



ИО-0321-46

Отчет об оценке

доли в праве 24259/45771 на нежилое
помещение, назначение: нежилое, площадь 4
577,1 кв. м, этаж: цокольный, 1, 2, адрес
(местонахождение) объекта: Ханты-
Мансийский автономный округ – Югра, г.
Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1,
Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ»,
кадастровый (условный) номер:
86:10:0101251:4325

Дата оценки	13 апреля 2021 г.
Дата составления отчета	13 апреля 2021 г.
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Васильева Татьяна Юрьевна

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

Уважаемый Дмитрий Викторович!

На основании Технического задания №1 от 13 апреля 2021 г. к Договору № Югра-ЛК от 10 марта 2021 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд недвижимости, с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка доли в праве 24259/45771 на нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 4 577,1 кв. м, этаж: цокольный, 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ», кадастровый (условный) номер: 86:10:0101251:4325, (далее – Объект оценки) по состоянию на 13 апреля 2021 г. (дата оценки).

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Задаaniem 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 Объекта оценки по состоянию на 13 апреля 2021 г. округленно до тысяч рублей составляет:

98 604 000 (Девяносто восемь миллионов шестьсот четыре тысячи) рублей без учета НДС.

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

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

Оценщик
Васильева Т.Ю.



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	8
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	10
2.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	11
2.3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	12
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	13
3.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	19
3.7. НАЗНАЧЕНИЕ И ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
3.8. УКАЗАНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, В КОТОРЫХ МОЖЕТ ПОЗИЦИОНИРОВАТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	24
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	25
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	25
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	28
4.3. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	30
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	30
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	40
4.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	47
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	49
6.1. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	52
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	52
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	53
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	57
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	57
6.1.5. Внесение корректировок	57
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта	62
6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)	65
6.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	65
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	65
6.4.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)	66
6.4.3. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы	78
6.4.4. Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)	78
6.4.5. Расчет чистого операционного дохода	78
6.4.6. Расчет коэффициента капитализации	79
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	81
ПРИЛОЖЕНИЯ	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	109

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика			
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Техническое задание №1 от 13 апреля 2021 г. к Договору № Югра-ЛК от 10 марта 2021 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд недвижимости			
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0321-46 от 13 апреля 2021 г.			
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	доля в праве 24259/45771 на нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 4 577,1 кв. м, этаж: цокольный, 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ», кадастровый (условный) номер: 86:10:0101251:4325			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Показатель	Рыночный (сравнительный) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
	доля в праве 24259/45771 на нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 4 577,1 кв. м, этаж: цокольный, 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ», кадастровый (условный) номер: 86:10:0101251:4325	104 895 916	95 422 557	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 13 апреля 2021 г. округленно до тысяч рублей составляет: 98 604 000 (Девяносто восемь миллионов шестьсот четыре тысячи) рублей без учета НДС			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).			

1.2. Задание на оценку

Табл. 2. Задание на оценку

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

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

- доля в праве 24259/45771 на нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 4 577,1 кв. м, этаж: цокольный, 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ», кадастровый (условный) номер: 86:10:0101251:4325.

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

Характеристики Объекта оценки указаны в следующих доступных для Оценщика документах:

- копия выписки из ЕГРН от 07.04.2021 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на Объект оценки. Право собственности. Собственником Объекта оценки является ООО «Дивизион Проектный». После регистрации Договора купли-продажи возникнет право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра».

4. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управле-

ние не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений), а именно свободным от ограничений (обременений) в виде доверительного управления, залога и ипотеки.

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

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. Требование 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. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. 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. 13 апреля 2021 г.

10. Срок проведения оценки. 13 апреля 2021 г. (включительно).

11. Допущения, 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 оцениваемый объект. 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 об оценке, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.
- Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) оцениваемого объекта, за исключением указанных в Отчете об оценке, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка проводится без личного осмотра Оценщиком, по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
- Иные ограничения и допущения будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Табл. 3. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным 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.
Место нахождения	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д.5, корп.3

Табл. 4. Сведения об оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
Ф.И.О.	Васильева Татьяна Юрьевна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 114А, помещение 5.03, БЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты оценщика	tatiana.vasilieva@labrium.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Регистрационный номер 3996 от 25 сентября 2020 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная ответственность оценщика Васильевой Татьяны Юрьевны застрахована в ОАО «АльфаСтрахование» (страховой полис № 7811R/776/00224/20 -1 от «10» декабря 2020 года) на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия полиса страхования: с 18 мая 2020 года по 31 декабря 2023 года.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	18 лет (с 2002 года). Оценщик I категории.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000320-1 от 10.10.2017 г., срок действия до 10.10.2020 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №000519-2 от 07.11.2017 г., срок действия до 07.11.2020 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №004958-3 от 15.03.2018 г., срок действия до 15.03.2021 г. Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 109 от 4 февраля 2021 г. срок действия квалификационных аттестатов продлевается: <ul style="list-style-type: none"> ○ на 10 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.; ○ на 7 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.; ○ на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 г.; Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11.12.2002 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 проспект, д. 114А, помещение 5.03, БЦ «РОССТРО».
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Ф.И.О. и квалификация привлеченного специалиста	Не привлекались
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	-
Обоснование необходимости привлечения к оценке	-

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

Общие допущения и ограничения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данно-

му вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;

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

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

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

Специальные допущения и ограничения

14. Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком;

15. В соответствии с Заданием на оценку, итоговый результат оценки стоимости приведен без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки.

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

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

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

19. 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.

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);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (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** (чч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. 1).

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

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

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

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку к ТЗ №1 от 13 апреля 2021 г. к Договору № Югра-ЛК от 10 марта 2021 г. об оценке имущества, является доля в праве 24259/45771 на нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 4 577,1 кв. м, этаж: цокольный, 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ», кадастровый (условный) номер: 86:10:0101251:4325.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 апреля 2021 г.

Кадастровый паспорт помещения от 18 мая 2015 г. № 86/201/15-143129.

Реестр арендаторов и Договоры аренды¹.

Экспликация к поэтажному плану строения.

Письмо б/н б/д.

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.

Перечень нормативных актов и методической литературы

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

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

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

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. N 568-р (ред. от 31.07.2002 г.) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

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

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

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

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

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

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

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

Табл. 5. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности, доля в праве 24259/45771. Правообладатель: Собственником Объекта оценки является ООО «Дивизион Проектный» (ИНН: 8601066730). После регистрации Договора купли-продажи возникнет право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра».
Реквизиты правообладателя 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	Не зарегистрировано (возникнет доверительное управление после регистрации Договора купли-продажи)

Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и

¹ В связи с политикой конфиденциальности арендных отношений между Арендодателем и Арендатором Реестр арендаторов и Договоры аренды не приводятся в Отчете и хранятся в архиве у Оценщика (на основании письма Заказчика б/н)

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.

Согласно данным Заказчика у оцениваемого объекта имеются ограничения (обременения) права в виде долгосрочной аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) приведен в п. 3.7 Отчета.

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Вывод:

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

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1.

Описание расположения Объекта оценки

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 1 688 378 чел. (2021).

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

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

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

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

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

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

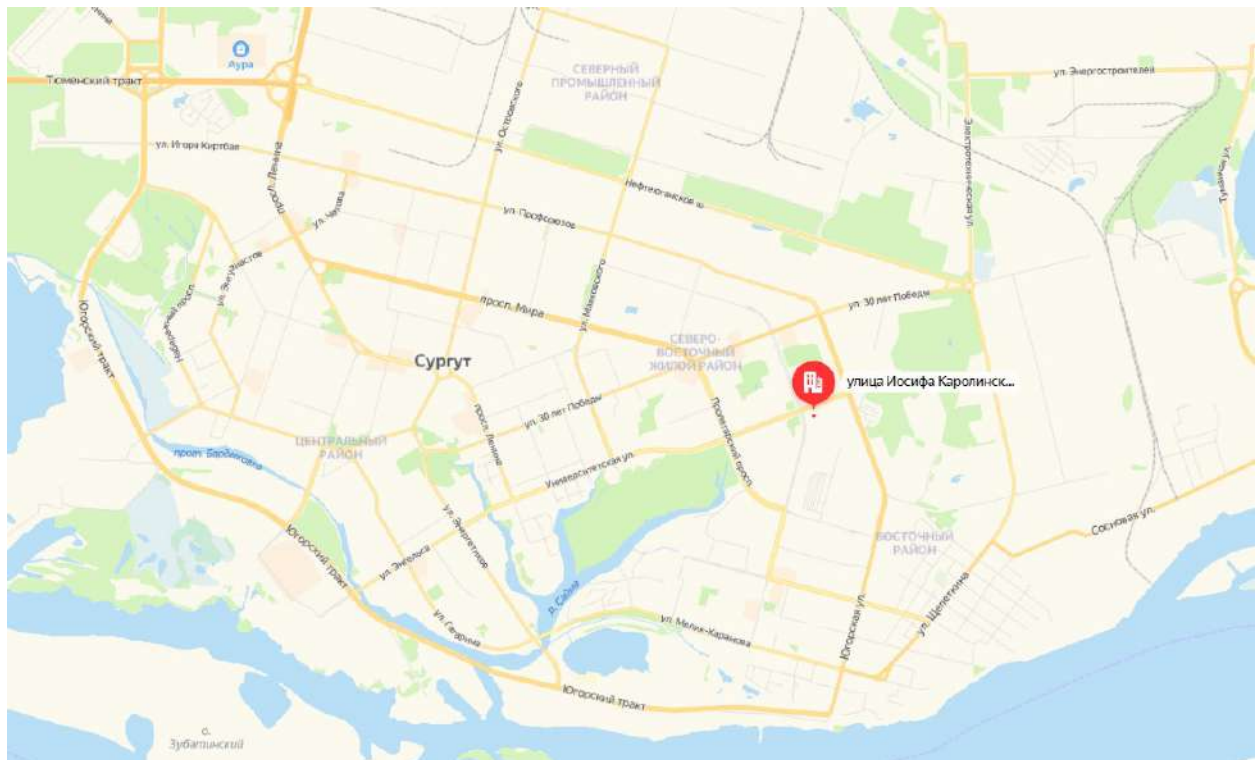
За последние три десятилетия в регионе создан мощнейший в стране электроэнергетический ком-

плекс. Основную долю выработки электроэнергии на территории автономного округа обеспечивают ОАО «Сургутская ГРЭС-1», ОАО «Сургутская ГРЭС-2», ОАО «Нижневартовская ГРЭС» и «Няганская ГРЭС».

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).



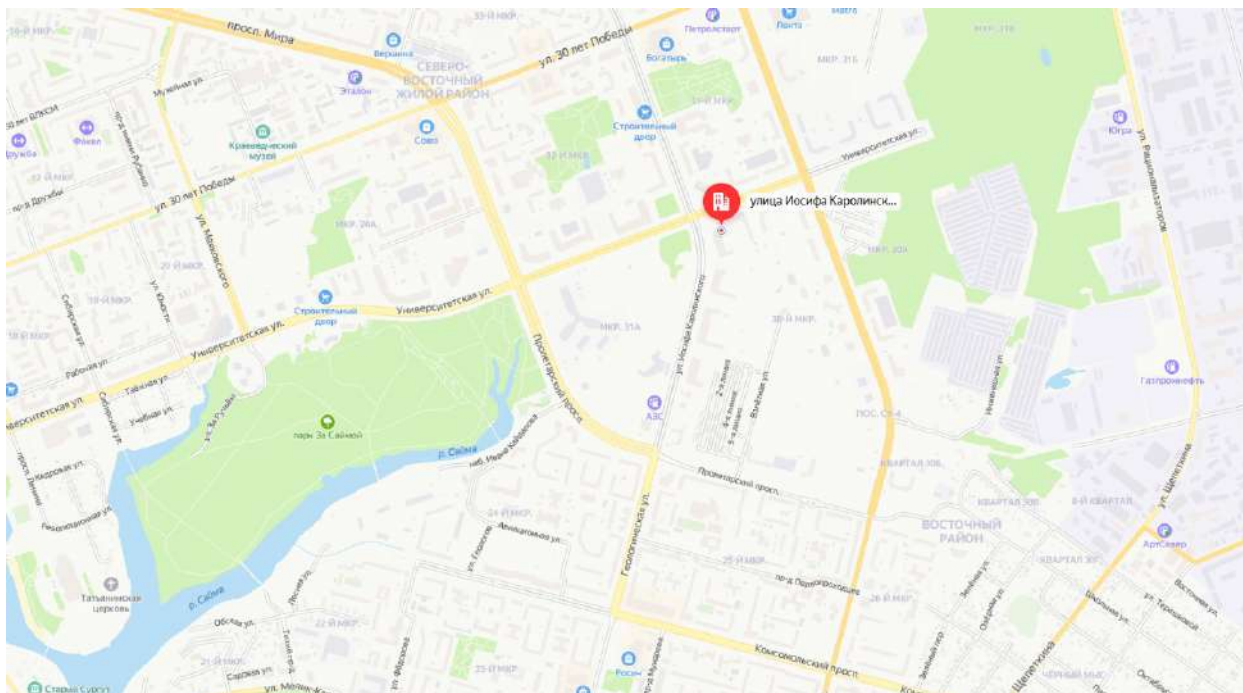


Рис. 1. Месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте²

Табл. 6. Описание местоположения Объекта оценки (г. Сургут и расположения объекта в городе)³

Показатель	Характеристика
Адрес места нахождения Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85
Район расположения	Восточный
Краткая характеристика населенного пункта	Сургут - административный центр Сургутского района. Крупнейший город округа. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.
Муниципально-территориальное устройство	Сургут территориально разделен на 5 районов: Восточный, Центральный, Северо-восточный жилой, Северный промышленный, Северный жилой. Город разделён на жилые микрорайоны, жилые кварталы и посёлки ⁴ .
Численность населения ⁵	380 632 чел. на 01 января 2020 г.
Инфраструктура ⁶	<p>Город обеспечен объектами социальной и транспортной инфраструктуры в соответствующем численности населения объеме.</p> <p>В городе функционирует сеть различных по организационно-правовым формам образовательных учреждений, в том числе: 53 дошкольных образовательных учреждений, 41 общеобразовательное учреждение, 4 учреждения дополнительного образования, 9 учреждений среднего профессионального образования, 3 учреждения высшего профессионального образования.</p> <p>В сфере здравоохранения осуществляют деятельность 11 медицинских организаций, оказывающих населению круглосуточную стационарную помощь, из них 5 учреждений являются региональными центрами, оказывающими высокотехнологичную и специализированную медицинскую помощь жителям всего округа. Первичная медико-санитарная помощь населению оказывают в 5 амбулаторно-поликлинических учреждениях на 4 645 посещений в смену, стоматологическая в 2 государственных стоматологических поликлиниках.</p> <p>Сеть учреждений культуры и искусства города Сургута представлена 6 школами искусств и 19 учреждениями, в том числе: 6 учреждений культурно-досугового типа, 2 театра, 6 кинотеатра, 2 музея, централизованная библиотечная система, парк культуры и отдыха, городская концертная организация.</p>
Промышленность ⁷	Сегодня Сургут - крупнейший промышленный и культурный центр Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, Тюменской области, один из главных центров нефтедобывающей промышленно-

² <https://yandex.ru/maps>

³ Администрация города Сургута, <http://admsurgut.ru>

⁴ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Сургут>

⁵ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2020 года., https://www.gks.ru/storage/mediabank/Численность%20по%20МО_Site.xlsx

⁶ Администрация города Сургута, <http://admsurgut.ru/rubric/64/Korotko-o-Surgute>

⁷ Администрация города Сургута, <http://admsurgut.ru/rubric/64/Korotko-o-Surgute>

Показатель	Характеристика
	<p>сти России. Его называют столицей нефтяного края, индустриальным и энергетическим сердцем Севера. Развитие города обусловлено рядом благоприятных условий.</p> <p>Сургут занимает выгодное экономико-транспортно-географическое положение: он расположен на пересечении железнодорожной магистрали с мощной водной артерией - рекой Обью. Город превратился в значительный транспортный узел: через него проходят железная дорога, автомагистраль, здесь расположены международный аэропорт и речной порт. Развит трубопроводный транспорт (крупнейший узел нефте- и газопроводов). По насыщенности автомобильным транспортом Сургут занимает одно из ведущих мест в стране. В настоящее время в городе насчитывается свыше 160 тысяч единиц автотранспорта.</p> <p>Основным фактором экономической стабильности города остается развитие нефтедобывающей и энергетической отраслей. Системообразующим предприятием города является нефтяная компания «Сургутнефтегаз», занимающая одно из лидирующих мест среди нефтяных компаний не только в автономном округе, но и в России. Сфера деятельности компании: добыча и реализация нефти и газа, производство и сбыт нефтепродуктов и продуктов нефтехимии, разведка, обустройство и разработка нефтяных и нефтегазовых месторождений.</p> <p>В Сургуте расположены филиалы крупнейших генерирующих компаний оптового рынка электроэнергии: Публичного акционерного общества «ОГК-2» «Сургутская ГРЭС-1»; Публичного акционерного общества «Юнипро» «Сургутская ГРЭС-2. Значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Это предприятия, представленные мини-пекарнями по производству хлеба и хлебобулочных изделий, цехами по производству кондитерских изделий, мясных полуфабрикатов, рыбной продукции, напитков и других товаров народного потребления, предприятиями по выполнению строительно-ремонтных работ, оказанию транспортных, бытовых и других платных услуг. Среди предприятий пищевой промышленности наиболее крупными являются СГМУП «Сургутский хлебозавод», ООО «Мясокомбинат «Сургутский».</p> <p>Значительные инвестиции осуществляются в строительство жилья и социальных объектов. За последние десять лет введено в эксплуатацию 2,4 млн. кв. метров жилья. Развитие инвестиционной деятельности осуществляется за счет собственных средств хозяйствующих субъектов, а также бюджетных средств.</p> <p>Жилищный фонд города составляет 8,2 млн. кв. метров, средняя обеспеченность населения жильем – 21,9 кв. м на человека.</p>
Транспортная инфраструктура	<p>Через город проходит федеральная трасса Р404 Тюмень - Тобольск - Сургут - Нижневартовск. Это единственная федеральная дорога в ХМАО, которая соединяет Тюменскую область с севером. Сургут - крупнейшая железнодорожная станция Свердловской железной дороги в городе Сургут Ханты-Мансийского автономного округа — Югра. Крупнейший аэропорт в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре, один из самых крупных в России. Городской транспорт представлен автобусами, маршрутным такси, а также такси от частных компаний.</p>
Ближайшая инфраструктура Объекта оценки	<p>Развитая инфраструктура, имеются объекты социальной и транспортной инфраструктуры</p>

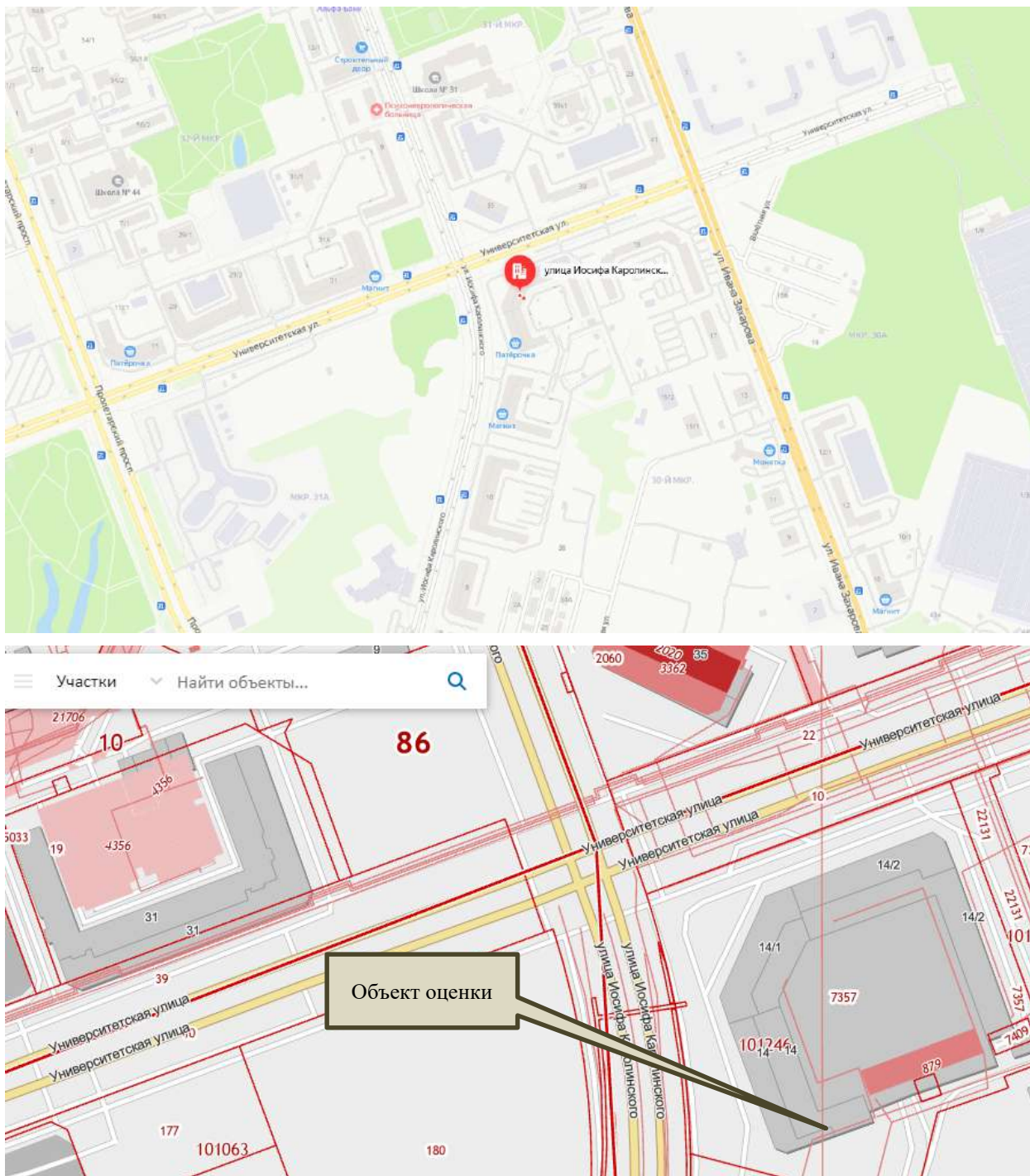


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки⁸

Выводы по результатам описания местоположения

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

- расположен в ХМАО-Югра, г. Сургут, с численностью населения около 380 тыс. чел.;
- здание расположено на первой линии, имеет хорошую визуализацию;

⁸ Источник:

https://yandex.ru/maps/973/surgut/house/ulitsa_iosifa_karolinskogo_14_1/Y0oYcgJiTEACQFhrfX50cXtlbA==/?ll=73.454258%2C61.250093&z=17.28; данные Публичной кадастровой карты, <https://pkk.rosreestr.ru/>

- вокруг объекта имеется стихийная парковка;
- ближайшее окружение объекта – преимущественно высокоэтажная и среднеэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее).

3.5. Описание объекта

Техническое состояние оцениваемого объекта определялось по данным документов и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.

Табл. 7. Описание объекта

Показатель	Значение
Наименование	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 4 577,1 кв. м, этаж: цокольный, 1, 2, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ», кадастровый (условный) номер: 86:10:0101251:4325
Кадастровый номер	86:10:0101251:4325
Адрес местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ»
Общая площадь, кв. м	4 577,10
Состав площадей в разрезе функционального использования	Торговые
Текущее использование	По назначению
Техническое состояние	Хорошее
Тип и состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Кадастровая стоимость, руб.	18 772 769,07
Этаж	1, 2, цокольный
Преобладающая высота этажа, м	Нет точных данных
Год постройки здания	2009 ⁹
Всего этажей	3
Материал стен	Блочные ¹⁰
Системы инженерного обеспечения здания	
Отопление	Имеется
Водопровод	Имеется
Канализация	Имеется
Горячее водоснабжение	Имеется
Электроосвещение	Имеется
Слаботочные устройства	Имеется
Вентиляция	Имеется
Парковка	Наземная
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует

Табл. 8. Разбивка площадей по этажам (по данным БТИ)

Этаж	Площадь, кв. м	Основная площадь, кв. м	Вспомогательная площадь, кв. м
Цоколь	1 545,30	938,10	607,20
1 этаж	1 505,80	1 115,40	390,40
2 этаж	1 526,00	991,50	534,50
Итого	4 577,10	3 045,00	1 532,10

Помещение, доля в праве на которое оценивается, является трехэтажной пристройкой к жилому дому. При этом фактически цокольный этаж является первым этажом (расположен полностью над уровнем земли, в том время как цокольный этаж характеризуется расположением уровня пола ниже уровня земли). Оценка проводится из допущения, что оцениваемый объект представлен 3 надземными этажами, т.е. в расчетах цоколь принимается как первый этаж, а первый как второй. Также в ходе дальнейших расчетов Оценщик будет основываться на данных Заказчика об арендопригодных площадях, принимая их как достоверные и объективные.

Табл. 9. Состав арендопригодных площадей по этажам (по данным Заказчика)

Этаж	Арендопригодная площадь этажа, кв. м
Цоколь	1 102,43
1 этаж	1 252,60

⁹ https://surgut.domclick.ru/building/30-j-mikrorajon--ulica-iosifa-karolinskogo--14-1?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

¹⁰ https://surgut.domclick.ru/building/30-j-mikrorajon--ulica-iosifa-karolinskogo--14-1?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

2 этаж	1 100,80
Итого	3 455,83

Также следует отметить, что земельный участок под рассматриваемым объектом капитального строительства не выделен¹¹.

Ниже приведены фотографии Объекта оценки. По устным данным Заказчика данные фотоматериалы отражают состояние Объекта оценки на дату оценки.

Фото 1. Внешний вид здания и прилегающая территория (источник - <https://yandex.ru/maps>)



Фото 2. Внешний вид здания и прилегающая территория (источник - <https://yandex.ru/maps>)



Фото 3. Внутренние помещения оцениваемого объекта

¹¹ Источник: данные Публичной кадастровой карты, <https://pkk.rosreestr.ru/>



Фото 4. Внутренние помещения оцениваемого объекта



Фото 5. Внутренние помещения оцениваемого объекта



Фото 6. Внутренние помещения оцениваемого объекта



Фото 7. Внутренние помещения оцениваемого объекта



Фото 8. Внутренние помещения оцениваемого объекта



Фото 9. Внутренние помещения оцениваемого объекта



Фото 10. Внутренние помещения оцениваемого объекта



Фото 11. Внутренние помещения оцениваемого объекта



3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой торговый центр «Взлетный». На дату оценки объект используется по назначению.

Торговый центр представляет собой современное 3-этажное здание. На прилегающей территории имеются места для парковки автомобилей. Управление объектом осуществляет профессиональная управляющая компания. Пул арендаторов включает офисы, магазины одежды, продуктов, непродовольственных товаров и др.

По состоянию на дату оценки большая часть помещений торгового центра сданы в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам. Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов с условиями договоров аренды для анализа. В связи с тем, что условия договоров аренды, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. При этом, проведя анализ, Оценщик заключил, что условия аренды по долгосрочным договорам аренды соответствуют рыночным, таким образом, расчет стоимости без учета ограничений (обременений) прав в виде аренды не влечет за собой погрешностей в определении справедливой стоимости Объекта оценки.

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

Объект оценки может позиционироваться как торговый центр¹².

¹² Классификация торговой недвижимости представлена в разделе 4.2 Отчета

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Табл. 10. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹³	Социально-экономическое положение ХМАО-Югра ¹⁴																																																
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2020 г. составил в текущих ценах 106 606,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2019 г. составил 96,9%	По оценке Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры валовой региональный продукт в 2020 году составил в 4 007,0 млрд рублей, валовой региональный продукт на душу населения – 2 386,3 тыс. рублей.																																																
Объемы производства основных отраслей хозяйств	<p>Индекс промышленного производства в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,3%, в январе-феврале 2021 г. - 97,2%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,1%, в январе-феврале 2021 г. - 91,9%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в январе-феврале 2021 г. - 98,7%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в феврале 2021 г. составил 490,9 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. - 939,2 млрд рублей, или 100,1%</p>	<p>Индекс промышленного производства в 2020 года составил 91,6% к предыдущему году.</p> <p>Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство» за 2020 года составил 362104,8 млн рублей, что в действующих ценах к аналогичному показателю прошлого года составляет 106,9%.</p>																																																
Структура экономики региона	<p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:¹⁵</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2020 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>4,1%</td></tr> <tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>9,8%</td></tr> <tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>14,7%</td></tr> <tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,7%</td></tr> <tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,5%</td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>5,7%</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>13,0%</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,7%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>2,8%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,9%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,4%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и</td><td>4,5%</td></tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2020 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,1%	Добыча полезных ископаемых	9,8%	Обрабатывающие производства	14,7%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,7%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	5,7%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%	Транспортировка и хранение	6,5%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7%	Деятельность в области информации и связи	2,8%	Деятельность финансовая и страховая	4,9%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,4%	Деятельность профессиональная, научная и	4,5%	<p>По оценке Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры структура ВВП составила:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2020г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>72,8%</td></tr> <tr><td>Прочие</td><td>5,4%</td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>5,2%</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>4,8%</td></tr> <tr><td>Социальная сфера</td><td>4,7%</td></tr> <tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>2,6%</td></tr> <tr><td>Торговля</td><td>2,2%</td></tr> <tr><td>Электроэнергетика</td><td>2,16%</td></tr> <tr><td>Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство</td><td>0,2%</td></tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2020г.	Добыча полезных ископаемых	72,8%	Прочие	5,4%	Строительство	5,2%	Транспортировка и хранение	4,8%	Социальная сфера	4,7%	Обрабатывающие производства	2,6%	Торговля	2,2%	Электроэнергетика	2,16%	Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	0,2%
Наименование вида экономической деятельности	За 2020 г.																																																	
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,1%																																																	
Добыча полезных ископаемых	9,8%																																																	
Обрабатывающие производства	14,7%																																																	
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,7%																																																	
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																																																	
Строительство	5,7%																																																	
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%																																																	
Транспортировка и хранение	6,5%																																																	
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7%																																																	
Деятельность в области информации и связи	2,8%																																																	
Деятельность финансовая и страховая	4,9%																																																	
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,4%																																																	
Деятельность профессиональная, научная и	4,5%																																																	
Наименование вида экономической деятельности	За 2020г.																																																	
Добыча полезных ископаемых	72,8%																																																	
Прочие	5,4%																																																	
Строительство	5,2%																																																	
Транспортировка и хранение	4,8%																																																	
Социальная сфера	4,7%																																																	
Обрабатывающие производства	2,6%																																																	
Торговля	2,2%																																																	
Электроэнергетика	2,16%																																																	
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	0,2%																																																	

¹³ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-февраль 2021 года» (опубликовано 19.03.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50800>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/cPP0b1Am/oper-02-21.pdf>

¹⁴ Департамент экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа // Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2020 год – URL: <https://depeconom.adhmao.ru/upload/medialibrary/b01/Otchet-Gubernatora-2020-07.11.2020.pdf>

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-декабре 2020 года. Краткий статистический доклад, опубликован 29.01.2021 г. https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/LwDTrhwD/25019_12_2020.pdf

¹⁵ Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. Годовые данные по ОКВЭД 2 (КДЕС Ред. 2) (с 2011 г.) (обновлено 01.02.2021 г.) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹³	Социально-экономическое положение ХМАО-Югра ¹⁴																
	<table border="1"> <tr> <td>техническая</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>2,0%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>8,4%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>3,4%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>4,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>0,9%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td> <td>0,4%</td> </tr> </table>	техническая		Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,0%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,4%	Образование	3,4%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,0%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%	Предоставление прочих видов услуг	0,6%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%	
техническая																		
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,0%																	
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,4%																	
Образование	3,4%																	
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,0%																	
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%																	
Предоставление прочих видов услуг	0,6%																	
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%																	
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. составил 2 774,3 млрд рублей, или 98,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. – 5 578,0 млрд рублей, или 99,3%	Оборот розничной торговли за 2020 года составил 433 936,7 млн рублей, что в действующих ценах к аналогичному показателю прошлого года составляет 96,2%.																
Индекс потребительских цен	В феврале 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,2%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,4%. Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 103,5%	Индекс потребительских цен и тарифов на конец 2020 г. составил 102,7% к 2019 г.																
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2021 г. составила 49 516 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,3%. Реальные располагаемые денежные доходы января 2021 г. по сравнению с январем 2020 г. практически не изменились (+ 0,1%). В феврале 2021 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,2 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,7% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда)	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника по итогам 2020 г. составила 76 094 руб., увеличившись на 5,3% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года. Реальная заработная плата увеличилась на 2,6% по сравнению с 2019 г.																
Наиболее значимые предприятия региона	Впервые за историю рейтинга РБК 500 сменился лидер: по итогам 2019 года по размеру выручки, очищенной от НДС, акцизов и таможенных пошлин, верхнюю строчку заняла «Роснефть». Лидер предыдущих пяти рейтингов — «Газпром», показав в прошедшем году снижение выручки, опустился на второе место, а ЛУКОЙЛ — со второго на третье. Состав топ-5 и топ-10 не изменился: занявшие четвертое и пятое места Сбербанк и РЖД сохранили позиции прошлого года, поменялись местами X5 Retail Group (с седьмого на шестое место) и «Сургутнефтегаз» (с шестой на седьмую строчку). ВТБ, «Магнит» и «Росатом» сохранили за собой восьмое, девятое и десятое места соответственно ¹⁶	Экономика автономного округа имеет приоритетными секторами добычи углеводородного сырья. Наиболее крупные предприятия: ПАО «НК «Роснефть», ПАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО НГК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть» и др. ¹⁷																
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По данным Standard & Poor's (от 15 января 2021 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2».	За 2020 год: средний потенциал – умеренный риск (2B) ¹⁹																

¹⁶ Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500. Основные факты. // URL: <https://www.rbc.ru/economics/15/10/2020/5f86306e9a7947c85f43e19c>

¹⁷ https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/829/Itogi-sotsialno_ekonomicheskogo-razvitiya-KHanty_Mansiyskogo-avtonomnogo-okruga_-_YUgry-yanvar_sentyabr-2020-_2_.pdf

¹⁹ Распределение российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2019 г. // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2019/att1>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹³	Социально-экономическое положение ХМАО-Югра ¹⁴
	<p>По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»).</p> <p>Международное рейтинговое агентство Fitch (от 05 февраля 2021 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BVB со стабильным прогнозом.</p> <p>Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне¹⁸</p>	
<p>Политическая обстановка и иные факторы</p>	<p>Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2021 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми.</p> <p>В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплательщики привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось. Появляются новые опасные штаммы коронавируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.</p> <p>Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).</p> <p>Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года.</p> <p>Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закрепитости покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.</p> <p>Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.</p> <p>Ввиду точечного характера ограничительных мер и произошедшей в предыдущие месяцы адаптации населения и бизнеса к условиям пандемии замедление экономической активности в IV квартале 2020 г. носит весьма умеренный характер. С учетом этого снижение ВВП по итогам 2020 г. составило 3,1%. Устойчивый рост возобновится весной 2021 г. по мере нормализации ситуации с заболеваемостью. В 2021 г. Банк России прогнозирует рост ВВП в диапазоне 3,0 – 4,0%.²⁰</p>	

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

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

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

Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №11 (59) ноябрь 2020 года (дата публикации 28.12.2020 г.) <https://cbr.ru/dkp/analytic/>

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: На рынок активов сложившаяся ситуация оказывает противоречивое воздействие ввиду сложно прогнозируемой текущей макроэкономической ситуации.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой здание торгового центра. Далее представлена классификация торговых центров²¹.

Торговый центр (ТЦ) - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.

Первоначально выделились районные (neighborhood), окружные (community) и региональные (regional) ТЦ. Позже добавились микрорайонный (convenience centers), суперрегиональный центр (super regional centers) и различные менее общепринятые типы центров. Для каждого типа ТЦ присущ свой парковочный индекс, определяемый его Концепцией и рассчитываемый, исходя из необходимого количества парковочных мест на 100 м. арендной или общей площади.

Во всех случаях тип ТЦ и его специализация определяются составом арендаторов и масштабом влияния (размером торговой зоны). Разработка архитектурно-планировочных решений, а также брокеридж (сдача площадей торгового центра в аренду) проводятся на основании Концепции торгового центра.

Концепция торгового центра должна отражать следующее:

- Целевые группы покупателей (Портрет покупателя)
- Тип торгового центра
- Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие)

Классификация торговых центров

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная). Состоят как минимум из трех магазинов, общая арендная площадь (GLA) которых составляет обычно 2 800 кв. м и может варьироваться от 1500 до 3000 кв. м. Основным оператором (якорем), в большинстве случаев, является минимаркет. Торговой зоной является территория 5-10 минут пешеходной доступности, количество покупателей - до 10 000 человек. Примером такого рода центров могут служить бывшие советские универсамы, крупные продовольственные и промтоварные магазины, которые сократили площадь основной торговли и сдали часть площадей арендаторам (аптечный пункт, прачечная, видеопрокат, хозтовары, фотоуслуги и прочее).

Районный торговый центр (Neighborhood center)

Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозтовары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут

²¹ Источник: «Классификация торговых центров», (https://idem-nn.ru/blog/smi/klassifikaciya_torgovyh_centrov/)

быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5 600 кв. м, на практике площадь может варьироваться от 3 000 до 10 000 кв. м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Примером районного торгового центра является «Европа», «ГУМ-Прага», «Магнит».

Окружной торговый центр (Community center)

Окружной ТЦ предлагает широкий спектр товаров и услуг, с большим выбором «мягких» товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда) и «жестких» товаров (металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника). Для данной категории ТЦ характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Многие центры строятся вокруг детских универмагов (junior department store), дискаунт-универмагов, крупных аптек (drug-store), универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам (variety store), как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Хотя окружной ТЦ не имеет универсама полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазин(-ы). Типичный размер арендной площади – 14 000 кв. м, может занимать от 9 500 до 47 000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10-20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек. Типичным примером окружного торгового центра является «Глобал Сити», «Золотой Вавилон».

Суперокружной торговый центр (Super community center)

Центры, которые соответствуют общему профилю окружного центра, но имеют площадь более 23 000 кв. м, классифицируются как суперокружные. В исключительных случаях площадь достигает 90 000 кв. м. В результате, окружной ТЦ - самая сложная категория торговых центров для оценки их размеров и зоны обслуживания.

Существует разновидность суперокружного торгового центра - Пауэр центр (power center). Он содержит, по крайней мере, 4 якоря, специфичных для данной категории площадью более 1 900 кв. м. Такими якорями являются «жесткие» товары: бытовая техника и электроника, спорттовары, офисные принадлежности, товары для дома, лекарства, средства для здоровья и красоты, игрушки, персональные компьютеры и их элементы. Power center сочетает в себе узко направленных «убийц категорий» (полный ассортимент товаров по какой-либо категории по низким ценам), оптовый клуб и дискаунт-универмаг. Якоря в таких power center занимают 85 % общей арендуемой площади.

Региональный торговый центр (Regional center)

Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Они строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии, площадь обычно не менее 50 000 кв. м. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45 000 кв. м, на практике она варьируется 23 000 кв. м – 85 000 кв. м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра - 150 000 человек и более. Типичным примером регионального торгового центра является «Рамстор-Сити».

Суперрегиональный центр (Super regional center)

Предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг 3 и более универмагов площадью не менее 7 000 кв. м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93 000 кв. м. На практике площадь варьируется от 50 000 и может превышать 150 000 кв. м. Торговая зона для суперрегионального торгового центра может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра - 300 000 и более человек. Типичным примером суперрегионального торгового центра является «МЕГА».

Специализированные торговые центры (Specialty centers)

Существует множество вариантов названных основных категорий, которые можно объединить словом специализированные, то есть это подтипы других, более или менее традиционных видов ТЦ. Специализированные торговые центры в широком смысле - это такие торговые центры, которые сильно отличаются или не отвечают требованиям, указанных в предыдущих категориях. Например, районный ТЦ, который имеет группу специализированных продуктовых магазинов - гастроном, мясной магазин, овощи/фрукты, винный отдел - как заменитель супермаркета, может быть назван специализированным районным центром. Центр окружного масштаба, в котором якорем является крупный фитнес-центр с такими магазинами как спорттовары, товары для

здорового образа жизни, туризма и отдыха, должен иметь статус специализированного. Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

- Развлечение (Entertainment)
- Торговля и Развлечения (Retail-Entertainment)
- Скидки (Off-price)
- Товары для дома (Home improvement)
- Стрип-центр (Strip Center)
- Исторический (Historic)
- Мегамолл (Megamall)
- Стиль жизни (Lifestyle)

Также выделяют несколько типов:

- **Фестивал-центр (Festival Center)** - якорем является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, предприятия торговли (магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные) выступают в качестве сопутствующих. Расположены, как правило, в культурно-исторических местах города, на центральной площади. Примером такого центра может являться «Охотный ряд».
- **Торгово-общественный центр** - якорем в таком центре могут выступать детские и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница и универмаг. В своем составе они могут иметь объекты социальной направленности. Сопутствующими арендаторами являются магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров. Примером такого центра может служить Центр Международной торговли на Красной Пресне.
- **Торговый центр Моды (Fashion Center)** - якорем, в данном центре, является совокупность магазинов одежды и обуви. Сопутствующими арендаторами выступают магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков. Торговые центры моды, как правило, находятся в центре города, и часто занимают первые (с 1-го по 3-й) этажи в торгово-офисных центрах. Типичным центрами моды являются «Петровский Пассаж», «Галерея Актер».
- **Аутлет-центр (Outlet Center)** - в данных центрах торговлю осуществляют предприятия-производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующий операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.
- **Пауэр-центр (Power Center)** - в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Так же в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются Пауэр-центры, в большинстве случаев, в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. Примером такого центра может являться «Вэй-март».

На основании данной классификации оцениваемый ТЦ относится к торговому центру районного типа.

4.3. Обзор рынка торговой недвижимости

4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений²²

В структуре торговой недвижимости, относящейся к сегменту магазинов, расположенных на территории автономного округа, г. Сургут занимает основную долю – 15,2%, что составляет 22,9% от общего объема площадей торговых объектов, расположенных на территории автономного округа.

Аналогичная тенденция отмечается и в экспонированном объеме предложений, где основная доля объектов расположена в г. Сургуте – 38,8%.

²² Коммерческая недвижимость Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. 1 полугодие 2020 г. Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского Автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений». <https://cio-hmao.ru/upload/iblock/7a7/Analiticheskiy-byulleten-kommercheskaya-ndvizhimost-1-polugodie-2020.pdf>

Согласно данным аналитического отчета эксперта по торговой недвижимости «Магазин магазинов», в 2019 году обеспеченность населения г. Сургута качественными торговыми центрами достигла 475 кв. м. на 1 000 жителей, что позволило ему занять третье место в рейтинге по обеспеченности качественными торговыми площадями среди городов с населением 300-500 тыс. человек.

При этом нормативная обеспеченность стационарными торговыми объектами, на которых реализуются непродовольственные и продовольственные товары, должна составлять 744 кв. м на 1 000 жителей г. Сургута, которая включает в себя помимо площадей, занятых торговыми центрами, так же сегмент магазинов «у дома», которые расположены на первых этажах жилых домов, а также в их непосредственной близости.

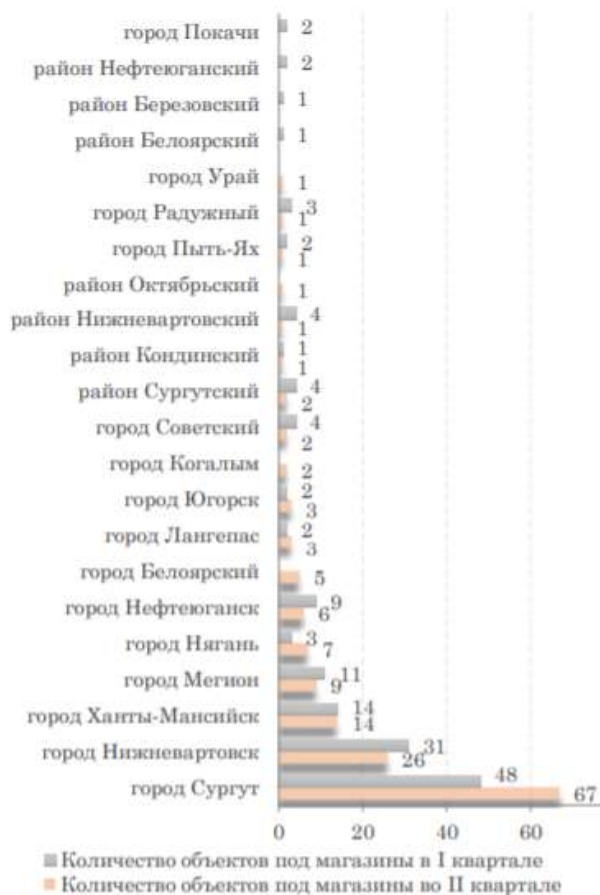


Рис. 3. Количество объектов под магазины в ХМАО

По итогам I полугодия 2020 г. максимальная средневзвешенная цена квадратного метра объектов, предложенных к продаже под размещение магазина, установилась на уровне 108 229 руб./кв. м в г. Нефтеюганске, где в I квартале также зафиксированная максимальная стоимость – 221 484 руб./кв. м.

В Нижневартовском районе наблюдается наибольшее отклонение максимальной стоимости квадратного метра от минимальной – 2 176%.

Такая разница объясняется территориальным распределением предложения, от которого зависит ликвидность недвижимости: максимальная цена в размере 58 596 руб./кв. м зафиксирована в пгт. Излучинск, численность населения которого по состоянию на 2020 г. составляет 19 904 человек¹⁰, минимальная цена – 2 575 руб./кв. м в пгт. Новоаганск, с численностью населения вдвое меньше.

Тем не менее, минимальная средневзвешенная цена квадратного метра установилась на уровне 15 542 руб./кв. м в Сургутском районе.

Наиболее стабильным в I полугодии 2020 г. показал себя рынок недвижимости г. Ханты-Мансийска, где отклонение средневзвешенной цены по итогам II квартала к предыдущему периоду составило всего -1%. Что обусловлено стабильным объемом экспонируемого предложения, а также незначительным изменением предельных значений цен.



Рис. 4. Средневзвешенные цены магазинов, руб./кв. м

Муниципальное образование	Минимальная цена, руб./м ²		Максимальная цена, руб./м ²	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
город Лангепас	63 063	7 200	67 568	22 439
город Мегион	9 601	13 433	41 584	39 000
город Нефтеюганск	20 683	46 053	221 484	189 630
город Нижневартовск	15 429	9 999	143 369	181 818
район Нижневартовский	2 575	55 118	58 596	55 118
город Нягань	25 203	5 333	48 956	50 253
город Радужный	13 778	68 627	27 500	68 627
город Советский	9 427	46 296	73 333	80 000
город Сургут	20 833	8 889	136 119	124 096
район Сургутский	31 200	1 568	93 897	46 316
город Ханты-Мансийск	28 578	22 862	99 245	89 130
город Югорск	17 297	26 250	103 853	62 838

Рис. 5. Диапазоны цен магазинов

Местоположение является важнейшим фактором ценообразования объекта недвижимости, поскольку рассматривает недвижимость с различных сторон и по сути является комплексом факторов. Данный фактор характеризует объект недвижимости относительно расположения административно-делового или культурного центра, объектов социальной инфраструктуры, транспортной доступности, экологической обстановки, а также архитектурной среды. Степень взаимосвязи и влияния вышеуказанных факторов на формирование стоимости объектов недвижимости, а также статус престижности местоположения, зависит от назначения объекта.

Город Сургут является городом с наибольшей численностью населения, который территориально делится на пять районов:

Район г. Сургута	Минимальная цена, руб./м ²		Максимальная цена, руб./м ²		Средняя цена, руб./м ²	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
Восточный район	20 028	55 814	98 413	136 119	73 321	48 302
Северный жилой район	35 000	20 833	124 096	115 403	65 672	66 963
Северный промышленный район	8 889	-	47 059	-	24 715	-
Северо-восточный жилой район	34 375	25 349	100 331	83 333	50 008	58 126
Центральный район	34 667	28 624	109 589	131 868	56 097	51 480

Рис. 6. Диапазоны цен магазинов

Наиболее устойчивым к конъюнктуре рынка недвижимости показал себя Северный район г. Сургута, где уровень цен почти не изменился и прирост составил 2%.

На текущий момент Северный район является наиболее привлекательным для инвестора за счет большого количества реализующихся проектов строительства жилых комплексов, которые предполагают расположение на 1-2 этажах жилых домов коммерческих помещений, идеально подходящих для размещения объектов street-retail. Уровень цен в районе сдерживается процентом готовности этих объектов, которые находятся не в завершающей стадии строительства. В ситуации общей экономической нестабильности только экономически независимые инвесторы, имеющие прочный запас активов, могут позволить себе приобрести недвижимость в строящемся объекте, не имея возможности получать доход от ее эксплуатации.

Так, во II квартале 2020 г. 25% вакантных площадей района расположены в функционирующих корпусах жилого комплекса «Новые ключи», уровень цен таких помещений начинается от 93 000 руб./кв. м.

Торгово-развлекательная недвижимость

По итогам I полугодия 2020 г. экспонируемый объем на рынке торгово-развлекательных объектов составил 64 предложений. Торгово-развлекательная недвижимость – это единственный «торговый» сегмент, в котором количество предложений за полугодие не превысило 100 объектов, а также сегмент, где лидером по экспонируемому объему является не г. Сургут.

Лидером по объему предложения в группе торгово-развлекательных объектов, как по итогам I квартала, так и по итогам полугодия, является г. Ханты-Мансийск, где было представлено максимальное количество – 16 предложений.

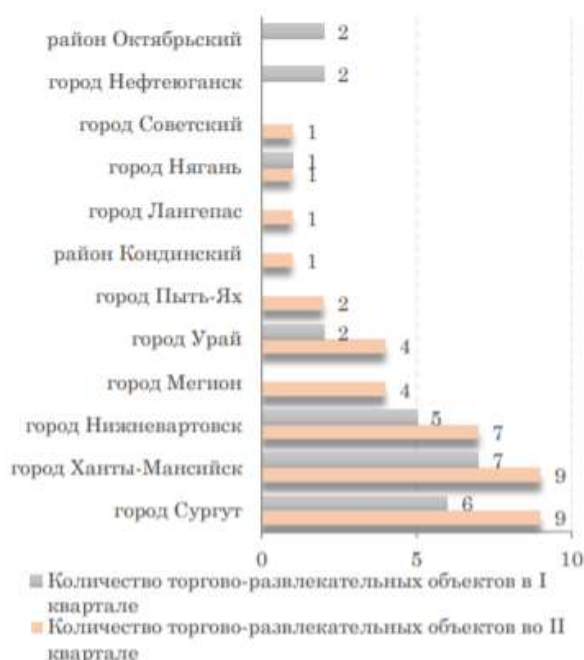


Рис. 7. Количество торгово-развлекательных объектов в ХМАО

Во II квартале 2020 г. объем экспонируемого предложения торгово-развлекательных объектов вырос на 56% относительно I квартала 2020 г.

Неизменными лидерами по объему предложений остаются г. Сургут и г. Ханты-Мансийск, где представлено 23% и 25% от общего объема предложения I полугодия 2020 г.

Более 50% вакантных торгово-развлекательных площадей расположены в многоквартирных домах, что сужает спектр ведения возможных видов деятельности, поскольку большинство досуговых заведений стремятся разместиться в торгово-развлекательных центрах, или в помещениях с высотой потолков от 3 м., что во многом диктуется требованиями безопасности.

В I полугодии в данном сегменте к продаже было представлено пять торгово-развлекательных центров, три из которых расположены в г. Сургуте, и по одному в г. Нефтеюганске, г. Нижневартовске.



Рис. 8. Средневзвешенная цена торгово-развлекательной недвижимости, руб./кв. м

Во II квартале 2020 г. в сравнении с предыдущим периодом в г. Сургуте средневзвешенная цена квадратного метра торгово-развлекательных объектов снизилась на 39%. Что явилось следствием присутствия на рынке недвижимости во II квартале 2020 г. объектов большой площадью, которые согласно закону рынка, имеют низкий удельный показатель – 18 386 руб./кв. м и 25 523 руб./ кв. м.

В I полугодии в данном сегменте было представлено три торгово-развлекательных центра, расположенных в г. Сургуте.

Наименование ТЦ	Адрес местоположения	Площадь, м²	Стоимость, руб./м²
ТЦ «Сателлит»	г. Сургут, ул. Григория Кукуевницкого, 11	1 512	52 000
ТРЦ «Айсилон»	г. Сургут, ул. Маяковского, 33	3 003	71 930
ТЦ «Квартал»	г. Сургут, пр. Ленина, 11	985	88 325

Рис. 9. Торгово-развлекательные центры

Центральный район занимает 38% экспонируемого предложения г. Сургута. Именно в Центральном районе во II квартале зафиксирована максимальная цена квадратного метра в размере 139 535 руб./кв. м, что на 29% выше максимальной цены аналогичных объектов, представленных в I квартале 2020 г.

Район г. Сургута	Минимальная цена, руб./м²		Максимальная цена, руб./м²		Средняя цена, руб./м²	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
Восточный район	37 371	18 386	37 371	50 000	37 371	20 473
Северный жилой район	71 930	52 000	71 930	71 928	71 930	65 254
Северный промышленный район	-	25 523	-	25 523	-	25 523
Центральный район	87 647	139 535	108 303	139 535	89 760	139 535

Рис. 10. Цены по районам г. Сургут

Торгово-офисная недвижимость

По итогам II квартала 2020 г. экспонируемый объем в сегменте торгово-офисной недвижимости показал снижение на 43% относительно предыдущего периода и составил 83 предложения.

Средняя площадь лотов в экспозиции предложения в течении полугодия оставалась практически неизменной и варьировалась от 369 кв. м в I квартале, до 356 кв. м во II квартале.

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

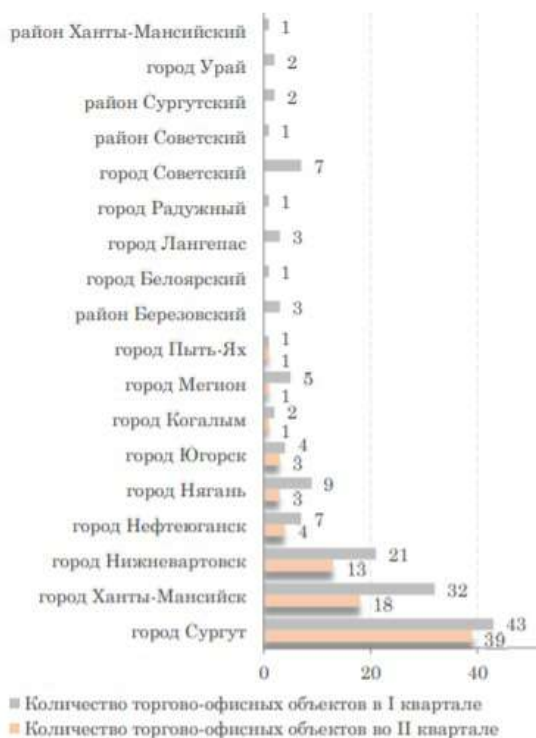


Рис. 11. Количество торгово-офисных объектов в ХМАО

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

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

По итогам полугодия в г. Ханты-Мансийске установилась максимальная средневзвешенная стоимость торгово-офисных площадей – 69 462 руб./кв. м.

Минимальный удельный показатель средней стоимости объектов торгово-офисной недвижимости зафиксирован во II квартале 2020 г. в г. Мегионе – 11 521 руб./кв. м.

Таким образом, разница между минимальным и максимальным значением средней стоимости вакантных площадей по округу составила 503%.

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

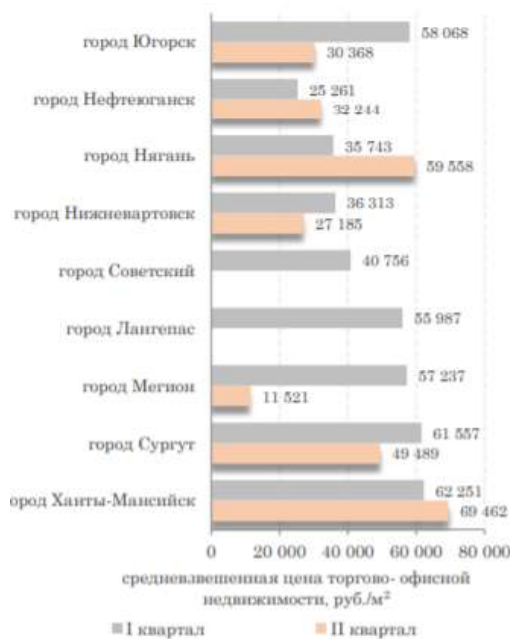


Рис. 12. Средневзвешенная цена торгово-офисной недвижимости

Муниципальное образование	Количество предложений, ед.		Минимальная цена, руб./м²		Максимальная цена, руб./м²		Средняя цена, руб./м²	
	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 Мегйон	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. 13. Цены по городам

По итогам I полугодия 2020 г. в сегменте торгово-офисных объектов, динамика роста наблюдается у объектов, расположенных в Восточном районе – 71%, и объектов, расположенных в Северо-восточном жилом районе – 50%, а также в Северном промышленном районе – 38%.

Район г. Сургута	Минимальная цена, руб./м²		Максимальная цена, руб./м²		Средняя цена, руб./м²	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
Восточный район	25 243	27 850	55 340	89 730	35 275	60 346
Северный жилой район	51 429	28 800	74 667	100 178	73 146	42 214
Северный промышленный район	18 935	40 000	81 918	50 708	34 450	47 706
Северо-восточный жилой район	25 591	29 000	105 740	69 697	36 466	54 665
Центральный район	28 630	37 842	115 385	87 407	73 395	60 374

Рис. 14. Цены по районам г. Сургут

Стабильно высокий уровень цен показывает Центральный район, это связано с тем, что в отличие от других районов он не имеет выраженной производственной зоны, куда попадают экспонируемые объекты, снижая общий уровень цен. Данный факт также объясняется высоким уровнем развития инфраструктуры, а также удобным территориальным расположением относительно значимых объектов города.

Минимальная средневзвешенная цена квадратного метра в I квартале 2020 г. установилась на уровне 34 450 руб./кв. м в Северном промышленном районе, основную площадь которого занимают объекты производственного назначения.

Значительный объем вакантных площадей Северного жилого района расположен за Тюменским трактом, возле железной дороги, что влияет на формирование средней стоимости квадратного метра торговых-офисных площадей района, где во II квартале зафиксирована минимальная средняя цена – 42 214 руб./кв. м

Основные тенденции рынка сегмента торговой недвижимости

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%.

Снижение этого показателя продиктованы введением карантинных мер во II квартале, которые сократили, а в какой-то период и исключили возможность посещения торговых центров.

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 находится в отрицательной зоне, так с начала года реальная заработная плата выше указанных городов снизилась в среднем на 11% относительно данных 2019 г.

Как следствие, во II квартале 2020 г. среднедушевые среднемесячные траты населения Ханты-Мансийского автономного округа составили 29 300 руб., что на 4,1% меньше аналогичного периода предыдущего года. Динамика потребительского спроса в I полугодии 2020 г. также отрицательна, траты населения снизились на 5,8%.

В связи с тем, что рынок недвижимости развивается циклично, а циклы определяются деловой активностью основных игроков рынка, ожидать рецессии на рынке торговой недвижимости в ближайшей перспективе не стоит, поскольку объем вакантных качественных объектов на рынке незначителен.

Хотя во второй половине года ожидается открытие многофункционального комплекса Green Park в г. Нижневартовске, GBA которого составит 90 300 кв. м, GLA17 - 50 700 кв. м, а порядка 60% GLA Green park составит доля арендаторов якорного и субъякорного сегмента, к моменту запуска объекта вакантных площадей не останется. В силу того, что, еще на этапе строительства в 2019 г., в числе арендаторов были заявлены федеральные торговые сети «Перекресток», «Эльдорадо», «Детский мир», «Читай-город», «Леонардо», а также польский fashion ритейлер LPP планирует запустить в торговом комплексе четыре магазина под брендами Mohito, Cropp, House и Sinsay, заняв при этом 3 467 кв. м. В составе комплекса во второй очереди строительства в 2021 г. также откроются спортивный кластер, на который будет приходиться около 11% площадей, и гостиничная зона, которая займет 15% площадей комплекса. Ввод в эксплуатацию двух торговых центров запланирован в г. Нефтеюганске, где девелопером выступает ООО «Герос». GLA ТЦ Energy Mall составит 27 600 кв. м, в ТРЦ на Энтузиастов это значение вдвое меньше – 14 000 кв. м.

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

Вероятно, после снятия ограничительных мер торговый бизнес не сразу выйдет на докризисные показатели, поскольку негативный информационный фон и настороженность посетителей не позволят обеспечить должную заполняемость. Именно необходимость чувства защищенности жителей округа сместила фокус их внимания с крупных торговых сетей «Лента» и «Перекресток», на сегмент магазинов у дома «Магнит», «Монетка» и др. Так ритейлер сети «Лента» не скрывают падение трафика в своих гипермаркетах.

Фактические данные о ценах предложения

Далее Оценщик рассматривает объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объекта оценки. Альтернативные варианты использования не рассматривались (см. раздел 5 данного Отчета).

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- рассматривались помещения и здания торговых центров;
- предложения, актуальные на дату проведения оценки;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- рассматривались объекты, расположенные в г. Сургут и имеющие выход на красную линию;
- рассматривались объекты площадью более 500 кв. м.
- рассматривались объекты в хорошем состоянии.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

Табл. 11. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, Сургут, пр-т Ленина, д. 49/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Маяковского, д. 33	Ханты-Мансийский АО, Сургут, пр-т Мира, д. 35/4	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Чехова, д. 10/3
Площадь, кв. м	1 037,7	3 002,9	553,2	1 363,4
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип и состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	1 этаж	2 этажа	2 этажа	2 и цоколь
Точная ссылка	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_tsentr_1037_m_841120404	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/221310415/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_mira_354_1610636478	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1363.4_m_758856944
Источник данных	Марина Борисовна, +7 922 253-94-07	+7 982 411-07-03	Александр, +7 925 765-64-44	Александр, +7 911 858-34-94
Цена предложения, руб.	145 000 000,0	270 000 000,0	44 900 000,0	119 590 000,0
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	139 732	89 913	81 164	87 715

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 81 164 до 139 732 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг.

Табл. 12. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 34-й, просп. Мира, 47/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, пр-т Ленина, 38	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 34-й, просп. Мира, 55	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 5-5А, Игоря Киртбая ул., д. 23
Площадь, кв. м	800	623,40	357	336,3
Этаж	2	1	1	1
Отдельный вход	Отсутствует	Имеется	Имеется	Отсутствует
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип и состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Требуется косметического ремонта (арендные каникулы)	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная
Точная ссылка	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/244930679/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_v_tsentre_goroda_1895333188	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/214437703/	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243864528/
Источник данных	+7 929 298-66-53	Александр, +7 982 417-03-02	+7 951 972-32-88	АН Этажи, +7 950 516-24-60
Цена предложения, руб. /кв. м /год	14 400,00	18 000,00	18 000,00	18 020,00
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен

Из представленной выше таблицы видно, что ставки аренды в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 14 400 до 18 020 руб./кв. м в год без учета скидки на торг.

Расчет стоимости Объекта оценки производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве торгового центра. Альтернативные варианты использования не рассматриваются (см. Раздел 5 Отчета), в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

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

Ценообразующие факторы

Ниже представлены данные исследования Лейфера Л. А.²³ относительно ценообразующих факторов в сегменте высококлассной торговой недвижимости: состав и веса факторов, диапазоны влияния.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,25
2	Тип торгового центра	0,17
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
4	Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие)	0,08
5	Этаж (при сдаче в аренду)	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Внутреннее оформление	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,07
9	Наличие дополнительных средств (детские площадки, фастфуд, интернет и т. п.)	0,06
10	Материал стен	0,05

Рис. 15. Состав и вес ценообразующих факторов для высококлассной торговой недвижимости

Важно отметить, что корректирующие коэффициенты рассчитывались отдельно для различных групп городов России в соответствии с численностью населения. При этом ряд коэффициентов в справочниках представлен с разбивкой по численности, а ряд усредненно по России. Соответственно, Оценщик использует данные, представленные в разбивке по численности населения городов при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

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

Необходимо отметить, что чем менее развит рынок и меньше объем предложения, тем меньше число ценообразующих факторов, принимаемых во внимание покупателями и арендаторами (ввиду ограниченности выбора). Поэтому в городах и населенных пунктах с неразвитым рынком коммерческой недвижимости на первый план выходят факторы местоположения, возможностей функционального использования, технического состояния, масштаба (площади).

Передаваемые имущественные права

Типичными правами, передаваемыми на рынке коммерческой недвижимости, являются право собственности и право требования. Как правило, подбираются объекты-аналоги с сопоставимым составом прав. В случае их отличия необходимо учитывать риск, связанный с возможными задержками или остановкой строительства. То есть, при прочих равных условиях объекты на праве собственности дороже объектов, передающихся на праве требования. В случае, если здание введено в эксплуатацию, разница между правом собственности и правом требования может быть несущественной

²³ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. Относительно расположения объекта в регионе можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Центры административных районов города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны высотной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,89	0,85 - 0,92	1	Москва	0,81	0,77 - 0,85
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85 - 0,92	2	Санкт-Петербург	0,82	0,79 - 0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,84 - 0,92	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,77 - 0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,89	0,85 - 0,92	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,78 - 0,85
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,84 - 0,92	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,78 - 0,86
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83 - 0,92	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,77 - 0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,85 - 0,91	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,78 - 0,85
8	Курортные регионы	–	–	8	Курортные регионы	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,88	0,84 - 0,92	9	Дальневосточные регионы	0,82	0,78 - 0,86

Рис. 16. Территориальные коэффициенты для цен предложений²⁴

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Центры административных районов города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Спальные микрорайоны высотной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,89	0,85 - 0,93	1	Москва	0,82	0,77 - 0,85
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85 - 0,93	2	Санкт-Петербург	0,84	0,81 - 0,88
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,84 - 0,92	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,77 - 0,86
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,89	0,85 - 0,92	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,78 - 0,86
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,84 - 0,92	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,79 - 0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83 - 0,92	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,76 - 0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,85 - 0,91	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,78 - 0,85
8	Курортные регионы	–	–	8	Курортные регионы	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,88	0,84 - 0,92	9	Дальневосточные регионы	0,82	0,77 - 0,86

Рис. 17. Территориальные коэффициенты для арендных ставок²⁵

Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Как правило, объекты, расположенные на красной линии, стоят дороже объектов, расположенных внутриквартально.

²⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

²⁵ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

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

Рис. 18. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения относительно красной линии ²⁶

Физические характеристики

По информации Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, коэффициенты изменения стоимости торгово-офисной недвижимости в зависимости от влияния тех или иных факторов составляют:

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

Рис. 19. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисной недвижимости на тип объекта ²⁷

²⁶ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

²⁷ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

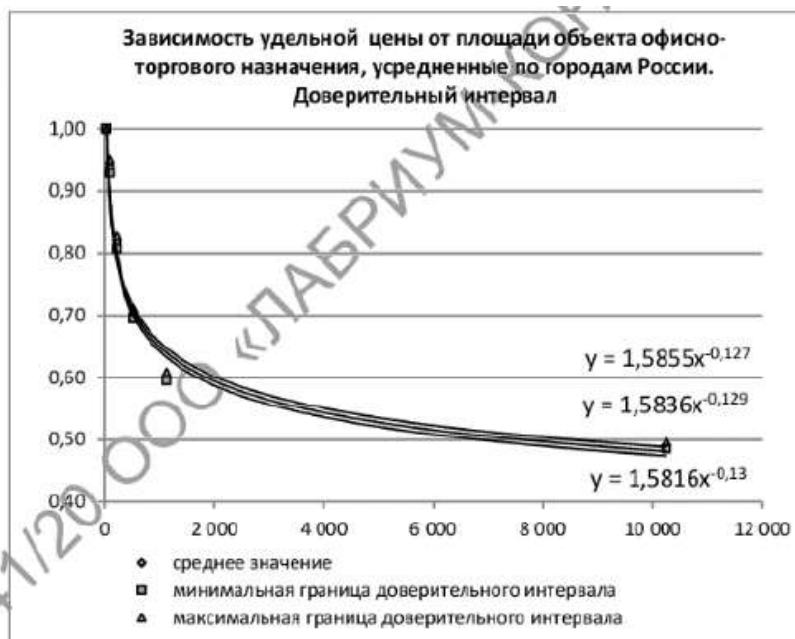


Рис. 20. Зависимость удельной цены от площади для объектов торгово-офисной недвижимости²⁸

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,97	0,93
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,55	0,81	0,67
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,28	0,47	0,37

Рис. 21. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисной недвижимости на техническое состояние (цены/аренда объектов)²⁹

²⁸ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

²⁹ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2375-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,27	1,97	1,59
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,36	2,11	1,70
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,07	1,49	1,26
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,12	1,56	1,32
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка – оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка – долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска качественными красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесосновный линолеум или дощатые, стены – простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,70	0,97	0,82
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,71	0,98	0,83

Рис. 22. Корректирующие коэффициенты на класс качества внутренней и наружной отделки зданий и помещений³⁰

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

Рис. 23. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисной недвижимости на этаж расположения (цены/аренда объектов)³¹

³⁰ <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2380-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

³¹ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1.16
	отдельного входа нет	0,86	1,00

Рис. 24. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисной недвижимости на отдельный вход³²

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

Рис. 25. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисной недвижимости на парковку³³

Скидки на торг при заключении сделок

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	8,9%	6,0% - 11,8%	1	Москва	9,0%	6,3% - 11,6%
2	Санкт-Петербург	8,9%	6,0% - 11,8%	2	Санкт-Петербург	8,2%	5,8% - 10,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,1%	6,4% - 11,7%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,2%	6,0% - 10,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	6,7% - 12,0%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,6%	5,6% - 9,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,9%	6,0% - 11,8%	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,8%	5,1% - 10,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,2%	6,6% - 11,9%	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,2%	6,1% - 10,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,9%	6,2% - 11,6%	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,8%	5,2% - 10,3%
8	Курортные регионы	-	-	8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	9,7%	6,8% - 12,5%	9	Дальневосточные регионы	9,0%	6,5% - 11,4%

Рис. 26. Скидки на торг³⁴

³² «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

³³ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

³⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Уровень вакантных площадей (недозагрузки)

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	9,6%	5,0% 14,1%
2	Санкт-Петербург	9,6%	6,4% 12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,0% 14,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,4%	6,2% 14,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	6,9% 16,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,9%	5,9% 13,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	5,8% 14,8%
8	Курортные регионы	–	– –
9	Дальневосточные регионы	10,2%	5,8% 14,5%

Рис. 27. Значения процента недозагрузки³⁵

Ставка капитализации

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Торговые объекты			
№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	9,2%	8,3% 10,0%
2	Санкт-Петербург	9,6%	8,7% 10,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,2%	9,3% 11,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,8%	8,9% 10,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,9%	9,0% 10,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,2%	8,4% 10,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	8,5% 10,2%
8	Курортные регионы	–	– –
9	Дальневосточные регионы	8,9%	8,1% 9,7%

Рис. 28. Ставка капитализации, %³⁶

³⁵ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

³⁶ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Расходы арендатора и собственника

Наименование коэффициента	Медиана	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,6%	4,1%	9,0%
Водоснабжение и канализация	2,0%	0,8%	3,2%
Отопление	4,0%	2,7%	5,3%
Итого коммунальные платежи	12,6%	8,1%	17,0%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,5%	2,3%	4,7%
Интернет и средства связи	2,0%	1,3%	2,7%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	2,0%	4,5%
Текущий (мелкий) ремонт	2,9%	1,6%	4,2%
Итого эксплуатационные платежи	11,7%	6,9%	16,4%
Итого типовые расходы арендатора	24,2%	15,7%	32,7%

Рис. 29. Типовые операционные расходы арендатора, %³⁷

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высокоточная торговая недвижимость	21,6%	15,7%	27,5%

Рис. 30. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ³⁸

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

- По итогам I полугодия 2020 г. экспонируемый объем на рынке земельных участков ХМАО-Югры составил 3 025 предложений. Относительно I квартала 2020 г. во II квартале 2020 г. лидер по экспонируемому объему остался неизменным - г. Сургут, где зафиксировано наибольшее количество предложений - 821.
- Объект оценки относится к районному торговому центру. Основными ценообразующими факторами для них являются местоположение, состояние, площадь, наличие красной линии, площадь участка и т. д.
- Цены предложения в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 81 164 до 139 732 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг.
- Ставки аренды в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 14 400 до 18 020 руб./кв. м в год без учета скидки на торг.
- Рынок оцениваемых объектов относится к активному рынку.

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

³⁸ Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, при непрерывном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

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

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

Максимальная продуктивность – из финансово оправданных вариантов выбирается тот, который приносит максимальную прибыль.

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

Анализ вариантов использования Объекта оценки

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

Физическая осуществимость: учитывая размер объекта недвижимости, этажи расположения, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. Объемно-планировочные и конструктивные решения позволяют использовать объект в качестве торговых, офисных или услуг (сервиса) без каких-либо существенных капитальных вложений. В связи с наличием у оцениваемого объекта отдельного входа с улицы и расположение на первой линии, объект наиболее привлекателен 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 объекта недвижимости в качестве торговых помещений. У помещения имеется отдельный вход, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения. Помещения не требуют проведения отделочных работ. Реконструкция встроенных помещений нецелесообразна (расположены в доме 2009 г.).

Изменение использования. Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики наиболее оптимальны для размещения торговых помещений. Вследствие особенностей конструктивных характеристик и местоположения можно сделать вывод о том, что использование объекта недвижимости в качестве торговых помещений оптимально, изменение назначения нецелесообразно.

Принимая во внимание расположение объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики, максимально эффективным использованием объекта оценки будет в качестве помещений торгового назначения.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с

использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

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

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

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

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо 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 спрэды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отноше-

нии 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 к оценке объекта капитального строительства

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. Оценщик выявил предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому, что позволило произвести расчет объекта оценки.

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

При применении рыночного (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 рыночному (сравнительному) подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.

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

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

В общем виде последовательность применения рыночного (сравнительного) подхода такова:

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

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

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

При подборе объектов-аналогов следует обратить внимание на то, что классификация объектов на локальном рынке при текущем уровне его развития достаточно условная, в связи с чем фактор «класса» косвенно учитывается через другие элементы сравнения: тип здания, качество отделки, расположение, тип парковки и др. В связи с этим отдельно класс объекта, как элемент сравнения, не выделяется. Кроме того, в ходе интервьюирования участников регионального рынка было выяснено, что расположение встроенных помещений в разных типах зданий не оказывает существенного влияния на стоимость помещений, так как местные покупатели/арендаторы ориентируются, прежде всего, на стандартные потребительские характеристики (местоположение, этаж, состояние и др.).

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






Табл. 13. Описание объектов сравнения³⁹

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ»	Ханты-Мансийский АО, Сургут, пр-т Ленина, д. 49/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Маяковского, д. 33	Ханты-Мансийский АО, Сургут, пр-т Мира, д. 35/4	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Чехова, д. 10/3
Территориальная зона	Спальные районы высотной застройки	Культурный и исторический центр	Центры административных районов	Центры административных районов	Центры административных районов
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется
Тип объекта	Помещение	Здание	Здание	Здание	Здание
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь, кв. м	4 577,1	1 037,7	3 002,9	553,2	1 363,4
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип и состояние отделки	Стандартная 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, 2, цокольный	1 этаж	2 этажа	2 этажа	2 и цоколь
<i>подвал, кв. м</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>цоколь, кв. м</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>454,47</i>
<i>1-й этаж, кв. м</i>	<i>1 545,30⁴⁰</i>	<i>1 037,70</i>	<i>1 501,45</i>	<i>276,60</i>	<i>454,47</i>
<i>2-й и выше, кв. м</i>	<i>3 031,80</i>	<i>0,00</i>	<i>1 501,45</i>	<i>276,60</i>	<i>454,47</i>
Отдельный вход	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная
Экономические характеристики	Эксплуатационные расходы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое

³⁹ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

⁴⁰ Цокольный этаж принимается как первый

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	x	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_tsentr_1037_m_841120404	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/221310415/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_mira_354_1610636478	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_13634_m_758856944
Источник данных	x	Марина Борисовна, +7 922 253-94-07	+7 982 411-07-03	Александр, +7 925 765-64-44	Александр, +7 911 858-34-94
Цена предложения, руб.	?	145 000 000,0	270 000 000,0	44 900 000,0	119 590 000,0
НДС	x	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	?	139 732	89 913	81 164	87 715
Текст объявления	x	Продается торговый центр (действующий прибыльный бизнес). Отдельно стоящее капитальное здание на первой линии в самом центре города. Здание и земельный участок в собственности без обременений.	Молодежный развлекательный центр Аквилон Расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр-н 16А, ул. Маяковского, д.33 (Северо-Восточный жилой район), включает в себя: - действующий бизнес; - 2-х этажное здание капитального исполнения, общей площадью - 3002,9 кв. м.; - земельный участок в собственности, общая площадь - 7401 кв. м. Внешний вид развлекательного центра Аквилон гармонично и выгодно смотрится на окружающем его архитектурном фоне жилых домов. Также нельзя не отметить удобство и функциональность внутренней планировки здания развлекательного центра. На первом этаже развлекательного центра расположены: дискозал, бар, ресторан Стейкхаус, гардероб, тепловой узел и подсобные помещения. На втором этаже расположены: зал караоке Шалапин, суши-бар, Ретрохолл, офисные и подсобные помещения.	ПРОДАМ нежилое отдельно стоящее двухэтажное здание Общая площадь 553кв. м (P81 164 кв. м) ЗЕМЛЯ В СОБСТВЕННОСТИ 567кв. м Высота потолков 3 метра Электрическая мощность 50квт Есть 4 независимых входа в помещение Парковка собственная на 10 а/м Помещение полностью СДАНО В АРЕНДУ федеральному Арендатору «МАГНИТ» до 01 октября 2028 года КОММУНИКАЦИИ Охрано-пожарная сигнализация Кондиционеры Вентиляция приточно-вытяжная Техническая возможность подключения городского телефона, интернета Собственный тепловой узел (сокращены расходы на тепло на 30%) Окна, отопление во всех помещениях Центральные водоснабжение, канализация. Выполнен капитальный ремонт внутри и снаружи. Планировка соответствует Техпаспорту. На стенах стеклообои, плитка. На полу плитка Потолки подвесные системы Армстронг со светильниками. Окна и двери алюминиевые и пластиковые. ДОГОВОРА заключены напрямую с ресурсоснабжающими организациями Восток, ГТС, Горводоканал РЕЖИМ РАБОТЫ свободный Можно использовать под магазин, пункт выдачи	Продажа арендного бизнеса. Объект представляет собой трехэтажный торговый центр, отдельно стоящим зданием, земля 3130 м2 в собственности. Площади в ТЦ сданы в аренду. Якорный арендатор торговая сеть Магнит с долгосрочным договором аренды до 2022 года, предусматривающим ежегодную индексацию 10%. Другие площади занимают ИП. Здание торгового центра отличается великолепным расположением оно стоит на пересечении двух оживленных улиц с хорошим трафиком. Имеет три заезда с трех сторон, а также с достаточным количеством гостевых парковок, и

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
				<p>заказов интернет-магазина, общепит, салон красоты, развивающий центр, офис и многое другое Один собственник. Документы в наличии Обременений на помещение не зарегистрировано. Оплата официальная Возможна продажа через кредит банка (условия кредитования приложены в фото) ✓ВЫРУЧКА/мес = Р480 310 Возврат инвестиций 9 лет (Р415К*12мес*9лет=Р44,9М), а если реинвестировать прибыль, то ещё быстрее. РАСХОДЫ/мес = Р65310 (коммуналка, отопление, вода, налог на имущество, земельный налог, налог на прибыль). ПРИБЫЛЬ чистая Р415 000/ежемесячно, Р 4 980 000/в год ROI (доходность) 11,09% годовых (в 5 раз больше банковской) Так как земля в собственности и здание отдельно стоящее существует возможность построить здание большей этажности, что увеличит доходность многократно. Возможно увеличение выручки, снижение издержек и открытие собственного дела с большей доходностью, как на всей, так и на части помещения ✓ПРИЧИНА ПРОДАЖИ — смена географии и вида бизнеса, сам же предлагаемый объект отличен, прибылен и не имеет каких-либо скрытых изъянов</p>	<p>местом для выгрузки товара. Кроме того, буквально в 5-6 минутах ходьбы находится бизнес центр «Сургутнефтегаз». Подробности по телефону. Торг уместен.</p>
Фотографии			 		

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 коммуникациях, техническом состоянии, местоположении. 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 (сгруппированы⁴¹ 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);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

6.1.5. Внесение корректировок

Корректировки вводились согласно п.4.4.2 настоящего Отчета на основании сборников:

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

- Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, <https://statielt.ru>.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. У объектов недвижимости в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление, аренда. Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. Согласно анализу Оценщика условия договоров аренды соответствуют рыночным, в связи с чем дополнительный учет данного факта так же не требуется. У объектов-аналогов отсутствуют долгосрочные договоры аренды, которые нельзя расторгнуть до сделки купли-продажи. Корректировка не тре-

⁴¹ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

буется. Также следует отметить тот факт, что земельный участок под анализируемым помещением не выделен, поэтому корректировка по данному критерию не вводится⁴².

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; расщотка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; 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 продавец 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. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Цены объектов-аналогов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. Объект оценки расположен в г. Сургут, имеющем, как было указано выше, численность населения 380 632 чел. на 01 января 2020 г. и уровень доходов населения выше среднего по стране (см. п. 3.4. и п. 4.1 Отчета). Таким образом, по местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего. Последующие корректировки вносились аналогично, при наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов. Учитывая негативные тенденции в экономике страны, обусловленные влиянием пандемии коронавируса, к расчетам принято максимальное значение скидки на торг для активного рынка для объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего, в размере -11,9%.

Табл. 14. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

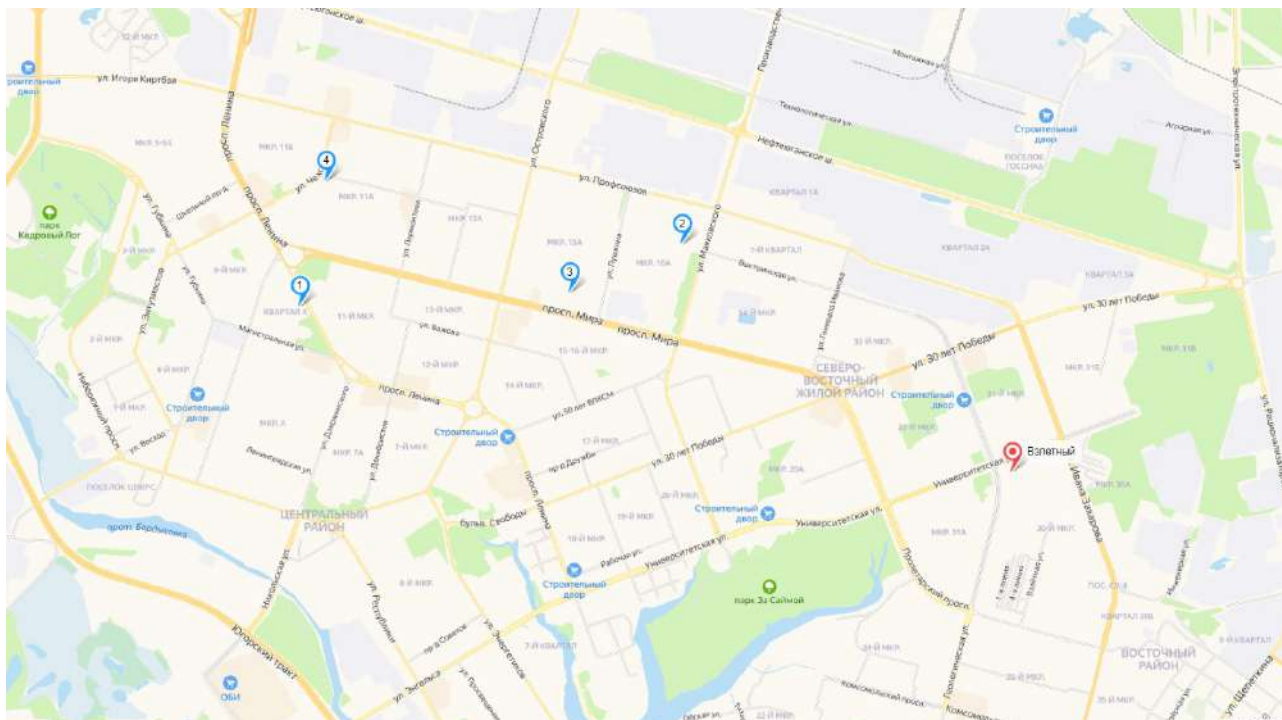
Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	?	139 732	89 913	81 164	87 715
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	139 732	89 913	81 164	87 715
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	139 732	89 913	81 164	87 715
Дата продажи	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	139 732	89 913	81 164	87 715
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-11,90%	-11,90%	-11,90%	-11,90%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	123 104	79 213	71 506	77 277
Последовательные корректировки, суммарно	x	-11,90%	-11,90%	-11,90%	-11,90%
Скорректированная по	x	123 104	79 213	71 506	77 277

⁴² Наличие выделенных земельных участков у объектов-аналогов будет косвенно учтено далее

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
последовательным элементом цена, руб./кв. м					

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение (территориальную зону). Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>).



Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в г. Сургут, корректировка не требуется.

Корректировка на местонахождение в пределах населенного пункта. Территориальные зоны аналогов отличаются от зоны расположения Объекта оценки. Необходимо провести корректировки.

Табл. 15. Расчет корректировок на местонахождение в пределах населенного пункта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Территориальная зона	Спальные районы высотной застройки	Культурный и исторический центр	Центры административных районов	Центры административных районов	Центры административных районов
Величина корректировки, %	x	-19,00%	-7,95% (=0,81/0,88-1)	-7,95%	-7,95%

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. Объект оценки и объекты-аналоги №1, 2, 3 имеют красную линию, корректировка не требуется. Для аналога №4, расположенного во дворах, необходимо провести корректировку.

Табл. 16. Расчет корректировок на красную линию

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	19,05%	0,00%

Корректировка на тип объекта. Здания, как правило, стоят дороже помещений. В случае отличий по данному фактору, необходимо ввести корректировку. В данном случае объектами-аналогами являются здания с земельными участками. Для расчета принято максимальное значение корректировки, т.к. у всех аналогов земельные участки находятся в собственности и имеют площади, превышающие пятно застройки.

Табл. 17. Расчет корректировок на тип объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип объекта	Помещение	Здание	Здание	Здание	Здание
Величина корректировки, %	x	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру аналогичные объекты недвижимости, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

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

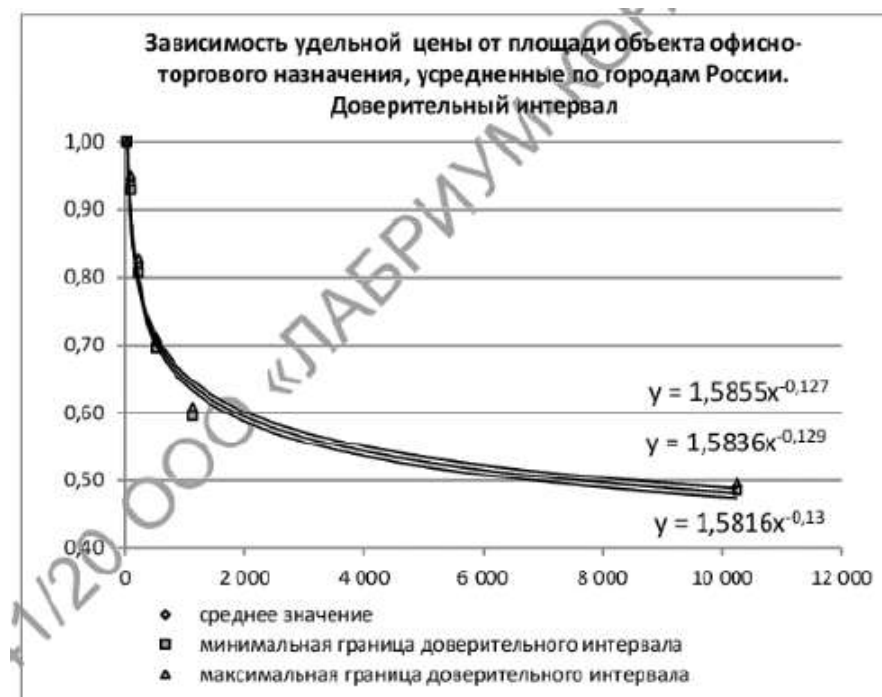


Рис. 31. Зависимость цен продаж офисно-торговых объектов от величины общей площади

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).

Табл. 18. Корректировка на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь улучшений, кв. м	4 577,1	1 037,7	3 002,9	553,2	1 363,4
Величина корректировки, %	x	-17,42%	-5,29%	-23,86%	-14,46%

Корректировка на техническое состояние зданий. Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений. Объект оценки и объекты-аналоги №1,3, 4 находятся в хорошем состоянии, введение корректировки не требуется. Объект-аналог №2 является только что построенным новым зданием, для него необходимо ввести корректировку.

Табл. 19. Корректировка на техническое состояние зданий

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
------------	--------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на тип и состояние отделки. Объект оценки и объекты-аналоги имеют стандартную отделку, типичную для торговых объектов, в хорошем состоянии, введение корректировки не требуется.

Табл. 20. Корректировка на тип и состояние отделки

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этажи расположения помещений оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов.

Табл. 21. Корректировки на этаж расположения

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Этаж расположения	1, 2, цокольный	1 этаж	2 этажа	2 этажа	2 и цоколь
площадь помещений подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	454,47
площадь помещений первого этажа, кв. м	1 545,30 ⁴³	1 037,70	1 501,45	276,60	454,47
площадь помещений выше первого этажа, кв. м	3 031,80	0,00	1 501,45	276,60	454,47
Общая площадь, кв. м	4 577,10	1 037,70	3 002,90	553,20	1 363,40
справочный коэффициент помещений подвала			0,61		
справочный коэффициент помещений цоколя			0,74		
справочный коэффициент помещений первого этажа			1,00		
справочный коэффициент выше первого этажа			0,83		
Итоговый коэффициент состояния	0,89	1,00	0,92	0,92	0,86
Величина корректировки, %	х	-11,26%	-3,02%	-3,02%	3,59%

Корректировка на отдельный вход. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют отдельные входы, корректировка не требуется.

Табл. 22. Корректировки на отдельный вход

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Отдельный вход	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на парковку. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют наземную парковку, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. У Объекта оценки и всех объектов-аналогов отсутствует движимое имущество, не связанное с недвижимостью, корректировка не требуется.

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

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

⁴³ Цокольный этаж принимается как первый

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

Стоимость C_0 оцениваемого объекта по рыночному (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 $(1-a^n)$.

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта по рыночному (сравнительному) подходу.

Табл. 23. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости Объекта оценки по рыночному (сравнительному подходу)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	123 104	79 213	71 506	77 277
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ»	Ханты-Мансийский АО, Сургут, пр-т Ленина, д. 49/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Маяковского, д. 33	Ханты-Мансийский АО, Сургут, пр-т Мира, д. 35/4	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Чехова, д. 10/3
Территориальная зона	Спальные районы высотной застройки	Культурный и исторический центр	Центры административных районов	Центры административных районов	Центры административных районов
Корректировка, %	х	-19,00%	-7,95%	-7,95%	-7,95%
Корректировка, руб./кв. м	х	-23 390	-6 301	-5 688	-6 147
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	19,05%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	13 620	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Тип объекта	Помещение	Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка, %	х	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	-17 235	-11 090	-10 011	-10 819
Площадь, кв. м	4 577,1	1 037,7	3 002,9	553,2	1 363,4
Корректировка, %	х	-17,42%	-5,29%	-23,86%	-14,46%
Корректировка, руб./кв. м	х	-21 449	-4 192	-17 061	-11 177
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Этаж	1, 2, цокольный	1 этаж	2 этажа	2 этажа	2 и цоколь
Корректировка, %	х	-11,26%	-3,02%	-3,02%	3,59%
Корректировка, руб./кв. м	х	-13 862	-2 390	-2 157	2 772
Отдельный вход	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	-61,68%	-30,26%	-29,78%	-32,83%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	-75 935,4	-23 972,8	-21 296,8	-25 370,9
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	47 169	55 241	50 209	51 906
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	61,68%	30,26%	67,88%	40,01%
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,38	0,70	0,32	0,60
Коэффициент вариации	x	7%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	17%			
Весовой коэффициент	100%	19%	35%	16%	30%
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	51 888	9 029	19 245	8 057	15 557
Общая площадь улучшений, кв. м	4 577,1				
Итоговая стоимость с НДС, руб.	237 496 565				
Итоговая стоимость без НДС, руб.	197 913 804				
Оцениваемая доля в праве	24259/45771				
Итоговая величина рыночной стоимости округленно, руб. без НДС	104 895 916				

6.3. 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.

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

6.4. Доходный подход

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

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

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

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

6.4.1. 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 рынку 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 недвижимости⁴⁴:

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

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет

⁴⁴ 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.

модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Последовательность применения метода капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода к оценке недвижимости⁴⁵:

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

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

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости⁴⁶:

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

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

6.4.2. 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.

⁴⁵ 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.

⁴⁶ По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011 г.

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

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

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

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

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

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

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.

Выявление сопоставимых объектов

В данном разделе оценивается аренда 1 кв. м арендопригодной площади на 1 этаже. Подразумевается, что все арендопригодные анализируемого помещения не имеют отдельного входа, а имеют общий вход торгового центра. Для остальных этажей Объекта оценки по итогам расчета будут произведены корректировки на отличие этажей и площади.

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- рассматривались арендопригодные площади в торговых центрах;
- предложения, актуальные на дату проведения оценки;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- рассматривались объекты, расположенные в г. Сургут и имеющие выход на красную линию;

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

При подборе объектов-аналогов следует обратить внимание на то, что классификация объектов на локальном рынке при текущем уровне его развития достаточно условная, в связи с чем фактор «класса» косвенно учитывается через другие элементы сравнения: тип здания, качество отделки, расположение, тип парковки и др. В связи с этим отдельно класс объекта, как элемент сравнения, не выделяется. Кроме того, в ходе интервьюирования участников регионального рынка было выяснено, что расположение встроенных помещений в разных типах зданий не оказывает существенного влияния на стоимость помещений, так как местные покупатели

ли/арендаторы ориентируются, прежде всего, на стандартные потребительские характеристики (местоположение, этаж, состояние и др.).

Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год

Табл. 24. Описание объектов-аналогов⁴⁷

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ»	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 34-й, просп. Мира, 47/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, пр-т Ленина, 38	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 34-й, просп. Мира, 55	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 5-5А, Игоря Киртбая ул., д. 23
Территориальная зона	Спальные районы высотной застройки	Центры административных районов	Культурный и исторический центр	Центры административных районов	Спальные районы высотной застройки
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Апрель 2021 г.	Март 2021 г.	Март 2021 г.	Март 2021 г.	Март 2021 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь, кв. м	1 102,43⁴⁸	800	623,40	357	336,3
Этаж	1	2	1	1	1
Отдельный вход	Отсутствует ⁴⁹	Отсутствует	Имеется	Имеется	Отсутствует
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Требует косметического ремонта (арендные каникулы)	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

⁴⁷ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

⁴⁸ Цокольный этаж принимается как первый

⁴⁹ Подразумевается, что все арендопригодные анализируемого помещения не имеют отдельного входа, а имеют общий вход торгового центра (подробнее см. выше)

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Точная ссылка	x	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/244930679/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_v_tsentre_goroda_1895333188	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/214437703/	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243864528/
Источник данных	x	+7 929 298-66-53	Александр, +7 982 417-03-02	+7 951 972-32-88	АН Этажи, +7 950 516-24-60
Цена предложения, руб. /кв. м /год	?	14 400,00	18 000,00	18 000,00	18 020,00
НДС	x	Включен	Включен	Включен	Включен
Коммунальные расходы арендатора (КУ)	Расчет ведется исходя из допущения, что не включены	Включены	Не включены	Не включены	Включены
Эксплуатационные расходы арендатора (ЭР)	Расчет ведется исходя из допущения, что включены	Включены	Не включены	Не включены	Включены
Корректировка на состав арендной ставки ⁵⁰ , %		-12,60%	11,70%	11,70%	-12,60%
Цена предложения с НДС, с ЭР, без КУ, руб. /кв. м /год	?	12 586	20 106	20 106	15 749
Текст объявления	x	Срочно сдаем помещения	Сдам в аренду помещение свободного назначения по ул. Ленина 38 Две отдельные входные группы Ранее располагались банк, общепит. В стоимость аренды не входят коммунальные платежи.	Предлагаем вашему вниманию помещение в аренду Назначение помещения - нежилое Адрес расположения- Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, пр. Мира, д.55 Площадь основного помещения- 301 кв. м. Площадь дополнительных помещений 56,3 кв. м. Состояние черновая отделка, возможность перепланировки Ком.расходы оплачиваются отдельно. Преимущества: 1 й этаж, высокий пешеходный и автомобильный трафик, расположение торговых центров в пешей доступности, 2 входа, отдельная зона разгрузки, наличие подъездных путей к помещению, парковочная зона, наличие всех коммуникаций, линии интернет, телефон, сигнализация, возможность размещения вывески на фасаде здания	Сдается помещение свободного назначения в действующем развлекательном центре. В помещении выполнен современный ремонт из качественных материалов: пол - керамическая плитка, потолок армстронг. Вход в помещение через центральный вход, а также есть возможность организовать отдельную входную группу. Развлекательный торговый центр находится в активно развивающемся районе города, рядом ЖК Новин, ЖК Жемчужина Югры, ЖК «Быстринка», ЖК «Кедровый».

⁵⁰ Обоснование значений корректировок представлены в п. 6.4.5 Отчета

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Фотографии		 			 

Корректировки вводились согласно п.4.4.2 настоящего Отчета на основании сборников:

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

- Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, <https://statrielt.ru>.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемый объект представляет собой здание, оформленное на праве общей долевой собственности, ограничение (обременение) права – доверительное управление. Однако, согласно Задания на оценку при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты-аналоги представлены на праве аренды. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. У оцениваемого здания ограничения (обременения) права не учитываются. Корректировка на права и ограничения (обременения) прав не требуется.

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

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. Объект оценки расположен в г. Сургут, имеющем, как было указано выше, численность населения 380 632 чел. на 01 января 2020 г. и уровень доходов населения выше среднего по стране (см. п. 3.4. и п. 4.1 Отчета). Таким образом, по местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего. Последующие корректировки вносились аналогично, при наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов. К расчетам принято максимальное значение ввиду напряженной ситуации в свете пандемии коронавируса скидки на торг для активного рынка для объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего, в размере -10,3%.

Табл. 25. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м/год с НДС	?	12 586	20 106	20 106	15 749
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м/год с НДС	х	12 586	20 106	20 106	15 749
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м/год с НДС	х	12 586	20 106	20 106	15 749
Дата продажи	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м/год с НДС	х	12 586	20 106	20 106	15 749
Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка на торг, %	х	-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%
Скорр. цена, руб./кв. м/год с НДС	х	11 289	18 035	18 035	14 127

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Последовательные корректировки, суммарно	x	-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м/год	x	11 289	18 035	18 035	14 127

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

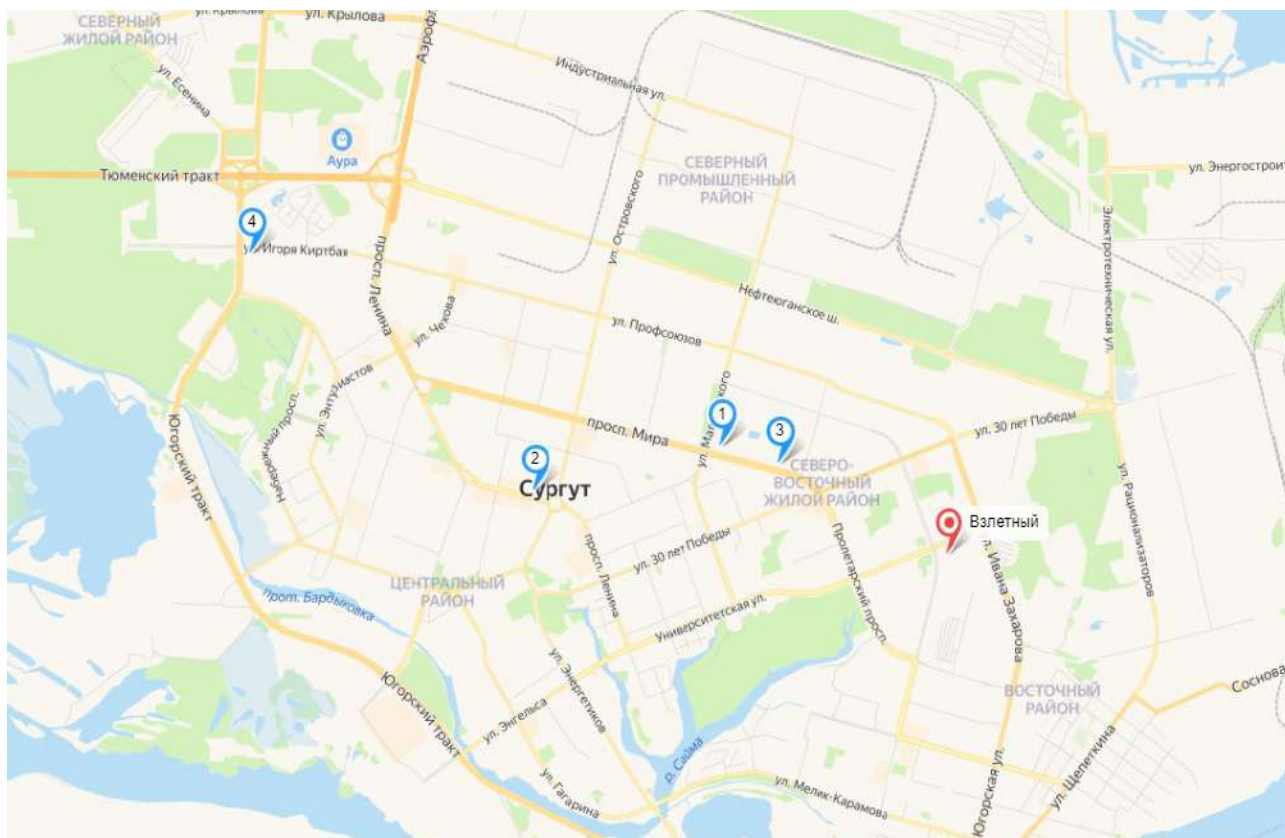


Рис. 32. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки

Корректировка на местонахождение в пределах населенного пункта. Территориальные зоны аналогов отличаются от зоны расположения Объекта оценки. Необходимо провести корректировки.

Табл. 26. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Территориальная зона	Спальные районы высотной застройки	Центры административных районов	Культурный и исторический центр	Центры административных районов	Спальные районы высотной застройки
Величина корректировки, %	x	-7,95% (=0,81/0,88-1)	-19,0% (=0,81-1)	-7,95%	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.

Табл. 27. Расчет корректировки на красную линию

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на тип объекта. Все объекты-аналоги являются помещениями, в рамках данного раздела оценивается аренда помещений Объекта оценки, корректировка не требуется.

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

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,09	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48
	50-100	0,91	1,00	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35
	100-250	0,85	0,93	1,00	1,06	1,13	1,17	1,23	1,26
	250-500	0,80	0,88	0,94	1,00	1,06	1,10	1,16	1,19
	500-1000	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12
	1000-1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,05	1,07
	1500-3000	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Рис. 33. Матрица корректировок на площадь⁵¹

Табл. 28. Корректировка на площадь

Показатель	Оцениваемый объект №1	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	1 102,43	800,0	623,4	357,0	336,3
Величина корректировки, %	х	-4,00%	-4,00%	-9,00%	-9,00%

Корректировка на техническое состояние зданий. Так как все расположены в торговых центрах в хорошем состоянии, то корректировка не вводилась.

Корректировка на тип и состояние отделки. Далее анализируется техническое состояние оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Так как все объекты имеют сопоставимую стандартную отделку в хорошем состоянии или при необходимости сделать косметический ремонт предоставляются арендные каникулы, то корректировка не вводилась.

Корректировка на этаж расположения.

Табл. 29. Корректировка на этаж

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Этаж расположения	1	2	1	1	1
площадь помещений подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь помещений первого этажа, кв. м	1 252,60 ⁵²	0,00	623,40	357,00	336,30
площадь помещений выше первого этажа, кв. м	0,00	800,00	0,00	0,00	0,00
Общая площадь, кв. м	1 252,60	800,00	623,40	357,00	336,30
справочный коэффициент помещений подвала			0,61		
справочный коэффициент помещений цоколя			0,74		
справочный коэффициент помещений первого этажа			1,00		
справочный коэффициент выше первого этажа			0,83		
Итоговый коэффициент состояния	1,00	0,83	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	х	20,48%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на отдельный вход. Объект оценки в данном случае рассматривается без отдельного входа. Для аналогов №2 и 3, имеющих отдельные входы, необходимо провести корректировку.

Табл. 30. Корректировки на отдельный вход

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Отдельный вход	Отсутствует	Отсутствует	Имеется	Имеется	Отсутствует
Величина корректировки, %	х	0,00%	-14,00%	-14,00%	0,00%

⁵¹ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁵² Цокольный этаж принимается как первый

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

Корректировка на наиболее эффективное использование (позиционирование продавца). Корректировка не вводилась, т. к. все объекты позиционируются как торговые помещения в торговых центрах.

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).

Табл. 31. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м/год	x	11 289	18 035	18 035	14 127
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ»	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 34-й, просп. Мира, 47/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, пр-т Ленина, 38	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 34-й, просп. Мира, 55	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 5-5А, Игоря Киртбая ул., д. 23
Территориальная зона	Спальные районы высотной застройки	Центры административных районов	Культурный и исторический центр	Центры административных районов	Спальные районы высотной застройки
Корректировка, %	x	-7,95%	-19,00%	-7,95%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	-898	-3 427	-1 435	0
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь, кв. м	1 102,4	800,0	623,4	357,0	336,3
Корректировка, %	x	-4,00%	-4,00%	-9,00%	-9,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	-452	-721	-1 623	-1 271
Этаж	1	2	1	1	1
Корректировка, %	x	20,48%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	2 312	0	0	0
Отдельный вход	Отсутствует	Отсутствует	Имеется	Имеется	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	-14,00%	-14,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	-2 525	-2 525	0
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	0	0	0
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Требуется косметического ремонта (арендные каникулы)	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	0	0	0
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	0	0	0
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не свя-	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
занного с недвижимостью					
Корректировка %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	0	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	8,53%	-37,00%	-30,95%	-9,00%
Относительная коррекция, руб./кв. м/год	x	962,7	-6 673,0	-5 582,7	-1 271,5
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м/год /год с НДС	x	12 252	11 362	12 452	12 856
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	32,44%	37,00%	30,95%	9,00%
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,68	0,63	0,69	0,91
Коэффициент вариации	x	5%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	13%			
Весовой коэффициент	100%	23%	22%	24%	31%
Скорректированная цена, руб. за кв. м в год с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	12 296	2 848	2 463	2 959	4 026

Ниже представлен расчет потенциального валового дохода с учетом полученной арендной ставки за 1 кв. м арендопригодной площади на 1 этаже с учетом корректировок на этаж и площадь. Источник корректировок приводится в п.4.3.2 настоящего Отчета.

Табл. 32. Расчет потенциального валового дохода

Этаж	Площадь этажа, кв. м	Арендопригодная площадь этажа, кв. м ⁵³	Корректировка арендной ставки в зависимости от этажа	Корректировка арендной ставки в зависимости от площади	Арендная ставка, руб. за кв. м в год	Потенциальный валовый доход с НДС, руб. в год
Цоколь	1 545,30	1 102,43	1,00 ⁵⁴	1,00	12 296,00	13 555 479
1 этаж	1 505,80	1 252,60	0,83	1,00	10 205,68	12 783 635
2 этаж	1 526,00	1 100,80	0,83	1,00	10 205,68	11 234 413
Итого	4 577,10	3 455,83	-	-		37 573 527

⁵³ Информация предоставлена Заказчиком

⁵⁴ Цокольный этаж принимается как первый, соответственно, первый – как второй (подробнее см. п. 3.5 Отчета)

6.4.3. 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. При расчете действительного валового дохода Оценщик применял значение потерь от недоиспользования, как максимальное значение уровня вакантных площадей для городов с населением до 500 тыс. чел и уровнем дохода выше среднего в размере 13,9%. Максимальное значение обусловлено негативным влиянием на деятельность торговых предприятий и, соответственно, загрузку торговых центров, ввиду пандемии коронавируса.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	5,0%	14,1%
2	Санкт-Петербург	9,6%	6,4%	12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,0%	14,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,4%	6,2%	14,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	6,9%	16,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,9%	5,9%	13,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	5,8%	14,8%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	10,2%	5,8%	14,5%

Рис. 34. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для торговых центров⁵⁵

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

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

Табл. 33. Расчет действительного валового дохода (с НДС, эксплуатационными расходами, без коммунальных расходов арендатора)

Наименование	Значение
Потенциальный валовой доход, руб. в год	37 573 527
Потери от недоиспользования, %	13,90%
Потери от неуплаты, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	32 350 806

6.4.5. Расчет чистого операционного дохода

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

⁵⁵ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

жей арендатора, не включенных в арендную ставку.

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей арендатора) для торговых объектов была принята как сумма средних значений величины операционных расходов арендатора и собственника $21,6\% + 24,2\% - 12,6\% = 33,2\%$.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Высокотклассная торговая недвижимость	21,6%	15,7%	27,5%

Рис. 35. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ⁵⁶

Наименование коэффициента	Медиана	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,6%	4,1%	9,0%
Водоснабжение и канализация	2,0%	0,8%	3,2%
Отопление	4,0%	2,7%	5,3%
Итого коммунальные платежи	12,6%	8,1%	17,0%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,5%	2,3%	4,7%
Интернет и средства связи	2,0%	1,3%	2,7%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	2,0%	4,5%
Текущий (мелкий) ремонт	2,9%	1,6%	4,2%
Итого эксплуатационные платежи	11,7%	6,9%	16,4%
Итого типовые расходы арендатора	24,2%	15,7%	32,7%

Рис. 36. Размер операционных расходов арендатора в среднем по РФ⁵⁷

Табл. 34. Расчет операционных расходов

Показатель	Торговая недвижимость
Операционные расходы, в % от потенциального валового дохода	33,20%
Потенциальный валовой доход, руб. в год	37 573 526,59
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	12 474 410,83

Дополнительные доходы от эксплуатации оцениваемого объекта по данным Заказчика и анализу, проведенному Оценщиком, не выявлены.

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

Табл. 35. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Действительный валовый доход, руб. в год	32 350 806
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	12 474 411
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0
Чистый операционный доход, руб. в год	19 876 396

6.4.6. Расчет коэффициента капитализации

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

⁵⁶ 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.

⁵⁷ 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.

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Торговые объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1	Москва	9,2%	8,3%	10,0%
2	Санкт-Петербург	9,6%	8,7%	10,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,2%	9,3%	11,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,8%	8,9%	10,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,9%	9,0%	10,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,2%	8,4%	10,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	8,5%	10,2%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	8,9%	8,1%	9,7%

Рис. 37. Ставки капитализации⁵⁸

В расчете Оценщик использовал среднее значение ставки капитализации в размере 9,2% для городов с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего.

Табл. 36. Расчет справедливой стоимости с применением доходного подхода

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб. в год	19 876 396
Ставка капитализации, %	9,20%
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода с НДС, руб.	216 047 778
Справедливая стоимость без НДС, руб.	180 039 815
Оцениваемая доля	24259/45771
Итоговая величина справедливой стоимости округленно, руб. без НДС	95 422 557

⁵⁸ Справочник оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

В данном случае затратный подход 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 земельных участков Оценщик применил один подхода – рыночный (сравнительный). Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки не представляется возможным.

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

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

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

Рис. 38. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе для активного рынка⁵⁹

⁵⁹ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

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

Рис. 39. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка ⁶⁰

Табл. 37. Неопределенность величины рыночной стоимости

Тип объекта	Неопределенность величины справедливой стоимости (среднее значение)	
	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход
	Активный рынок	
Высококласная торговая недвижимость	12,00%	16,50%

Табл. 38. Неопределенность величины стоимости оцениваемого здания

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода без НДС, руб.	104 895 916	95 422 557	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	92 308 406	79 677 835	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	117 483 426	111 167 279	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i> 92 308 406	<i>max</i> 111 167 279	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, несущественны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются			

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

Табл. 39. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	7	70,0%
Сравнительный подход	3	30,0%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	10	100,0%
Достоверность информации		
Доходный подход	2	66,7%
Сравнительный подход	1	33,3%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	3	100,0%
Учет специфики объекта		
Доходный подход	3	75,0%
Сравнительный подход	1	25,0%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	4	100,0%
Учет задачи оценки		
Доходный подход	2	50,0%
Сравнительный подход	2	50,0%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	4	100,0%

Табл. 40. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	21,00%	9,00%
Достоверность информации	25,00%	16,67%	8,33%
Учет специфики объекта	25,00%	18,75%	6,25%
Учет задачи оценки	20,00%	10,00%	10,00%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	66,42%	33,58%

⁶⁰ «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.

Табл. 41. Согласование результатов

Подходы	Стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	-	0%
Рыночный (сравнительный) подход без учета НДС, руб.	104 895 916	33,58%
Доходный подход без учета НДС, руб.	95 422 557	66,42%
Справедливая стоимость, расчетно, руб. без НДС		98 604 027
Итоговая величина справедливой стоимости округленно до тысяч рублей, руб. без НДС		98 604 000

Таким образом,

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 13 апреля 2021 г. округленно до тысяч рублей составляет:

98 604 000 (Девяносто восемь миллионов шестьсот четыре тысячи) рублей без учета НДС

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1
к ТЗ № 1 от «13» апреля 2021 г.
к договору № ЮГра-ЛК об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд
от «10» марта 2021 г.

Задание на оценку

- 1. Объект оценки (точное описание, состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)).**
Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГра», а именно:
 - доли в праве 24259/45771 на нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 4 577,1 кв. м, этаж: цокольный, 1. 2. , адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ», кадастровый (условный) номер: 86:10:0101251:4325.
- 2. Характеристики Объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики).**
Характеристики Объекта оценки указаны в следующих доступных для Оценщика документах:
 - копии Выписки из ЕГРН от 07.04.2021 г.;
 - прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.
- 3. Имущественные права на Объект оценки.** Право собственности. Собственником Объекта оценки является ООО «Дивизион Проектный». После регистрации Договора купли-продажи возникнет право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГра».
- 4. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки.** При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде доверительного управления, залога и ипотеки.
- 5. Цель оценки.** Определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГра» и принятия управленческих решений.
- 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 начислены 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.** Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. 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.** 13 апреля 2021 г.
- 10. Срок проведения оценки.** 13 апреля 2021 г. (включительно).
- 11. Допущения, на которых должны основываться оценка:**
 - Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
 - Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. 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 об оценке, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
 - Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «10» марта 2021 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.
- Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) оцениваемого объекта, за исключением указанных в Отчете об оценке, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка проводится на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, без личного осмотра оценщиком.
- Другие ограничения и допущения будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.

12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор


/Д.В. Сукманов/
М.П. 

От Исполнителя:

Генеральный директор


/С.О. Нарюк/


Приложение 2. Документы Оценщика







Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
настоящим подтверждается, что

Васильева Татьяна Юрьевна
является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер **3996**
дата включения в реестр **25 сентября 2020**

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

Генеральный директор  **Перевозчиков С.Ю.**

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

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 109 от 4 февраля 2021 г. срок действия квалификационных аттестатов продлевается:

на 10 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.;

на 7 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.;

на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 г.;

Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/00224/20-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00224/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Васильева Татьяна Юрьевна
Местонахождение: г. Санкт-Петербург, пр. Ю. Гагарина, д. 44, кв. 71
ИНН 781015669558

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является 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 Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «18» мая 2020 г. и действует до «31» декабря 2023 г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Санкт-Петербургский филиал
Ивановский К.А./
МП
Договор № 7811R/776/00224/20-01 от 23.09.2020 г.
г. Санкт-Петербург

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, «10» декабря 2020 г.





П О Л И С № 7811R/776/00134/7-04

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

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

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

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2023 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2023 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2023г.

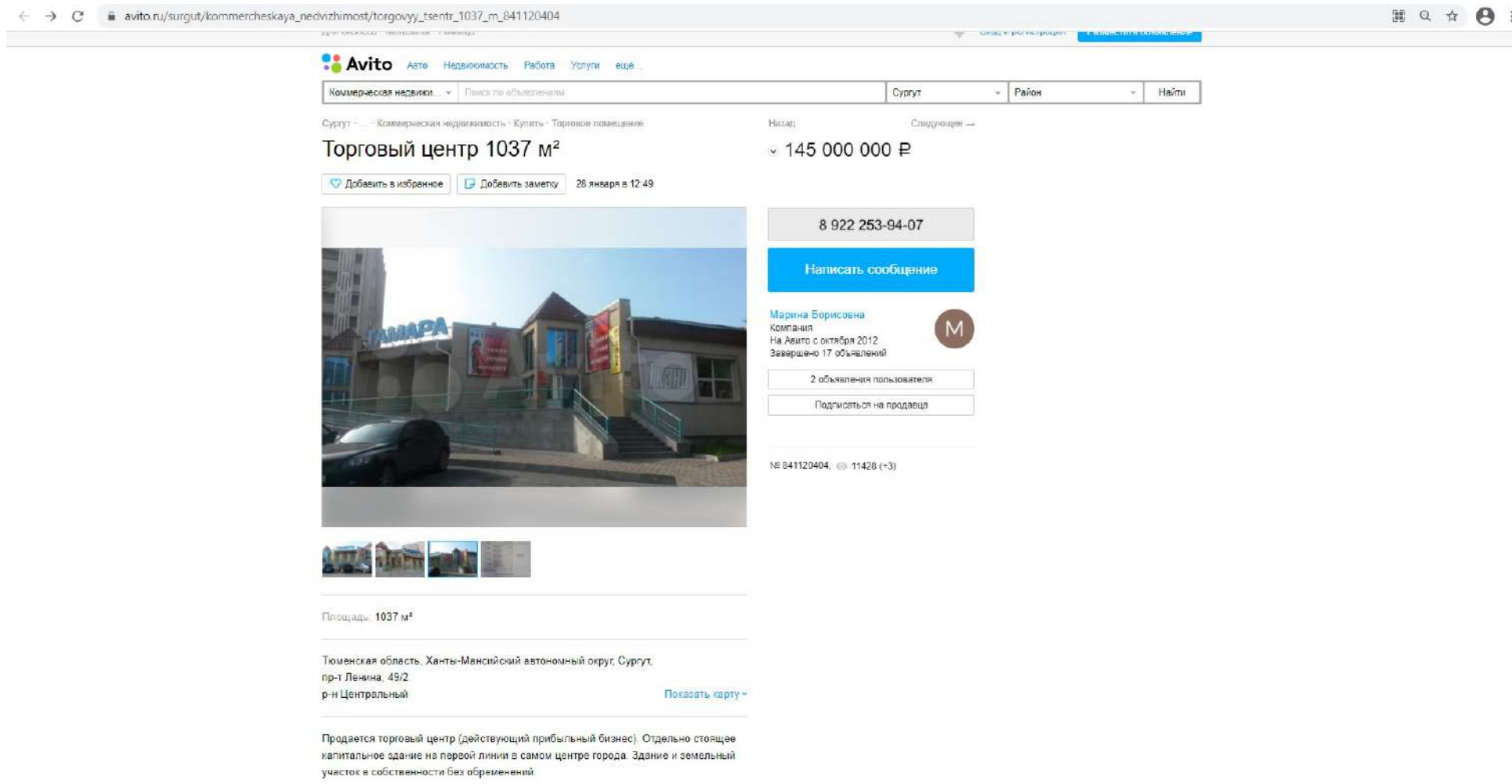
Страховщик
Ицковский К.А.
На основании Доверенности



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 10.12.2020г.

Приложение 3. Рыночная информация

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



The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial center. The browser address bar shows the URL: avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_tsentr_1037_m_841120404. The Avito header includes navigation links for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', 'Услуги', and 'ещё'. The search filters are set to 'Коммерческая недвижки' in 'Сургут'.

The listing title is 'Торговый центр 1037 м²' with a price of '145 000 000 ₽'. It includes buttons for 'Добавить в избранное' and 'Добавить заметку', and a timestamp '28 января в 12:49'.

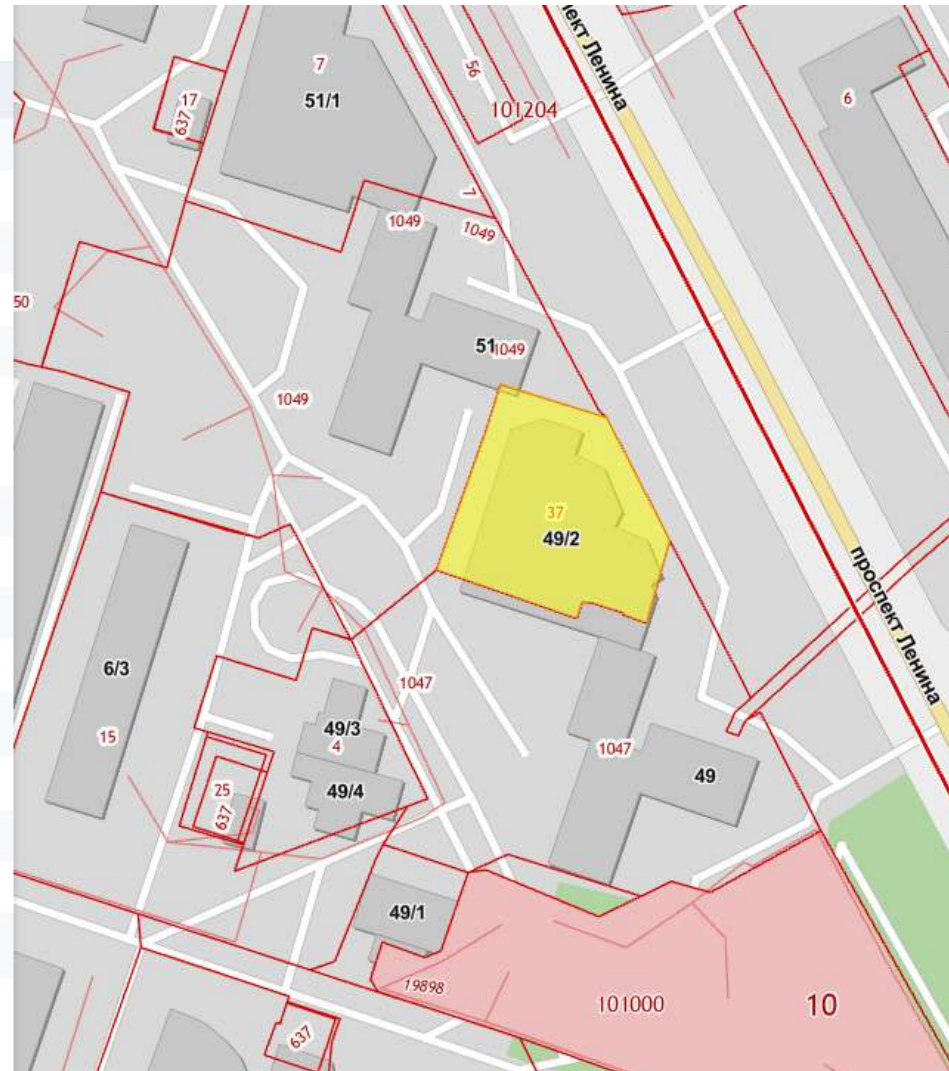
The main image shows the exterior of a building with a sign that says 'МАРА'. Below the main image are four smaller thumbnail images. To the right of the image is a contact box with the phone number '8 922 253-94-07', a 'Написать сообщение' button, and the seller's profile: 'Марина Борисовна', 'Компания', 'На Avito с октября 2012', 'Завершено 17 объявлений', '2 объявления пользователя', and 'Подписаться на продавца'.

Below the image, the listing details are provided: 'Площадь: 1037 м²', 'Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, пр-т Ленина, 49/2, р-н Центральный', and a 'Показать карту' link.

The description at the bottom states: 'Продается торговый центр (действующий прибыльный бизнес). Отдельно стоящее капитальное здание на первой линии в самом центре города. Здание и земельный участок в собственности без обременений.'

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	86:10:101204:37
Кадастровый квартал:	86:10:101204
Статус:	Учтенный
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, кв-л. А, пр-кт. Ленина, 49/2
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	6 680 748 руб.
Дата определения КС:	01.09.2014
Дата внесения сведений о КС:	27.03.2020
Дата утверждения КС:	24.03.2020
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	1 367 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	для эксплуатации магазина "Смешанные товары"



https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_tsentr_1037_m_841120404


← → ↻ surgut.cian.ru/sale/commercial/221310415/ 🔍 ☆ 👤 ⋮

Недвижимость в Сургуте > Коммерческая > Продажа зданий в Сургуте > 16А > улица Маяковского
24 фев, 14:45 170 просмотров, 0 за сегодня


Здание, 3 002,9 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 16А, ул. Маяковского, 33 [На карте](#)

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [📧](#) [🔔](#) [Пожаловаться](#)



9 фото



3 002,9 м² **2 этажа** **2000**
Площадь Этажность Год постройки

ПРОДАЕТСЯ
Молодежный развлекательный центр Аквилон

Расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, мкр-н 16А, ул.Маяковского, д.33 (Северо-Восточный жилой район), включает в себя:

- действующий бизнес;
- 2-х этажное здание капитального исполнения, общей площадью - 3002,9 кв.м.;
- земельный участок в собственности, общая площадь - 7401 кв.м.

Внешний вид развлекательного центра Аквилон гармонично и выгодно смотрится на окружающем его архитектурном фоне жилых домов. Также нельзя не отметить удобство и функциональность внутренней планировки здания развлекательного центра.

На первом этаже развлекательного центра расположены: дискотека, бар, ресторан Стейк-хаус, гардероб, тепловой узел и подсобные помещения. На втором этаже расположены: зал караске Шалыгин, суши-бар, Ретрохолл, офисные и подсобные помещения.

270 000 000 Р
89 914 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

ID 6379108
+7 982 411-07-03
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Апартаменты у метро Динамо - Официальный сайт
[Цирковая площадь.рф](#)
Последний пул квартир в продаже! Бизнес-класс у м. Динамо. Развитая инфраструктура.
[Выбор по параметрам](#)
Ипотека 5,99%
Команда проекта
[Рассрочка 0%](#)

Якимо Дикент

Апартаменты у метро Динамо - Официальный сайт
[Цирковая площадь.рф](#)
Последний пул квартир в продаже! Бизнес-класс у м. Динамо. Развитая инфраструктура.
[Выбор по параметрам](#)
Ипотека 5,99%
Команда проекта
[Рассрочка 0%](#)

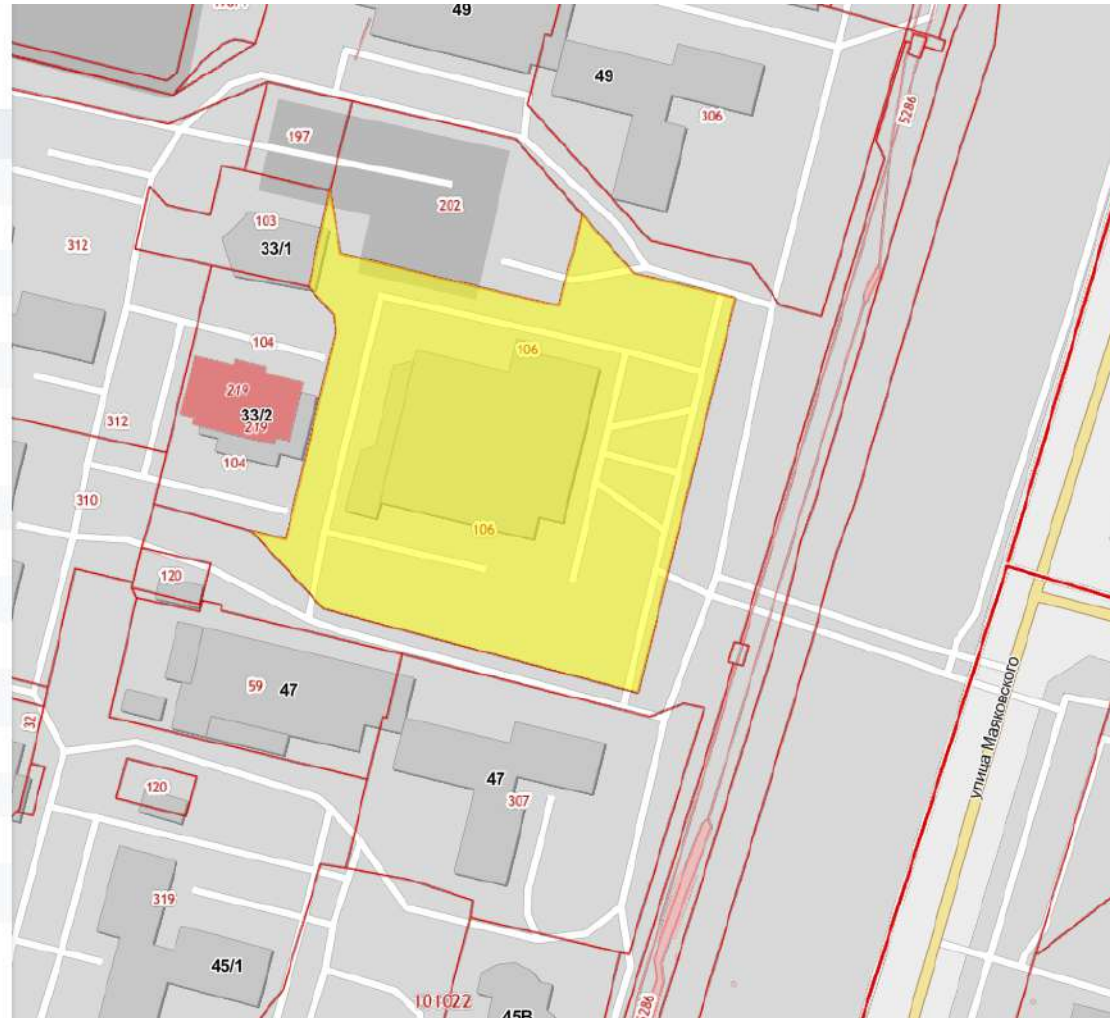
Якимо Дикент

Апартаменты у метро Динамо - Официальный сайт
[Цирковая площадь.рф](#)

86:10:101022:106
Земельный участок

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	86:10:101022:106
Кадастровый квартал:	86:10:101022
Статус:	Учтенный
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 16А, ул. Маяковского
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	57 042 467,4 руб.
Дата определения КС:	01.09.2014
Дата внесения сведений о КС:	22.08.2015
Дата утверждения КС:	18.08.2015
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	7 401 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	под молодежный развлекательный центр



<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/221310415/>

Продам торговое помещение Мира, 35/4

44 900 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 8 февраля в 17:37



Площадь: 563.2 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
пр-т Мира, 35/4
р-н Северный жилой [Показать карту](#)

ВЫГОДНАЯ ИНВЕСТИЦИЯ
АРЕНДНЫЙ ДОХОД
ПАССИВНЫЙ ДОХОД
НЕЗАВИСИМЫЙ ИСТОЧНИК ДОХОДА
СВОЙ БИЗНЕС

ВЫШЕ И НАДЕЖНЕЕ ДЕПОЗИТОВ (в 5 раз больше, чем у банковских депозитов)

ПРОДАМ нежилое отдельно стоящее двухэтажное здание
Общая площадь 563 кв. м (Р81 164 кв. м)
ЗЕМЛЯ В СОБСТВЕННОСТИ 567 кв. м
Высота потолков 3 метра
Электрическая мощность 50 квт
Есть 4 независимых входа в помещение
Парковка собственная на 10 а/м

8 925 765-64-44

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Галина
Компания
На Авито с мая 2014
Завершено 11 объявлений

34 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1610636478, 7351 (+6)

← → ↻ avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_mira_354_1610636478

Помещение полностью СДАНО В АРЕНДУ федеральному Арендатору «МАГНИТ» до 01 октября 2028 года

КОММУНИКАЦИИ
Охрано-пожарная сигнализация
Кондиционеры
Вентиляция приточно-вытяжная
Техническая возможность подключения городского телефона, интернета
Собственный тепловой узел (сохранены расходы на тепло на 30%)
Окна, отопление во всех помещениях
Центральные водоснабжение, канализация

РЕМОНТ
Выполнен капитальный ремонт внутри и снаружи
Планировка соответствует Техпаспорту
На стенах стеклобой, плитка
На полу плитка
Потолки подвесные системы Армстронг со светильниками
Окна и двери алюминиевые и пластиковые

ПО БЛИЗОСТИ
Большой обжитой жилой массив многоэтажек
Фитнес-клуб премиум класса
Автобусные остановки
Детские сады
Школы
Подъезд с улиц Пушкина, Мира, Островского

ДОГОВОРА заключены напрямую с ресурсоснабжающими организациями Восток, ГТС, Горводоканал

РЕЖИМ РАБОТЫ свободный
Можно использовать под магазин, пункт выдачи заказов интернет-магазина, общепит, салон красоты, развивающий центр, офис и многое другое

Один собственник
Документы в наличии
Обременений на помещение не зарегистрировано
Оплата официальная
Возможна продажа через кредит банка (условия кредитования приложены в фото)

ВЫРУЧКА/мес = Р480 310
Возврат инвестиций 9 лет (Р415К*12мес*9лет=Р44,9М), а если реинвестировать прибыль, то еще быстрее

РАСХОДЫ/мес = Р65310 (коммуналка, отопление, вода, налог на имущество, земельный налог, налог на прибыль)

ПРИБЫЛЬ чистая Р415 000/ежемесячно, Р 4 980 000/в год
ROI (доходность) 11,09% годовых (в 5 раз больше банковской)

ТАК КАК ЗЕМЛЯ В СОБСТВЕННОСТИ И ЗДАНИЕ ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ СУЩЕСТВУЕТ ВОЗМОЖНОСТЬ ПОСТРОИТЬ ЗДАНИЕ БОЛЬШЕЙ ЭТАЖНОСТИ, ЧТО УВЕЛИЧИТ ДОХОДНОСТЬ МНОГОКРАТНО

Возможно увеличение выручки, снижение издержек и открытие собственного дела с большей доходностью, как на всей, так и на части помещения

44 900 000 Р

8 925 765-64-44

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Галина
Компания
На Авито с мая 2014
Завершено 11 объявлений

34 объявления пользователя

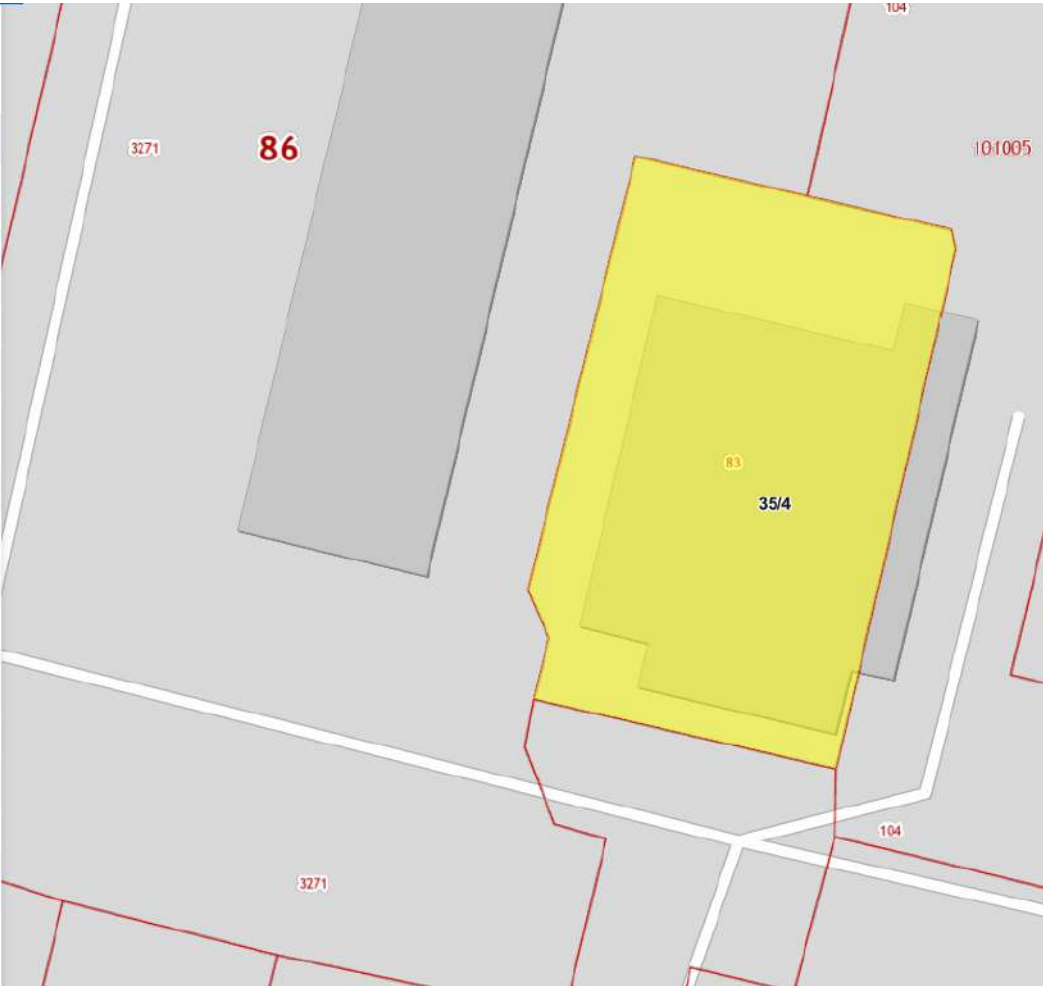
Подписаться на продавца

№ 1610636478, ☎ 7351 (+6)

86:10:101005:83
Земельный участок

План ЗУ → План КК → Создать участок ИЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	86:10:101005:83
Кадастровый квартал:	86:10:101005
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 15А, пр-кт. Мира
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	4 402 601,91 руб.
Дата определения КС:	01.09.2014
Дата внесения сведений о КС:	22.08.2015
Дата утверждения КС:	18.08.2015
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	567 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	под магазин



https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimos/prodam_torgovoe_pomeschenie_mira_354_1610636478

Сургут - Коммерческая недвижимость - Купить - Торговое помещение

Торговое помещение, 1363.4 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 18 февраля в 20:17



Площадь: 1363.4 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
ул. Чехова, 10/3
р-н Северный жилой [Показать карту](#)

Продажа арендного бизнеса. Объект представляет собой трехэтажный торговый центр, отдельно стоящим зданием, земля 3130 м2 в собственности. Площади в ТЦ сданы в аренду. Якорный арендатор торговал сеть Магнит с долгосрочным договором аренды до 2022 года, предусматривающим ежегодную индексацию 10%. Другие площади занимают ИП. Здание торгового центра отличается великолепным расположением оно стоит на пересечении двух оживленных улиц с хорошим трафиком. Имеет три проезда с трех сторон, а также с достаточным количеством гостевых парковок, и местом для выгрузки товара. Кроме того, буквально в 5-6 минутах ходьбы находится бизнес центр "Сургутнефтегаз". Подробности по телефону. Торг уместен.

Назад Следующее

119 590 000 ₽

8 911 858-34-94

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Александр
Частное лицо
На Авито с октября 2010
Заведено 2 объявления



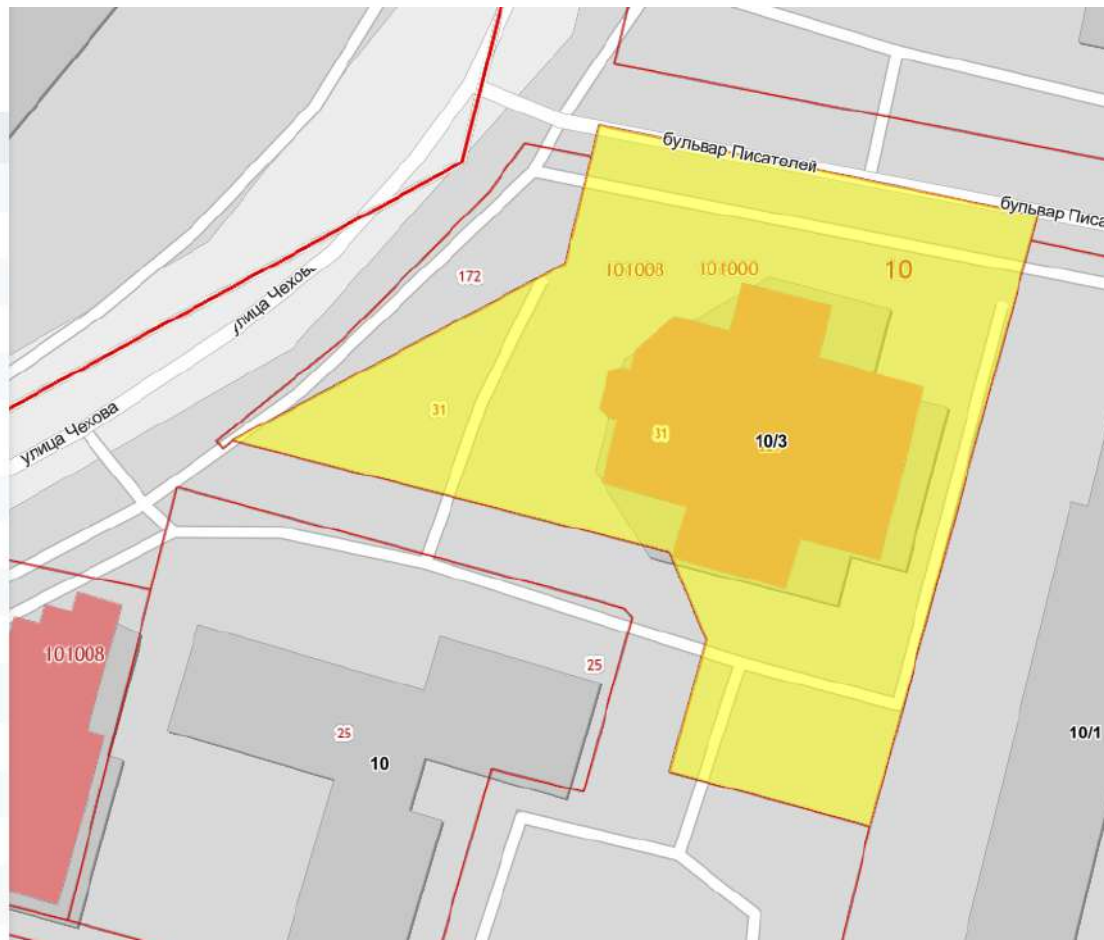
Подписаться на продавца

№ 758856944 18805 (+5)

86:10:101008:31
Земельный участок

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	86:10:101008:31
Кадастровый квартал:	86:10:101008
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 11А, ул. Чехова
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	24 087 634,9 руб.
Дата определения КС:	01.09.2014
Дата внесения сведений о КС:	22.08.2015
Дата утверждения КС:	18.08.2015
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	3 130 кв. м
Разрешенное использование:	Земли запаса (неиспользуемые)



https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1363.4_m_758856944

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

← → ↻ surgut.dian.ru/rent/commercial/244930579/ 19 фев, 20:15 37 просмотров, 1 за сегодня

Торговая площадь, 800 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут мкр. 34-й, просп. Мира 47/2 [На карте](#)

В избранное [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [Пожалуйста](#)

9 фото

800 м²
Площадь

2 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

Срочно сдаем помещения. Вопросы по телефону

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 929 298-66-53
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Условия сделки			
Цена	960 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Сложка	14 400 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 160 000 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-

960 000 ₽/мес.

14 400 ₽ за м² в год

ID 62400622

+7 929 298-66-53

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

[Написать сообщение](#)

Купите квартиру около метро Динамо – Официальный сайт

[шарская.площадь.рф](#)

Идет заселение. Бизнес-класс в престижном районе. 2-комн. квартиры от 20 млн руб.

Выбор по параметрам
Ипотека 4.7%
Команда проекта
Рассрочка 0%

Купите квартиру около метро Динамо – Официальный сайт

[шарская.площадь.рф](#)

Идет заселение. Бизнес-класс в престижном районе. 2-комн. квартиры от 20 млн руб.

Выбор по параметрам
Ипотека 4.7%
Команда проекта
Рассрочка 0%

Квартиры в ЖК рядом с м. Динамо – Официальный сайт

[шарская.площадь.рф](#)

Последний пул квартир в продаже! Бизнес-класс у м. Динамо. Развитая инфраструктура.

Выбор по параметрам
Ипотека 4.7%

← → ↻ surgut.cian.ru/rent/commercial/244930679/ 🔍 ☆ 👤 ⋮

Срочно сдаем помещения. Вопросы по телефону

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления
+7 929 298 66 53
Пожалуйста, нажмите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	960 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	14 400 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 160 000 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	100%
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Тип помещения: в торговом комплексе
Юридический адрес: Предоставляется
Высота потолков: 3 м
Состояние: Типовой ремонт
Мебель: Нет

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 34-й, просп. Мира, 47/2

960 000 Р/мес.
14 400 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС; комиссия 100%

ID 62400622
+7 929 298-66-53
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Купите квартиру около метро Динамо – Официальный сайт
[Царская-площадь.рф](#)
Идет заселение. Бизнес-класс в престижном районе. 2-комн. квартиры от 20 млн руб.
[Выбор по параметрам](#)
Ипотека 4.7%
[Команда проекта](#)
[Рассрочка 0%](#)

Купите квартиру около метро Динамо – Официальный сайт
[Царская-площадь.рф](#)
Идет заселение. Бизнес-класс в престижном районе. 2-комн. квартиры от 20 млн руб.
[Выбор по параметрам](#)
Ипотека 4.7%

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/244930679/>

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The URL in the address bar is [avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_v_tsentre_goroda_1895333188](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_v_tsentre_goroda_1895333188). The page title is "Сдам в аренду помещение в центре города". The price is listed as "1 500 Р в месяц за м² без залога". The landlord's name is "Александр", and he is identified as an "Арендодатель" (landlord) who has been on Avito since February 2013 and has completed 13 transactions. The area is specified as "Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Surgut, пр-т Ленина, 38, р-н Центральный". The area of the premises is "623.4 м²". The description mentions "Сдам в аренду помещение свободного назначения по ул. Ленина 38" and "Две отдельные входные группы".

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_v_tsentre_goroda_1895333188

Корректировка на наиболее эффективное использование не вводится ввиду ее нецелесообразности. Применить положительную корректировку, предполагая, что помещение предлагается только под офис банка, тем самым повысив ставку помещения-аналога и сузив круг потенциальных арендаторов, при том, что в настоящее время банки больше освобождают помещения, нежели заинтересованы (на таких интернет-ресурсах бесплатных объявлений как: <https://www.avito.ru/>, <https://www.cian.ru/>, <https://irg.ru/> и др. достаточно предложений о продаже/аренде помещений, использовавшихся под банковские), а освобожденные банками помещения пустуют, сомнительно и недостаточно обоснованно, поскольку Оценщиком не выявлены доказательства, действительно ли удельный показатель коммерческого помещения выше стоимости квадратного метра помещения под банк с одной бронированной, кассовой комнатой. Применить отрицательную корректировку, учитывая затраты на ремонт/реконструкцию/демонтаж кассовой комнаты, так же нецелесообразно, так как арендодателем предоставляются, как правило, арендные каникулы.

← → ↻ 🏠 surgut.cian.ru/rent/commercial/243864528/ 🔍 ☆ 🌐 📱


Находимость в Сургуте > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Сургуте > 5-ЭА

25 фев, 08:10 📍 30 просмотров, 1 за сегодня Платное

Свободное назначение, 336,3 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 5-5А, Игоря Киртбая ул. [На карте](#)

❤️ В избранное
🔍
📄
📷
🗺️
🔔
🚩 Помечается



10 фото

336,3 м²

Площадь

1 из 4

Этаж

Свободно

Помещение

Сдается помещение свободного назначения в действующем развлекательном центре. В помещении выполнен современный ремонт из качественных материалов: пол - керамическая плитка, потолок армстронг. Вход в помещение через центральный вход, а так же есть возможность организовать отдельную входную группу. Развлекательный торговый центр находится в активно развивающемся районе города, рядом ЖК Новин, ЖК Жемчужина Югры, ЖК "Быстринка", ЖК "Кедровый". На все вопросы отвечу по телефону. Звоните!

Доп. описание: современный ремонт . Номер в базе: 4027831.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 950 516-24-60

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

505 000 ₳/мес.

18 020 ₳ за м² в год

📄 Следить за изменением цены

Включены НДС; комиссия 50%

ИЭО

Этажи Коммерческая Недвижимость

Агентство недвижимости

Еще 761 объект

+7 950 516-24-60

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

[Написать сообщение](#)

Жилой комплекс AQUATORIA - От 17,6 млн ₳

aquatoria.com

Старт продаж! Своя благоустроенная набережная. 15 минут пешком до м. «Беломорская».

[Выберите квартиру онлайн](#)

Отделка [Ипотека от 3,1%](#)

[3D туры](#)

Риэлти Директ

Жилой комплекс AQUATORIA - От 17,6 млн ₳

aquatoria.com

Старт продаж! Своя благоустроенная набережная. 15 минут пешком до м. «Беломорская».

[Выберите квартиру онлайн](#)

Отделка [Ипотека от 3,1%](#)

[3D туры](#)

Риэлти Директ

Жилой комплекс AQUATORIA - От 17,6 млн ₳

aquatoria.com

Старт продаж! Своя благоустроенная набережная. 15 минут пешком до м. «Беломорская».

[Выберите квартиру онлайн](#)

Отделка [Ипотека от 3,1%](#)

[3D туры](#)

Риэлти Директ

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243864528/>

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 8	
7 апреля 2021г.	
Кадастровый номер:	86:10:0101251-4325
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101251
Дата присвоения кадастрового номера:	18.05.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Иосифа Каролинского, д 14/1, Торгово-офисный центр "ВЗЛЕТНЫЙ"
Площадь:	4577,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилос помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № Цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	18772769,07
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0101251-90
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:	Пак Ольга Иннокентьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ОРЕОЛ", ИНН: 7704750193

полное наименование должности	подпись	инициалы фамилия
	М.П.	

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: 8
7 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101251:4325	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДИВИЗИОН ПРОЕКТНЫЙ", ИНН: 8601066730
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 24259/45771 86:10:0101251:4325-86/056/2021-27 07.04.2021 10:53:58
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	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:	2.2	Общая долевая собственность, 21512/45771 86:10:0101251:4325-86/003/2017-11 11.09.2017 09:27:18
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
7 апреля 2021г		Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер:		86:10:0101251:4325
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

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

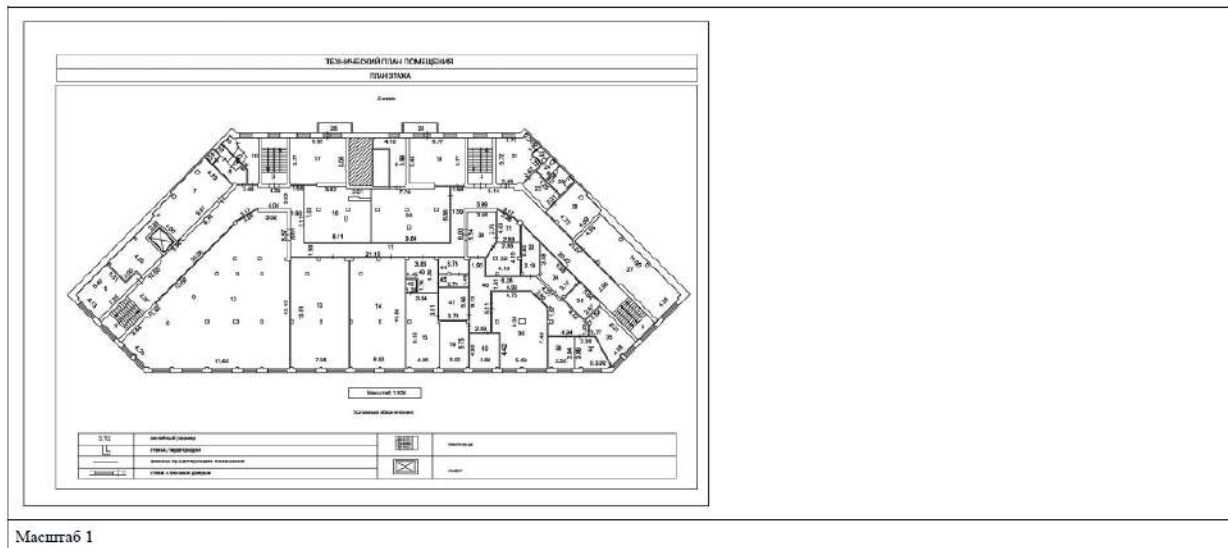
М.П.

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: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
7 апреля 2021г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101251:4325		Номер этажа (этажей): 1	
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

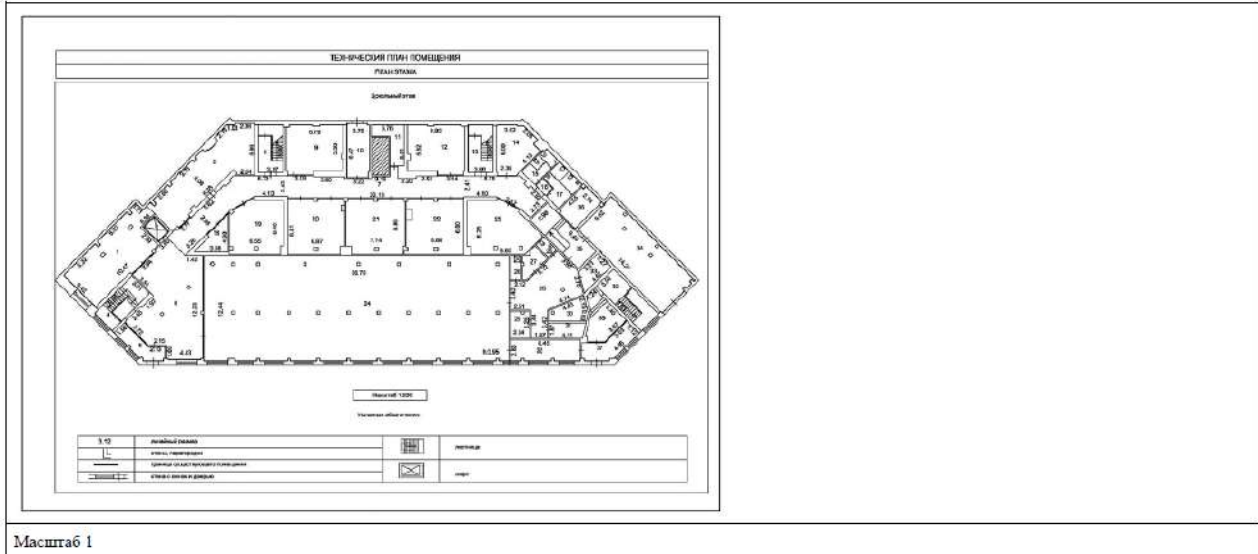
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
7 апреля 2021г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101251:4325		Номер этажа (этажей): 2	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 6

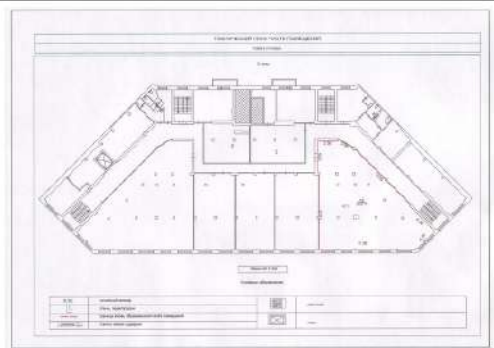
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
7 апреля 2021г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101251-4325		Номер этажа (этажей): Цокольный	



Масштаб 1

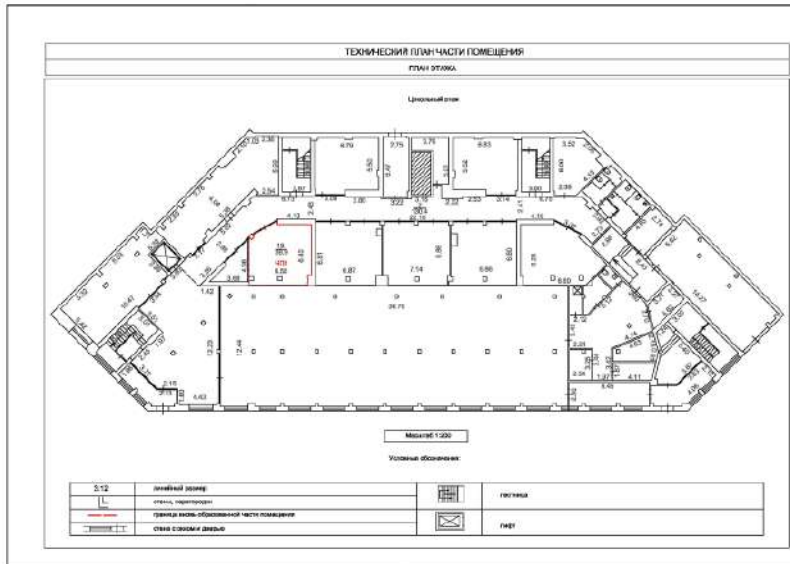
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
7 апреля 2021г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101251:4325		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
7 апреля 2021г			
Кадастровый номер: 86:10:0101251:4325		Номер этажа (этажей): Цокольный	



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 1 из 5

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре

(основной выполняющий орган кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

« 18 » мая 2015 г. № 86/201/15-143129	
Кадастровый номер:	86:10:0101251:4325
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101251
Предыдущие номера:	86:10:0101251:4078, 86:10:0101251:4074, 86:10:0101251:4071, 86:10:0101251:4076, 86:10:0101251:4073, 86:10:0101251:4072, 86:10:0101251:4075, 86:10:0101251:4077
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	18.05.2015

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:10:0101251:90
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Цокольный этаж № -1, Этаж № 1, Этаж № 2
3	Площадь помещения:	4616,7
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Иосифа Каролинского, д 14/1, Торгово-офисный центр "ВЗЛЕТНЫЙ"
5	Назначение:	Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	55276210,77
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки:	Настоящий технический план подготовлен для постановки на кадастровый учет нежилого помещения «Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ». Помещение образовано в результате объединения 8-ми ранее учтенных помещений с кадастровыми номерами: 86:10:0101251:4076, 86:10:0101251:4075, 86:10:0101251:4071, 86:10:0101251:4074, 86:10:0101251:4073, 86:10:0101251:4072, 86:10:0101251:4078, 86:10:0101251:4077, согласно Приказа №2704/01-УК от 27.04.2015. Общая площадь помещения определена в соответствии с приказом № 531 Министерства экономического развития РФ от 30.09.2011г «Об утверждении требований к определению площадей здания, помещения» и составила 4616,7 кв.м, что соответствует общей площади помещения указанной в Декларации об объекте недвижимости от 06.05.2015 г. №35-2145604
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 2 из 5

Ертышенкова Инна Васильевна №86-13-261, 06.05.2015 г.	
13	Дополнительные сведения:
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: 86:10:0101251:4072, 86:10:0101251:4071, 86:10:0101251:4077, 86:10:0101251:4078, 86:10:0101251:4073, 86:10:0101251:4075, 86:10:0101251:4076, 86:10:0101251:4074
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.05.2020

Начальник отдела		С.Б. Агизева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 3 из 5

КП.2

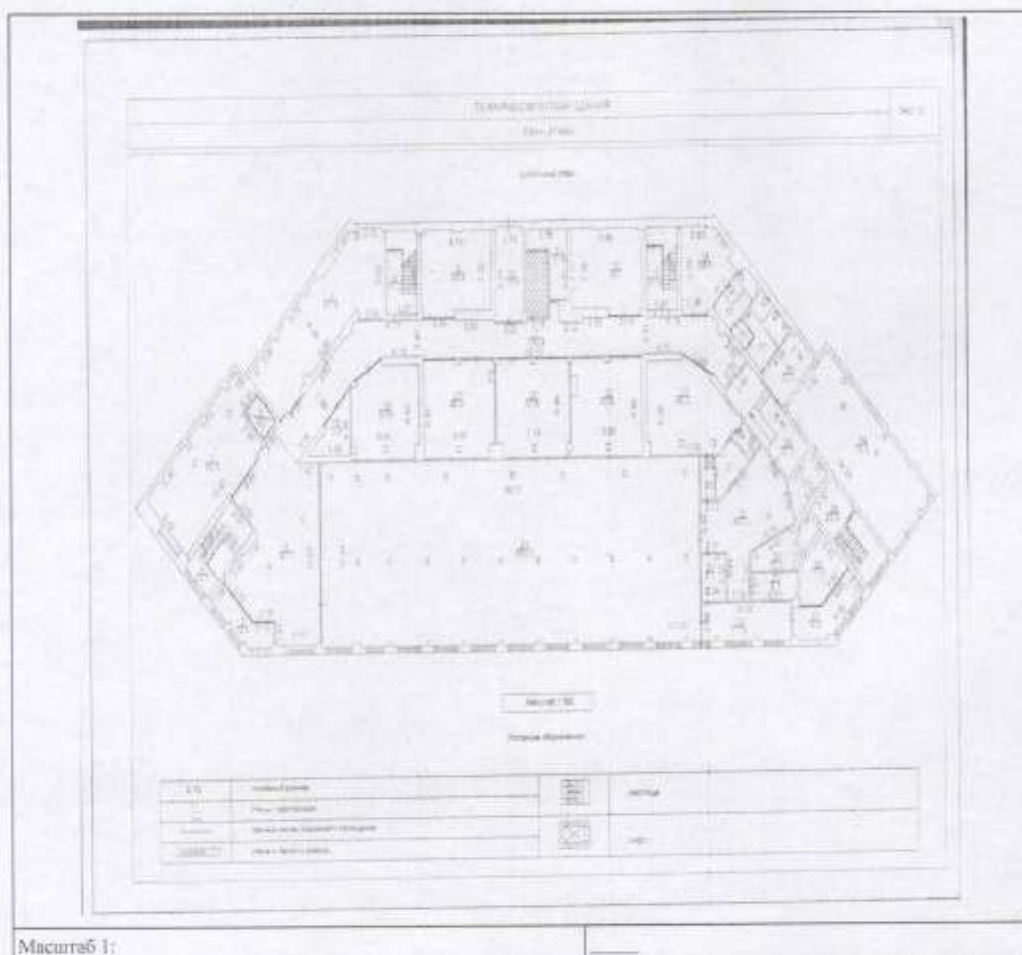
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

« 18 » мая 2015 г. № 86/201/15-143129

Кадастровый номер:	86:10:0101251:4325
--------------------	--------------------

План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № -1 :



Масштаб 1:

Начальник отдела		С.Б. Агишева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 4 из 5

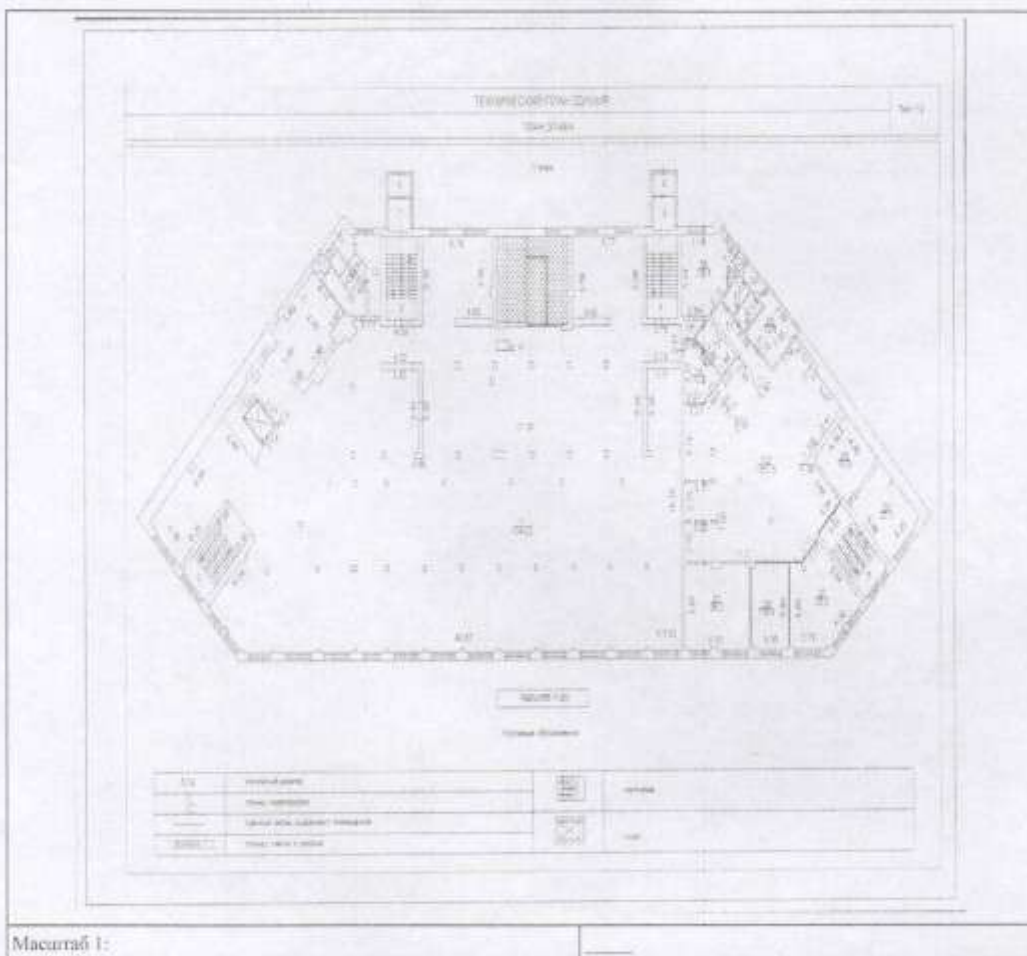
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

№ 18 « мая 2015 г. № 86/201/15-143129	
Кадастровый номер:	86:10:0101251:4325

План расположения помещения на этаже Этаж № 1 :



Начальник отдела		С.Б. Агизова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 5 из 5

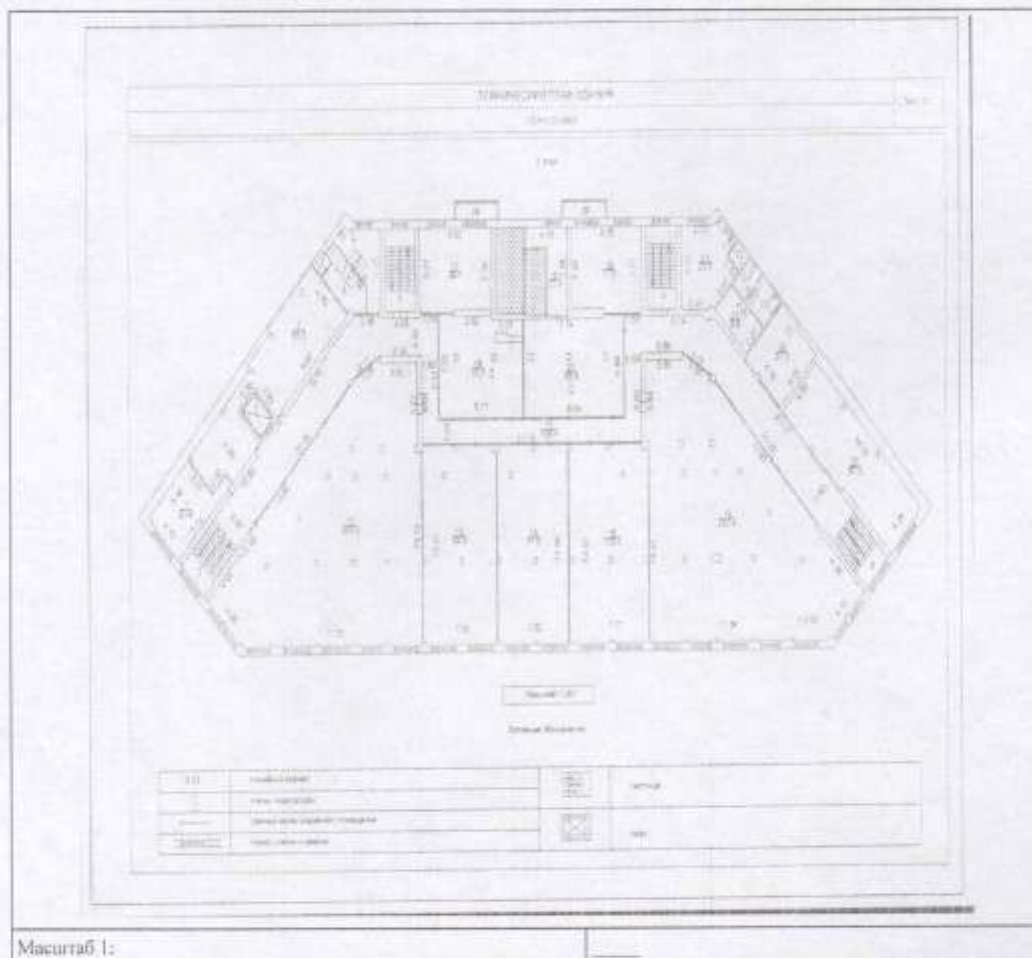
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

№ 18 в мая 2015 г. № 86/201/15-143129	
Кадастровый номер:	86:10:0101251:4325

План расположения помещения на этаже Этаж № 2 :



Начальник отдела		С.Б. Агишева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Экспликация к поэтажному плану строения

г. Сургут, ул. Носифа Каралинского, 14/1

Литера по плану:	Этаж	№ помещения (квартиры) юрид. складок	Наименование частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру:	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под		Высота помещения по внутр. обмеру:	Итого по этажу строению	Категория помещений:
					основан	и вспомогательна			
1	2	3	4		5	6		7	
4	Цокольный этаж	1	Помещение	$10.47*5.42+0.39*3.63+0.07*0.65-0.40*0.57-0.53*0.35-0.51*0.34+2.46*2.36-0.57*0.40-1.21*0.57$	62.5		3.95		
		2	Лифтовая шахта	$1.88*2.61$		4.9			
		3	Помещение	$10.46*4.06+0.38*2.77-0.28*0.64-0.60*0.34-0.36*0.445-0.33*0.44-0.59*1.56-0.44*0.44+(4.66*3.29)/2+18.0*1$	67.4				
		4	Лестничная	$3.01*6.36$		19.1			
		5	Гамбург	$12.0*1$		12.0			
		6	Холл	$87.9*1-0.34*0.34*2$		87.7			
		7	Коридор	$27.5*1+94.8*1+8.1*1$		130.4			
		8	Лестничная	$2.97*5.80$		17.2			
		9	Помещение	$6.79*6.02-0.33*0.26-0.15*0.85-0.27*0.86-0.49*3.55-0.13*0.47$	38.6				
		10	Серверная	$2.75*6.47-0.19*0.27-0.20*0.67$		17.6			
		11	Помещение	$3.76*5.01-3.59*2.02$		11.6			
		12	Помещение	$6.00*6.83-0.12*0.81-0.17*0.41-0.27*0.76-0.51*3.57-0.17*0.44$	38.7				
		13	Лестничная	$3.00*5.80$		17.4			
		14	Помещение	$24.8*1$		24.8			
		15	Санузел	$2.25*4.08-0.19*0.38-0.38*0.36$		9.0			
		16	Коридор	$1.68*1.19$		2.0			
		17	Санузел	$3.51*4.06-1.78*1.29$		12.0			
		18	Помещение	$9.4*1$		9.4			
		19	Помещение	$40.1*1-0.44*0.44$		39.9			
		20	Помещение	$6.81*6.87-0.40*0.44-0.19*0.40-0.50*0.75-0.60*0.98-0.44*0.44$	45.4				
		21	Помещение	$6.86*7.14-0.17*0.39-0.39*0.44-0.19*0.38-0.25*0.98-0.44*0.44-0.60*0.98$	47.6				
		22	Помещение	$6.80*6.86-0.18*0.39-0.39*0.44-0.68*1.34-0.16*0.44-0.44*0.44+0.31*0.40$	45.4				
		23	Помещение	$45.7*1-0.44*0.44*2$	45.3				
		24	Торговый зал	$36.70*12.44-0.30*0.76-0.30*0.34*9-0.34*0.34*18$	453.3				
		25	Коридор	$45.4*1-0.34*0.34$	45.3				
		26	Мочная	$1.28*2.83$	3.6				
		27	Подсобное	$6.3*1$	6.3				
		28	Санузел	$2.06*1.38$	2.8				
		29	Кабинет	$2.34*3.25-0.30*0.32$	7.5				
		30	Подсобное	$10.3*1-0.34*0.34$	10.2				
		31	Подсобное	$(4.58+4.11)/2*1.87$	8.1				
		32	Коридор	$2.60*8.45-0.33*0.33*2$	21.8				
		33	Подсобное	$(3.21+4.62)/2*2.27$	8.9				
		34	Дебаркадер	$5.62*14.27-0.34*0.31-0.36*0.36-0.34*0.34*4-0.52*0.79-0.11*0.11-0.11*0.31-0.11*0.34*2-0.11*0.24$	78.9				

Лигера по плану:	Этаж	№ помещения (квартиры) пог. σχέδισκ.	Наименование частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру:	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под		высота помещения по внутр. Обмеру:	итоги по этажу, строению	категория помещений:
					основны	вспомогательна			
1	1	3	4		5	6		7	
		35	Коридор	$2.98*8.40$		25.0			
		36	Охрана	$2.74*4.55-0.17*0.36-0.17*0.40$	12.3				
		37	Тамбур	$14.9*1$		14.9			
		38	Коридор	$17.6*1$		17.6			
		39	Лестничная	$3.00*7.63$		22.9			
			Итого по цокольному этажу:		938.1	607.2		1545.3	
A	I	1	коридор	$142.3*1$		142.3			
		2	Лестничная	$(6.42+6.35)/2*3.01$		19.2			
		3	Лестничная	$3.00*5.80$		17.4			
		4	Лестничная	$3.00*5.80$		17.4			
		5	Лестничная	$3.02*5.16$		15.6			
		a1	Тамбур	$2.09*1.50$		3.1			
		7	Тамбур	$2.22*2.09$		4.6			
		a2	Тамбур	$2.10*1.50$		3.2			
		9	Тамбур	$2.20*2.10$		4.6			
		A	Санузел	$10.9*1$		10.9			
		11	Подсобное	$1.45*1.20-0.40*0.52$		1.5			
		12	Санузел	$13.4*1$		13.4			
		13	Помещение	$168.5*1-0.44*0.44*3-0.53*0.53$	167.6				
		14	Подсобное	$10.2*1$		10.2			
		15	Подсобное	$3.59*1.94-0.20*0.30-0.34*0.49$		6.7			
		16	Подсобное	$(2.37+1.11)/2*1.22$		2.1			
		17	Коридор	$6.78*1.31-0.38*0.47$		8.7			
		18	Кабинет	$23.8*1$	23.8				
		19	Подсобное	$0.53*0.36+(1.07*1.08)/2$		0.8			
		20	Подсобное	$0.97*0.96$		0.9			
		21	Санузел	$1.43*2.38$		3.4			
		22	Санузел	$2.37*1.44$		3.4			
		23	Подсобное	$4.09*3.55-0.72*2.52-0.30*0.42$		12.6			
		24	Подсобное	$2.38*1.06-0.27*0.31-0.30*0.33$		2.3			
		25	Кабинет	$5.82*6.32-0.15*0.42-0.42*0.63-0.03*0.43-0.03*0.22-0.21*0.60-0.15*0.24$	36.3				
		26	Кабинет	$5.80*3.38-0.24*0.44-0.03*0.24-0.24*0.34$	19.4				
		27	Кабинет	$33.4*1-0.43*0.43$	33.2				
		28	Кабинет	$4.48*4.39-0.18*0.18-0.82*0.10-0.56*0.18-0.17*0.55-0.17*0.58$	19.3				
		29	Кабинет	$4.25*5.48-0.09*0.65-0.59*0.27-0.23*0.22$	23.0				
		30	помещение	$11.29*6.84-(0.2*0.34+0.2*0.15+0.34*0.34+0.15*0.34)+1.91*3.63+0.42*2.73+5.58*3.31$	104.5				
		31	помещение	$11.29*10.82-(0.09*0.2+0.34*0.2*2+0.27*0.2+0.09*0.34+0.34*0.34*2+0.27*0.34)$	121.6				
		32	помещение	$11.27*7.09-(0.34*0.2+0.27*0.2+0.34*0.34+0.27*0.34)$	79.6				
		33	помещение	$11.25*6.54$	73.2				
		34	помещение	$122.5-0.34*0.34*3$	122.2				
		35	помещение	$9.99*4.39-6.26*0.31-0.53*0.59-0.53*0.2$	41.5				
		36	помещение	$45.5-0.41*0.41-0.6*0.73$	44.9				
		37	помещение	$47.6*1$	47.6				

Литера по плану:	Этаж	№ помещения (квартиры) торг. складск	Наименование частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру:	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под		высота помещения по внутр. Обмеру:	итого по этажу, строению	категория помещений:
					основная	вспомогательная			
1	1	3	4		5	6		7	
		38	помещение	$6.22*14.36-0.39*0.39-0.63*0.04-0.39*0.3-0.3*0.44-0.32*1.12-0.29*0.44-0.38*0.44-1.15*0.57-0.4*4$	86.0				
		39	помещение	$3.11*6.23-0.2*0.64$	19.2				
		40	помещение	$2.21*6.26-0.31*0.38-0.37*0.31$	13.6				
		41	коридор	$2.43*3.55+1.18*6.88-0.16*0.75+9.34*2.49-0.26*1.14$		39.6			
		42	помещение	$3.15*1.57-1.04*0.52-0.33*0.35-0.29*0.24$		4.2			
		43	помещение	$1.71*1.19$		2.0			
		44	помещение	$1.62*1.19$		1.9			
		45	помещение	$6.76*6.02-0.45*3.63-0.27*0.6$	38.9				
		46	помещение	$3.19*3.86-0.19*0.19$		12.3			
		47	помещение	$3.21*1.63-0.2*0.17$		5.2			
		48	помещение	$5.98*3.49-0.34*0.4+0.12*1.74$		20.9			
				Итого по I этажу:	1115.4	390.4		1505.8	
A	II	1	Кабинет	$4.13*7.25-1.85*3.31$	23.8		3.90		
		2	Лестничная	$4.64*2.98$		13.8			
		3	Лестничная	$5.70*3.00$		17.1			
		4	Лестничная	$5.70*3.00$		17.1			
		5	Лестничная	$4.65*2.90$		13.5			
		6	Помещение	$4.10*5.98-2.27*4.64-0.20*0.10*3$		13.9			
		7	Вентиляционная	$68.9*1-0.44*0.44*2-0.34*0.34*2$		68.3			
		8	Стузел	$11.0*1$		11.0			
		9	Подсобное	$1.26*1.09+0.25*0.31$		1.5			
		10	Стузел	$14.2*1$		14.2			
		11	Коридор	$53.1*1+95.4*1+49.9*1$		198.4			
		12	Помещение	$266.4*1-0.44*0.44*2-0.34*0.34*7-0.33*0.66$	265.0				
		13	Помещение	$7.08*13.51-0.34*0.63-0.36*0.44-0.03*0.34-0.34*0.27-0.34*0.34*2-0.34*0.20-0.19*0.29$	94.8				
		14	Помещение	$13.56*6.82-0.37*0.44-0.34*0.41-0.34*0.34*3-0.34*0.28-0.20*0.25-0.18*0.34$	91.6				
		15	Кабинет	$3.84*3.61+4.05*5.54-0.34*0.34-0.34*0.2-0.2*0.22$		36.1			
		16	Кабинет	$3.53*5.75-0.22*0.27-0.3*0.18$		20.2			
		17	Помещение	$6.92*5.77-0.15*0.20-0.15*0.59-0.22*3.65$	39.0				
		18	Помещение	$7.03*8.11-0.13*3.62-0.39*3.01-1.24*0.61-1.42*0.40-0.44*0.44*2-0.35*0.52$	53.5				
		19	Помещение	$6.77*5.77-0.35*3.51-0.11*0.34$	37.8				
		20	Помещение	$9.64*6.88-0.25*7.75-0.44*0.44*3-0.36*0.54$	63.6				
		21	Помещение	$25.7*1$	25.7				
		22	Подсобное	$1.64*1.41-0.44*0.44$	2.1				
		23	Коридор	$4.25*2.31$		9.8			
		24	Стузел	$1.56*2.51-0.45*0.03$		3.9			
		25	Стузел	$2.52*2.22-0.19*0.46$		5.5			
		26	Помещение	$4.72*4.69-0.25*2.69-0.44*0.44-0.34*0.43$	21.1				
		27	Помещение	$14.00*4.55-0.34*0.34*3-0.20*0.52-0.30*6.36$	61.3				
		28	Лоджия	$1.16*4.07$		4.7			

Литера по плану:	Этаж	№ помещения (кадастровый торг. складск.)	Наименование частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру:	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под		высота помещения по внутр. Обмеру:	итого по этажу, строению	категория помещений:
					основная	вспомогательная			
1	1	3	4		5	6		7	
		29	Лоджия	$1.15*4.11$		4.7			
		30	Приемная	$2.34*5.54+(5.54+3.76)/2*1.12$	18.2				
		31	Кабинет	$9.1*1$	9.1				
		32	Кабинет	$2.35*4.19+(2.95+4.19)/2*1.75-0.32*0.44-0.44*0.44-0.35*0.35$	15.6				
		33	Кабинет	$2.19*3.86+(2.19+1.84)/2*0.44-$	11.4				
		34	Приемная	$15.6*1$	15.6				
		35	Помещение	$3.64*2.87$	10.4				
		36	Кабинет	$20.7*1$	20.7				
		37	Кабинет	$(2.38+4)/2*3.86-0.19*0.34-0.2*0.37$	12.2				
		38	Кабинет	$3.25*3.84-0.35*0.18$	12.4				
		39	Кабинет	$4.75*9.38-1.01*4.42-(9.38+7.49)/2*1.95-0.84*0.49-0.34*0.34-0.33*0.18$	56.0				
		40	Кабинет	$3.68*4.3-0.34*0.18$	15.8				
		41	Приемная	$3.73*3.96$	14.8				
		42	Туалет	$1.3*1.6$		2.1			
		43	Помещение	$3.85*4.29-1.45*1.75-0.35*0.37-0.36*0.31$	13.7				
		44	Архив	$3.76*2-0.34*0.63-0.34*0.05-0.34*0.12$	7.2				
		45	Коридор	$3.74*1.49-0.34*0.11-0.05*0.1$		5.3			
		46	Коридор	$1.93*2.39-0.3*0.1+2.69*5.11+(1.93+2.69)/2*1.61+(6.26+4.93)/2*1.61+(4.21+2.8)/2*1.54+15.8$		52.3			
				Итого по II этажу:	991.5	534.5		1526.0	
					Всего:	3045.0	1532.1	4577.1	
				<i>в т.ч. по холодным пристроям и лоджиям:</i>	24.9				

Генеральному директору
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчуку Сергею Олеговичу

В ответ на Ваш запрос б/н ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» сообщает, что арендопригодная площадь в торговом центре «Взлетный» по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ», составляет 3 455,83 кв.м., в том числе: Цоколь - 1 102,43 кв. м, 1 этаж - 1 252,60 кв. м, 2 этаж - 1 100,80 кв. м.

Направляем Вам реестр арендаторов и Договоры аренды с дополнительными соглашениями для определения справедливой стоимости объекта. Данная информация является конфиденциальной, поэтому «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» просит не раскрывать условия данных Договоров, а также перечень арендаторов.

Генеральный директор



Д.В. Сукманов