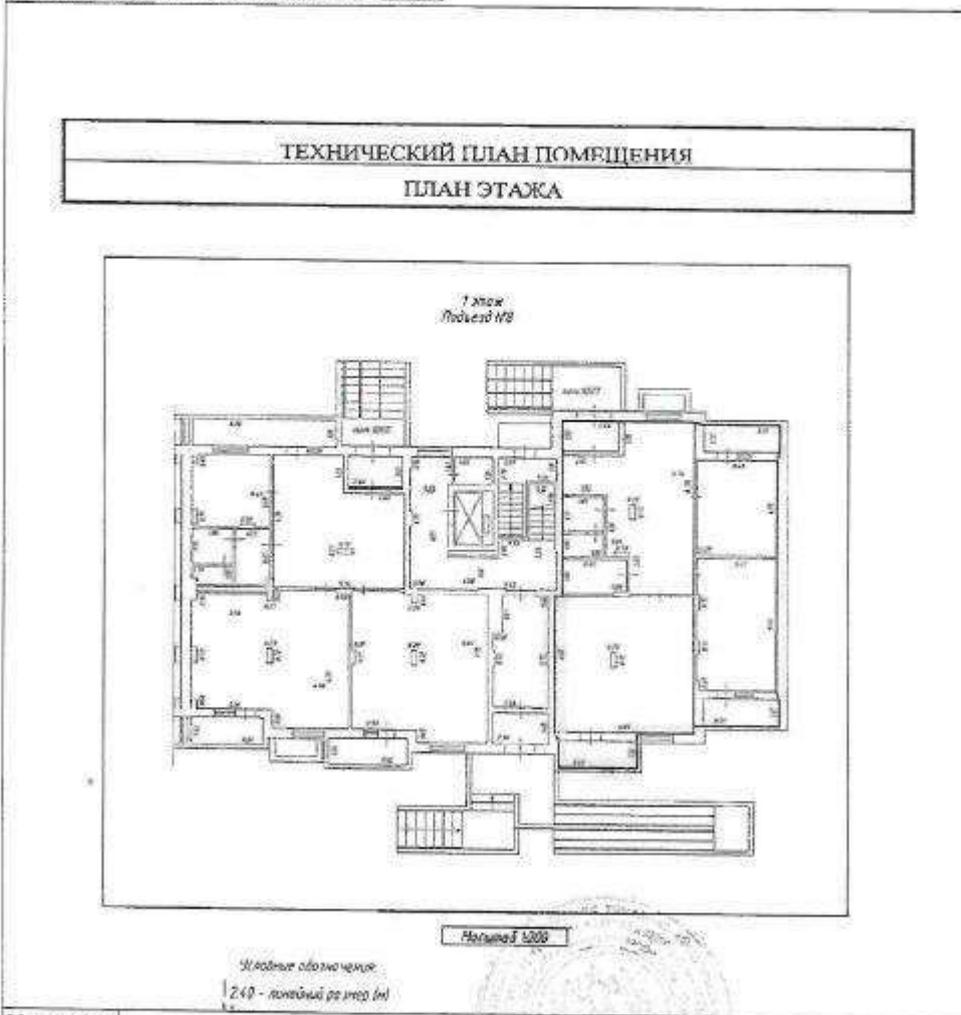


КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
"02" февраля 2016 г. № 86/201/16-30875			
Кадастровый номер:	86:22:0010002:1879		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:		
инженер I категории (полное наименование должности)		А. В. Новичихина (является, фамилия)

М.П.

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**

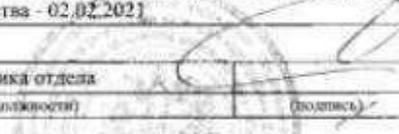
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
"01" февраля 2016 г. № 86/201/16-30395			
Кадастровый номер:	86:22:0010002:1850		
Номер кадастрового квартала:	86:22:0010002		
Предыдущие номера:	86:22:0010002:1849		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	01.02.2016		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:22:0010002:1540
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 01
3	Площадь помещения:	153,1
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул Чкалова, д 7, корп 3, пом 173
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	127757,36
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки: №86-0-1-74/3002/2016-9	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах: Степнова Марина Викторовна, 86-12-197, Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по ХМАО-Югра, 25.12.2015 г.	
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	86:22:0010002:1851
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	86:22:0010002:1849
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимого имущества - 02.02.2021	

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		Э. Ф. Соколова (инициалы, фамилия)
--	--	---------------------------------------

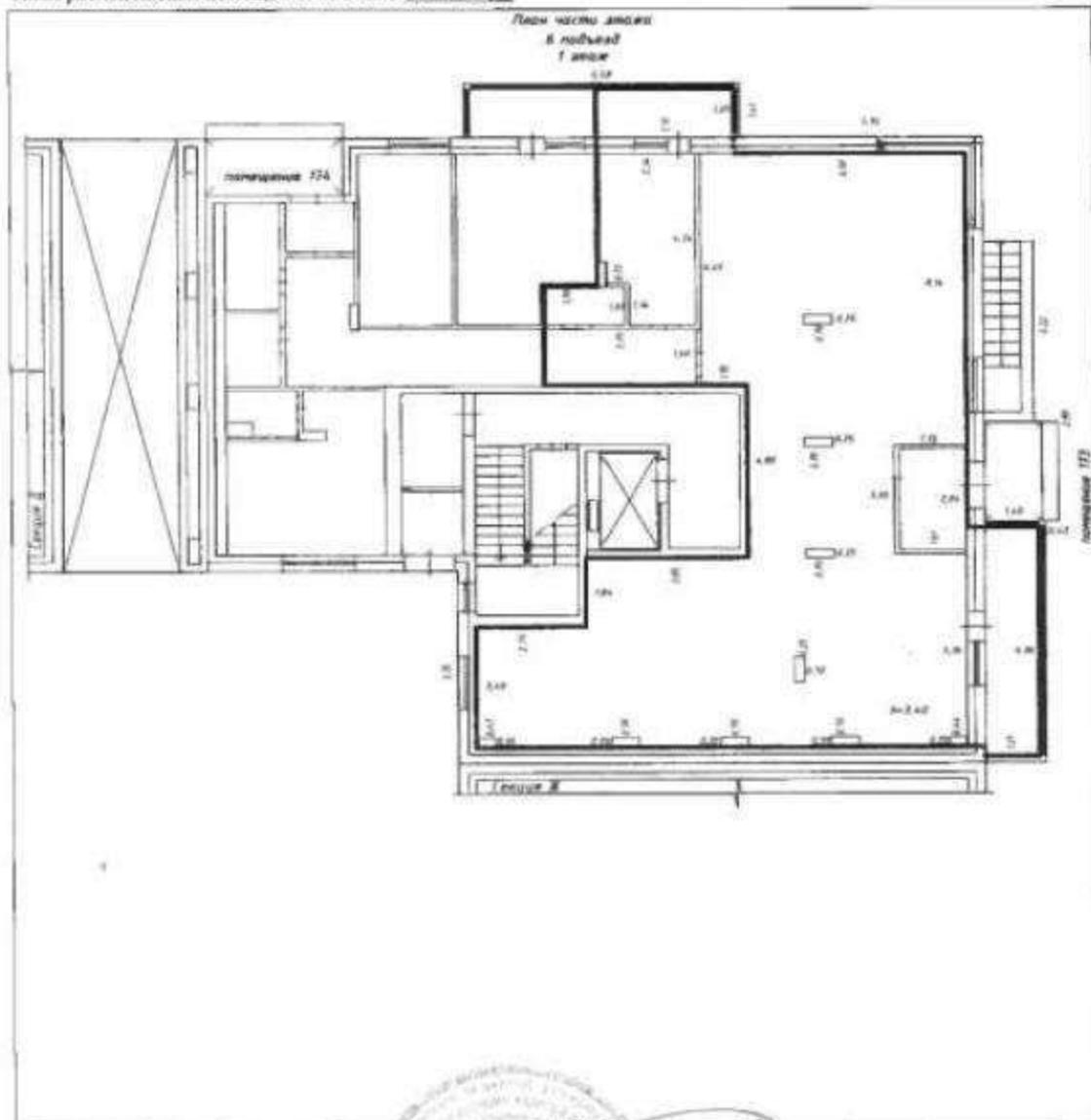
М.П.

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
"01" февраля 2016 г. № 86/201/16-30395			
Кадастровый номер:	86-22-0010002-1850		

План расположения помещения на этаже **Этаж № 01:**



Масштаб 1:

Заместитель начальника отдела <small>(полное наименование должности)</small>	<i>(подпись)</i>	Э. Ф. Соколова <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	------------------	--

М.П.

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

"01" февраля 2016 г. № 86/201/16-30394	
Кадастровый номер:	86:22:0010002:1851
Номер кадастрового квартала:	86:22:0010002
Предыдущие номера:	86:22:0010002:1849
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	01.02.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:22:0010002:1540
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 01
3	Площадь помещения:	68,3
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, ул Чкалова, д 7, корпус 3, пом 174
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	56994,30
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки: №86-0-1-74/3002/2016-9	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах: Степанова Марина Викторовна, 86-12-197, Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по ХМАО-Югра, 25.12.2015 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости 86:22:0010002:1850
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета 86:22:0010002:1849	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимого имущества - 02.02.2021	

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	Э. Ф. Соколова (инициалы, фамилия)
--	---------------------------------------

М.П.

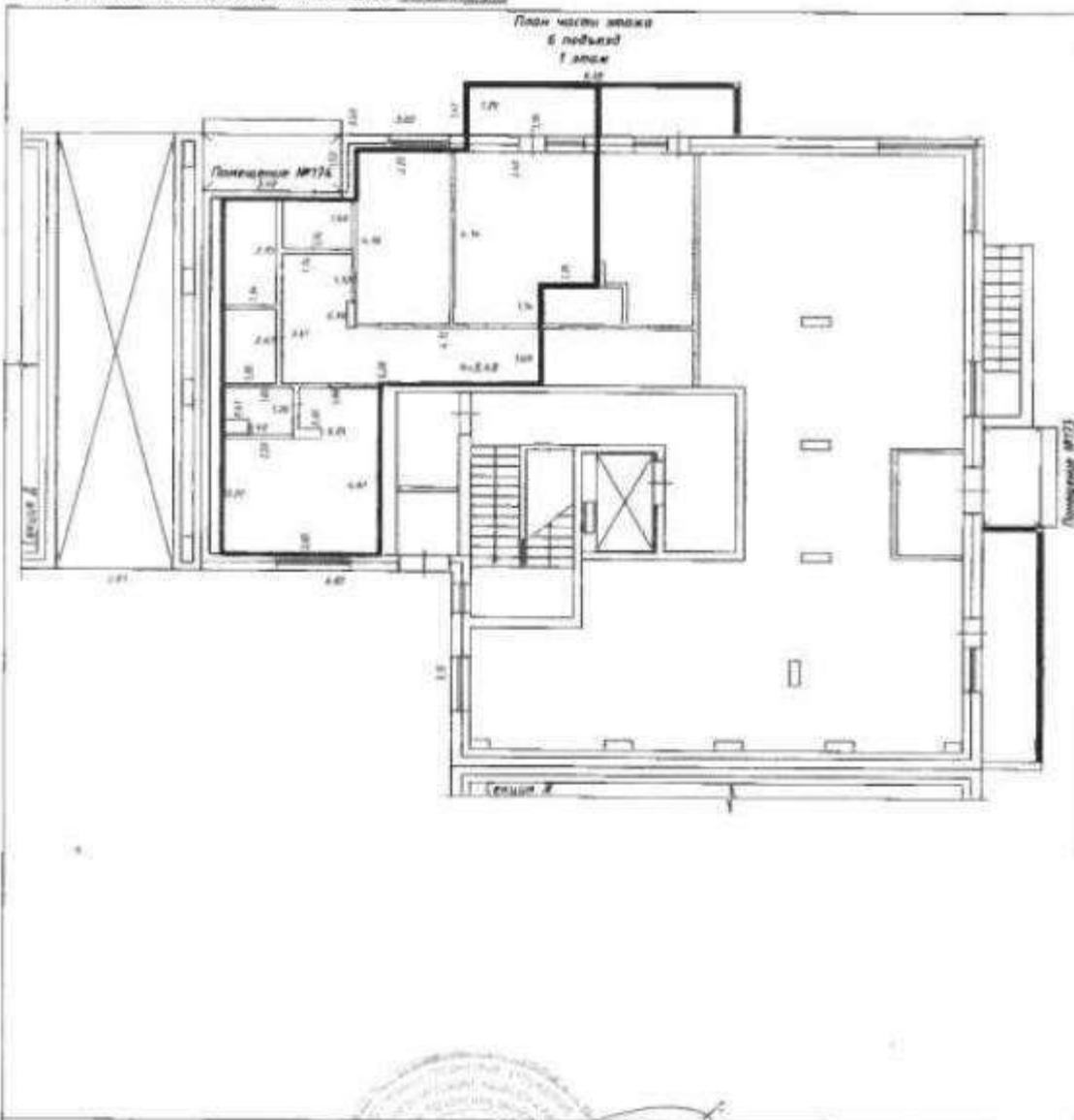
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

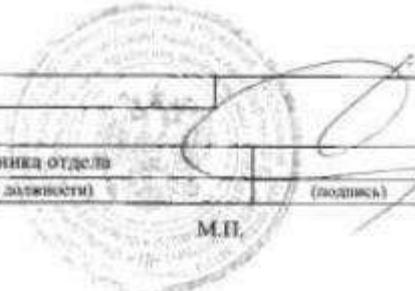
"01" февраля 2016 г. № 86/201/16-30394
Кадастровый номер: 86:22:0010002:1851

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1:

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	(подпись)	Э. Ф. Соколова (инициалы, фамилия)
--	-----------	---------------------------------------



М.П.