

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКo-Ю/21-01

от 23 июня 2021 года

**Оценка справедливой стоимости имущественных прав
из Договора № 4НЮ участия в долевом
строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014
г. на нежилые помещения, общей проектной
площадью 475,65 кв.м, входящие в состав 23-
этажного одноквартирного многоквартирного жилого
дома, строительный номер 7, со встроенными и
пристроенными помещениями без определенной
технологии, расположенного на земельном участке
общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым
номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия,
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона
Ж.3.-39**

Заказчик:	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	23 июня 2021 г.
Дата составления отчета:	23 июня 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	10
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	14
2.1. Общие положения	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	15
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	20
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	20
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	21
3.1. Общие положения	21
3.2. Анализ рынка недвижимости	21
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	21
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	44
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	47
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	50
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	62
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	63
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	64
5.1. Общие положения	64
5.2. Общие понятия оценки	64
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	64
5.4. Согласование результатов оценки	70
5.5. Выбор подходов и методов оценки	70
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	72
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	72
6.1.1. Общие положения	72
6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок	72
6.2. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	83
6.3. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	83
6.4. Согласование результатов оценки	83
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	84
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	95

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

«23» июня 2021 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 1 к договору № УКо-Ю21/01 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «10» марта 2021 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущественных прав из Договора № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. на нежилые помещения, общей проектной площадью 475,65 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

№ п/п	Номер дома	Номер объекта долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв. м
1	7	4	1	210,73
2	7	5	1	135,13
3	7	6	1	129,79
Всего:				475,65

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика застрахована CAO «ВСК». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка произведена по состоянию на 23 июня 2021 г.

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав из Договора № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. на нежилые помещения, общей проектной площадью 475,65 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

19 026 000

**(Девятнадцать миллионов двадцать шесть тысяч)
рублей,**

В том числе:

№ п/п	Номер дома	Номер объекта долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость*, руб.
1	7	4	1	210,73	8 429 200
2	7	5	1	135,13	5 405 200
3	7	6	1	129,79	5 191 600

* - указанная стоимость условно включает в себя НДС, который возникнет по окончании строительства объекта недвижимости. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое имущество из Договора № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. определяется застройщиком по окончании строительства, пропорционально доли объекта долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.



**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко**

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 1 к Договору № УКо-Ю21/01 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.

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

Имущественные права из Договора № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. на нежилые помещения, общей проектной площадью 475,65 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

№ п/п	Номер дома	Номер объектов долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв. м.
1	7	4	1	210,73
2	7	5	1	135,13
3	7	6	1	129,79

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Проектной декларации от «10» июля 2013 года;
- копии Изменений от «02» ноября 2016 года к Проектной декларации от «10» июля 2013 года;
- копии Договора № 4-НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «13» августа 2014 г.
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра».

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитываются права собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

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.

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 объектов 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. Оценка по состоянию на **23.06.2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее 23.06.2021 г.**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 оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными;
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки;
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № УКо-Ю21/01 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «10» марта 2021 г.;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете;
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценкиПеречень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-11, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объектов оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектами оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объектов оценки.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке**Сведения о заказчике оценки**

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра»
Место нахождения	119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
Почтовый адрес	119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30 марта 2010 года

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Булавка Валерий Михайлович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №001444-1 от 20.12.2017 г¹. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019. Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а. +7 (495) 229-49-71 79265920249@yandex.ru Полис страхования ответственности № 200005-035-000171, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 30.11.2020 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей. г. Москва 101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1. Булавка Валерий Михайлович Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г. Булавка Валерий Михайлович Полис страхования ответственности оценщика №2100SB40R2196, выдан 13.05.2021 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2021 г. по 23.05.2022 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Место нахождения Оценщика	
Почтовый адрес Оценщика	
Номер контактного телефона	
Адрес электронной почты	
Страхование ответственности юридического лица	
Место нахождения СРО	
Адрес СРО	
Саморегулируемая организация оценщиков	
Страхование гражданской ответственности	

¹ Аттестат № 001444-1: в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 (ред. от 17.03.2021г) «О продлении действия разрешений и иных особенностей в отношении разрешительной деятельности в 2020 и 2021 годах» срок действия квалаттестата продлен до 20.07.2021 г

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовки настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки

Техническое задание № 1 к Договору № УКо-Ю21/01 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.

Дата составления отчета

23 июня 2021 года

Номер отчета

УКо-Ю/21-01

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Вид объектов оценки

Имущественные права

Реквизиты договора участия в долевом строительстве

Договор № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г.

Стороны договора участия в долевом строительстве

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10».

Участник долевого строительства – Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра».

Объект, возводимый застройщиком

Многokвартирный дом – 23-этажный односекционный жилой дом, строительный номер 7 (семь), со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенный на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.

Объекты долевого строительства по договору

Нежилые помещения, общей проектной площадью 475,65 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

№ п/п	Номер дома	Номер объекта долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв. м
1	7	4	1	210,73
2	7	5	1	135,13
3	7	6	1	129,79

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный *) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость**, руб.
4	не использовался	8 429 200	не использовался	8 429 200
5	не использовался	5 405 200	не использовался	5 405 200
6	не использовался	5 191 600	не использовался	5 191 600

* Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

** - указанная стоимость условно включает в себя НДС, который возникнет по окончании строительства объекта недвижимости. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое имущество право из Договора № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. определяется застройщиком по окончании строительства, пропорционально доли объекта долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки являются итоговые величины справедливой стоимости объектов 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.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Для определения стоимости объектов оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома	№ 4НЮ от 13.08.2014 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Дополнительное соглашение Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 4НЮ от 13.08.2014 г.	№1 от 14.07.2016 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Дополнительное соглашение Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 4НЮ от 13.08.2014 г.	№2 от 31.03.2019 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Проектная декларация «Жилые дома (корпуса) по ГП № 6,7,8,9» от 10.07.2013 г. с изменениями	б/н	Копия (Находится в архиве оценщика)
Проектная декларация «Жилые дома (корпуса) № 6, 7, 8, 9 и пристроенная автостоянка закрытого типа (стилобат) в составе проекта «Планировка микрорайона № 39. Комплексное освоение в целях жилищного строительства»	№ 18-86-000011-01 от 02.03.2018 г.	Копия (Находится в архиве оценщика)
Разрешение на строительство	№ ru86310000 от 31.05.2013 г.	Копия (Находится в архиве оценщика)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по

тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о рынке объекта оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников², использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом **справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.**

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при

² Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);

- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива

или обязательства.

- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки).
3. Описание текущего использования объекта оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественные права из Договора № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. на нежилые помещения, общей проектной площадью 475,65 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

№ п/п	Номер дома	Номер объекта долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв. м
1	7	4	1	210,73
2	7	5	1	135,13
3	7	6	1	129,79
Всего:				475,65

Согласно Дополнительного соглашения № 2 от 31.03.2019 к Договору № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г., объекты недвижимости, права на которые оцениваются, должны быть сданы в эксплуатацию не позднее 3 квартала 2022 г.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки

Номер объекта долевого строительства	Балансовая стоимость, руб.
4	н/д
5	н/д
6	н/д

Источник: 1. Данные Заказчика.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектами оценки.

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д. У." и указано название паевого инвестиционного.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1.

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик. Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

- 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);

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- 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).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта оценки следующие характеристики:

- свойства земельного участка;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик объекта оценки проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части физических свойств и состояния объекта и иных физических характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Вид использования для объектов оценки целесообразно описать через вид использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Разрешенный вид использования
4, 5, 6	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

2. Местоположение объекта.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ №1; центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями) – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ №4; районы вокруг крупных промышленных предприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) – ТЗ №5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ №6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресах объектов недвижимости, права на которые оцениваются представлены в табл. 4. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено на фрагменте карты г. Сургут (рис. 1).

Таблица 4.

Данные об адресах объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Адрес объекта
4, 5, 6	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер 7

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.



Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются. Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
4	ТЗ № 3	387,2	43 890	ТЗ № 3
5	ТЗ № 3	387,2	43 890	ТЗ № 3
6	ТЗ № 3	387,2	43 890	ТЗ № 3

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год

3. <https://maps.yandex.ru/>.

4. http://города-россия.рф/sity_id.php?id=58

5. <https://www.trud.com/surgut/salary/937.html>

3. Физические характеристики, в части физических свойств, состояния и иных физических характеристик.

При проведении настоящей оценки для описания оцениваемого объекта недвижимости использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 6);
- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этаж расположения);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики состояния здания, в котором находится объект недвижимости (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики состояния отделки объекта недвижимости (с отделкой; без отделки).

Таблица 6.

Описание классов объектов недвижимости

Наименование класса	Состав объектов
Офисная недвижимость	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	Офисное помещение площадью 80 кв.м на среднем этаже офисного центра класса «В». Помещение с небольшим сроком эксплуатации, с хорошим состоянием отделки. К зданию удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий, имеется охраняемая парковка. Местоположение: культурный центр города.
2. Офисные объекты класса С и ниже	Офисное помещение площадью 50 кв.м расположенное на среднем этаже здания, бывшего НИИ, переоборудованного под офисный центр. В помещении выполнен косметический ремонт, места общего пользования на этаже. Парковка стихийная. Местоположение: центр административного района города.
Торговая недвижимость	
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Торговое помещение (бутик) торговой площадью 100 кв.м, расположенное в торговой галерее регионального торгового центра, на 2 этаже. Ремонт – стандартный для данного типа ТЦ. Местоположение: культурный центр города.
4. Стрит-ритейл	Торговое помещение площадью 100 кв.м, расположенное на первом этаже здания, имеющее отдельный вход с красной линии улицы, собственные витрины и вывеску. В месте расположения здания – большая проходимость (центр административного района города). В помещении выполнен новый современный ремонт.
Объекты свободного назначения	
5. Объекты свободного назначения	Встроенное помещение площадью 150 кв.м, расположенное в высоком цокольном этаже с окнами 10-этажного жилого дома в спальном микрорайоне. Может быть оборудовано как под размещение офиса, так и размещение – магазина, салона красоты, танцевальной студии, нешумного производства и т.д.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Класс объекта недвижимости, право на который оценивается	Тип объекта недвижимости, право на который оценивается	Этаж расположения объекта недвижимости, право на который оценивается	Общая площадь объекта недвижимости, право на который оценивается, кв.м	Тех. состояние здания, в котором находится объект недвижимости, право на который оценивается	Состояние отделки объекта недвижимости, право на который оценивается
4	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	210,73	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
5	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	135,13	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
6	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	129,79	новое здание (хорошее состояние)	без отделки

Вид площадки строительства жилого дома, в котором находятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлен на фото 1-3.



Фото 1. Состояние строительной готовности корпуса № 7



Фото 2. Состояние строительной готовности корпуса № 7



Фото 3. Состояние строительной готовности корпуса № 7

В соответствии с Проектной декларацией «Жилые дома (корпуса) по ГП №6, 7, 8, 9», строящееся здание (жилой дом) в котором расположены оцениваемые помещения, представляет собой здание каркасного типа из монолитного железобетона. Перекрытия монолитные, железобетонные. Устойчивость каркаса обеспечивается горизонтальными дисками перекрытий и ядром жесткости.

Фундаменты приняты из монолитных плит по свайному основанию.

Наружные стены (заполнение между конструкциями каркаса) - из блоков из ячеистого бетона, обшиты вентилируемыми фасадами с утеплителем.

Межквартирные, внутриквартирные перегородки из блоков из ячеистого бетона.

Кровля плоская, совмещенная с организованным внутренним водостоком.

Общая площадь коммерческих помещений -700 м². Общая площадь здания - 15 400,0 м².

Этажность - 23 этажа.

Имеется подземный паркинг.

Предусмотрено устройство дорожек с покрытиями из тротуарной плитки, площадок разного назначения с покрытиями из тротуарной плитки и спецсмеси, площадки для выгула собак.

Так же предусмотрена посадка разнообразных пород деревьев и кустарников. Из деревьев основными породами являются: лиственница сибирская, липа мелколистная, клен остролистный, каштан конский, рябина обыкновенная, береза бородавчатая, вяз гладкий. Кустарники представлены посадками группами и двухрядной живой изгородью разнообразных пород.

Общее количество квартир в одном доме 168 шт., в том числе:

- 1-но комнатных – 42 шт.;

- 2-х комнатных – 84 шт.;

- 3-х комнатных – 42 шт.

Проектировщик: ООО "Центр Архитектуры и Строительства", г. Екатеринбург.

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Экономические характеристики объектов оценки целесообразно описать через экономические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
4, 5, 6	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
4, 5, 6	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении объектов недвижимости, права на которые оцениваются, а так же ограниченности доступа к объектам недвижимости, права на которые оцениваются (табл. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости, право на который оценивается	Ограниченность доступа к объекту недвижимости, право на который оценивается
4, 5, 6	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

По состоянию на дату проведения оценки объекты, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав, используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от сдачи в аренду или перепродажи.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости. В общем случае рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде объектов недвижимости.

Рынок недвижимости в целом находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

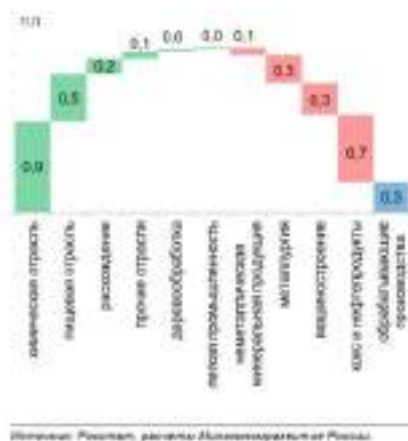
1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2020г.

Экономическая активность.

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться – до -2,5% г/г в 4кв20 после -4,8% г/г в 3кв20 и -6,7% г/г во 2кв20. В декабре промышленное производство практически вышло на уровень предыдущего года (-0,2% г/г после -1,5% г/г в ноябре) за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства (-2,9%) оказались лучше прогнозов. Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%).

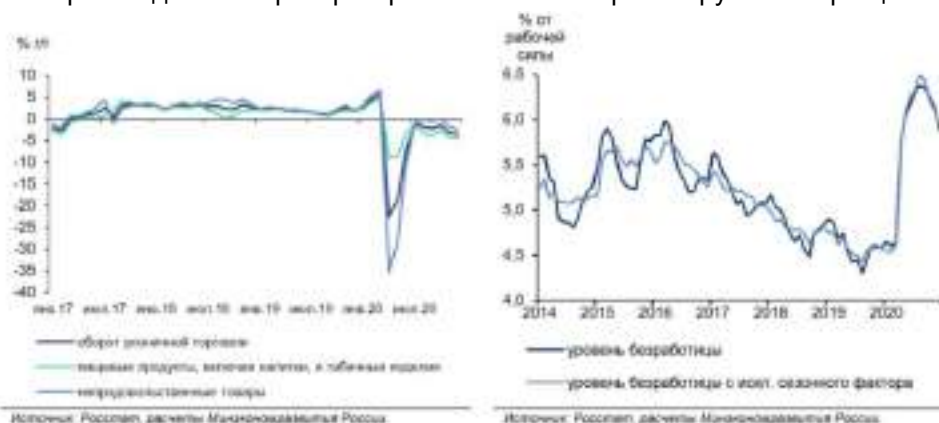


Обрабатывающая промышленность по итогам 2020 г. показала умеренный рост (+0,3%). При этом в 4кв20 выпуск обрабатывающих отраслей на 1,1% г/г превысил уровни 2019 года (после снижения на -0,1% г/г в 3кв20 и -5,2% г/г во 2кв20), а в декабре был зафиксирован самый высокий с марта рост на 4,4% г/г. В 2020 г. драйверами роста, как и в предыдущие годы, оставались химический комплекс (+8,8% в 2020 г., в том числе фармацевтика: +23,0%) и пищевая отрасль (+3,1%). Положительную динамику также продемонстрировала легкая промышленность (+1,1% по итогам года) и деревообработка (+0,5%). Вместе с тем в условиях снижения инвестиционной активности и внешнего спроса отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности внесли машиностроительный и металлургический комплексы. Снижение объемов перевозок и, как следствие, спроса на моторные топлива в условиях действия карантинных ограничений в России и в мире обусловили отрицательные показатели нефтепереработки. При этом основной вклад в снижение промышленного производства по итогам 2020 г. внесла добыча полезных ископаемых (-7,0%, вклад в динамику промышленного производства в целом -2,7 п.п. из -2,9%), в первую очередь – за счет сокращения добычи нефти в условиях действия соглашения ОПЕК+ (-8,7% в натуральном выражении). В декабре показатели добывающей промышленности сохранялись на низких уровнях (-8,5% г/г после -7,5% г/г в ноябре).



В сельском хозяйстве улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9% в 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г3.

Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта). Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.



Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%. Объем платных услуг населению по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

Рынок труда и доходы

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%. Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем

за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.4 на конец сентября до 2,9 млн. чел.4 на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.4 на конец января. Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре). По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf>,
<https://www.economy.gov.ru/material/file/3fd9c6cac43e98899dd5fd072b43a569/20210125.pdf>

Вывод: Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться и практически вышло на уровень предыдущего года за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства оказались лучше прогнозов. Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года. Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции. Отмечается падение оборота розничной торговли и предприятий общественного питания.

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-апрель 2021 г, перспективы рынка недвижимости³.

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, общеэкономических показателей страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности строительных материалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке и отражаются на уровне установления цен объектов, на объемах предложения и спроса.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,
2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,
3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объема продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире.

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия обладает самой большой территорией с транспортными входами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди

³ <https://statrilt.ru/downloads/Анализ%202021%20май.pdf>

всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учётом сложных климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия, повышение качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, совершенствующиеся по мере развития общественных отношений и развития рынка. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением российской экономики (после её деградации в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация страны, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции.

Укрепление государственных структур, бюджетной политики и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили России вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. В результате, основные макроэкономические показатели России в двадцатилетний период (2000 - 2020 годы) были положительными, а среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития отрицательно повлияли именно внешние факторы: в 2009 году в результате финансового кризиса, разразившегося в США, ВВП России снизился на -7,8%, а по итогам 2015 года - года обрушения мировых цен на нефть в связи с т.н. «сланцевой революцией» США - снижение ВВП составило -2%; в другие 18 лет ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно, что выше среднемировых темпов. Глобальные проекты развития транспортной системы страны (северного морского пути, трубопроводов, мостов, сети автодорог) и масштабное строительство инженерной инфраструктуры, жилой и нежилкой недвижимости продвигали Россию в ряд самых передовых стран.

Вместе с тем, такие успехи России воспринимаются США (ставшими после распада СССР единственным мировым военным-политическим лидером), как стремление подорвать их политическое лидерство и доминирующее финансово-экономическое положение в мире. Оказывая давление на

страны Евросоюза и другие зависимые страны, США стали всеми способами препятствовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями. Характерным примером недобросовестной мировой конкуренции и противодействия развитию России со стороны США являются санкции против строящегося газопровода «Северный поток - 2», который планировали ввести ещё в конце 2019 года. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединёнными Штатами и странами Запада начал создаваться пояс военно-политической напряжённости и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения, неся дополнительные экономические расходы.

Указанные факты свидетельствуют о том, что, несмотря на мощнейшее политическое и экономическое противодействие со стороны США, Россия успешно отстаивает свою самостоятельность и экономические интересы, защищая свою экономику, хотя несёт при этом дополнительные (антисанкционные и оборонные) расходы.

5. 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 большинства стран составило от 5 до 20%. В настоящее время в мире появились новые опасные штаммы коронавируса и начинается весенняя волна его распространения. Влияние пандемии сократило спрос на товары и дестабилизирует мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональные претензии, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи ведут к социальной напряжённости по всему миру.

В этих условиях в 2020 году Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала самые безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время ведёт повсеместную и бесплатную вакцинацию своего населения. Это снижает риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики.

В то время, когда панические настроения в связи с пандемией охватывают многие страны, включая европейские, российская наука в очередной раз доказала свой самый высокий уровень.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей,
- возможности для самореализации и развития талантов,
- комфортная и безопасная среда для жизни,
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство,
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население и бизнес и даст новый импульс развития экономики.

Выводы и перспективы российской экономики.

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., прирост составил +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. 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 (ухудшение экономических показателей, остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения). С целью ограничения инфляции и роста кредитования БР повысил ключевую ставку с 4,25 до 4,5 % годовых.

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Санкционное давление США тоже оказывает влияние на российскую экономику: с одной стороны, несколько ухудшая общие показатели, с другой, положительно изменяя отраслевую структуру, тем самым снижая зависимость России от внешних факторов.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий внешний долг и значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей, успешность борьбы с пандемией и организованность проведения вакцинации населения, вполне возможен рост ВВП России в 2021 году от 2 до 4 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Перспективы рынка недвижимости.

1. 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. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики, привлекут новые инвестиции и восстановят спрос и рост доходов.

3. 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 международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке. Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был

обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры (новые и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/sF83QKR8/osn-03-2021.pdf>,

2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,

3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.05.2021 года.

3. Социально-экономическое развитие муниципального образования городской округ город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2020 год⁴.

Социально-экономическое развитие муниципального образования городской округ город Сургут за 2020 год характеризуется следующими основными показателями (табл. 11):

Таблица 11.

Основные социально-экономические показатели

Наименование показателя	Единица измерения	2019 год	2020 год	2020 год к 2019 году, %
1	2	3	4	5
1. Производство товаров и услуг				
1.1. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	797294,7	625124,8	78,4
индекс физического объема	%	97,1	96,6	-
индекс цен	%	107,3	81,2	-
1.1.1. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним производителям промышленной продукции в ценах соответствующих лет	млн. руб.	613154,9	448931,1	73,2
индекс физического объема	%	97,7	97,9	-
индекс цен	%	110,4	74,8	-
в том числе по видам экономической деятельности:				
1.1.1.1. Добыча полезных ископаемых	млн. руб.	7541,7	9264,0	122,8
индекс физического объема	%	167,2	118,5	-
индекс цен	%	102,5	103,7	-
1.1.1.2. Обрабатывающие производства	млн. руб.	522175,7	355116,4	68,0
индекс физического объема	%	96,8	97,7	-
индекс цен	%	111,3	69,6	-

⁴ http://invest.admsurgut.ru/files/file_list/download/1902

Наименование показателя	Единица измерения	2019 год	2020 год	2020 год к 2019 году, %
1	2	3	4	5
1.1.1.3. Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	млн. руб.	80264,1	81275,8	101,3
индекс физического объема	%	99,8	96,9	-
индекс цен	%	105,8	104,5	-
1.1.1.4. Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн. руб.	3173,5	3274,8	103,2
индекс физического объема	%	96,4	98,0	-
индекс цен	%	107,4	105,3	-
1.1.2. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	24697,1	26425,4	107,0
индекс физического объема	%	65,4	102,0	-
индекс цен	%	107,9	104,9	-
1.1.3. Объем услуг по виду экономической деятельности «Транспортировка и хранение» по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	106389,4	97857,0	92,0
индекс физического объема	%	97,9	90,0	-
индекс цен	%	93,9	102,2	-
1.1.4. Объем услуг по виду экономической деятельности «Деятельность в области информации и связи» по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	14833,5	13824,1	93,2
индекс физического объема	%	95,4	85,5	-
индекс цен	%	103,5	109,0	-
1.2. Производство основных видов промышленной продукции в натуральном выражении по крупным и средним производителям				
Электроэнергия	млн. кВт.ч	48844,4	48752,8	99,8
Теплоэнергия	тыс. Гкал	3817,6	3696,6	96,8
Конструкции и детали железобетонные	тыс. куб. м	126,5	110,5	87,4
Хлеб и хлебобулочные изделия	тонна	11247,6	10685,2	95,0
Кондитерские изделия	тонна	234,5	204,0	87,0
Мясные полуфабрикаты	тонна	803,2	906,0	112,8
2. Инвестиции и финансы организаций				
2.1. Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	45692,5	45644,3	99,9
индекс физического объема	%	109,3	97,7	-
индекс цен	%	103,1	102,2	-
2.2. Ввод в эксплуатацию жилых домов (общая площадь жилых помещений)	тыс. кв. м	159,9	199,1	124,5
2.3. Поступление налогов и сборов в консолидированный бюджет Российской Федерации	млн. руб.	719 681,0	694 785,1	96,5
2.4. Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) крупных и средних организаций по всем видам экономической деятельности	млн. руб.	154 377,7	403 467,8	261,4
2.5. Фонд заработной платы (фонд оплаты труда) работников крупных и средних организаций	млн. руб.	125 945,9	128 030,3	101,7
3. Развитие малого бизнеса				

Наименование показателя	Единица измерения	2019 год	2020 год	2020 год к 2019 году, %
1	2	3	4	5
3.1. Оборот малого бизнеса в ценах соответствующих лет	млн. руб.	177738,3	180157,0	101,4
индекс физического объема	%	101,6	98,6	-
индекс цен	%	102,8	102,8	-
4. Развитие потребительского рынка				
4.1. Оборот розничной торговли по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	67825,6	61857,8	91,2
индекс физического объема	%	96,6	88,7	-
индекс цен	%	102,7	102,8	-
4.2. Оборот общественного питания по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	3973,5	3313,3	83,4
индекс физического объема	%	110,2	80,8	-
индекс цен	%	100,9	103,2	-
4.3. Объем платных услуг населению по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	24840,4	21067,0	84,8
индекс физического объема	%	96,0	82,1	-
индекс цен	%	102,8	103,3	-
5. Демографическая ситуация				
5.1. Численность населения, состоящего на регистрационном учете в управлении Министерства внутренних дел России по городу Сургуту, включая иностранных мигрантов, зарегистрированных по месту пребывания, на конец года	тыс. чел.	453,4	458,5	101,1
5.2. Естественный прирост населения	тыс. чел.	3,8	3,4	88,9
5.3. Миграционный прирост населения	тыс. чел.	2,9	1,7	60,1
5.4. Численность постоянного населения по данным Федеральной службы государственной статистики:				
на начало года	тыс. чел.	373,9	380,6	101,8
на конец года	тыс. чел.	380,6	385,7	101,3
среднегодовая	тыс. чел.	377,3	383,2	101,6
5.5. Удельный вес возрастных групп в общей численности постоянного населения (на конец года):				
моложе трудоспособного возраста (0-15 лет)	%	23,8	24,1	-
в трудоспособном возрасте (16-54/59 лет)	%	60,4	59,9	-
старше трудоспособного возраста (от 55/60 лет)	%	15,8	16,0	-
5.6. Коэффициент демографической нагрузки на 1 000 человек трудоспособного возраста (на конец года):				
детьми (0-15 лет)	‰	394,4	401,6	101,8
пожилыми (от 55/60 лет)	‰	262,1	267,2	102,0
общей нагрузки	‰	656,5	668,8	101,9
С учетом изменения границ трудоспособного возраста				
5.7. Удельный вес возрастных групп в общей численности постоянного населения (на конец года):				
моложе трудоспособного возраста (0-15 лет)	%	23,8	24,1	-
в трудоспособном возрасте (16-59/64 года)	%	66,5	65,7	-
старше трудоспособного возраста (от 60/65 лет)	%	9,7	10,2	-
5.8. Коэффициент демографической нагрузки на 1 000 человек трудоспособного возраста (на конец года):				
детьми (0-15 лет)	‰	358,2	366,1	102,2
пожилыми (от 60/65 лет)	‰	146,1	155,2	106,2
общей нагрузки	‰	504,3	521,2	103,3

Наименование показателя	Единица измерения	2019 год	2020 год	2020 год к 2019 году, %
1	2	3	4	5
5.9. Средний возраст (на конец года)	лет	34,0	34,1	100,2
5.10. Численность детей на конец года (0-17 лет)	тыс. чел.	98,9	101,5	102,7
5.11. Численность пенсионеров на конец года,	тыс. чел.	98,9	102,9	104,0
в том числе пенсионеров по старости	тыс. чел.	87,3	90,8	104,0
6. Состояние рынка труда				
6.1. Среднегодовая численность экономически активного населения (рабочей силы)	тыс. чел.	167,7	167,8	100,0
6.2. Среднегодовая численность занятых в экономике на территории муниципального образования	тыс. чел.	159,9	158,9	99,4
6.3. Среднесписочная численность работников крупных и средних организаций	тыс. чел.	114,9	115,2	100,3
6.4. Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения (на конец года)	тыс. чел.	0,301	5,387	1789,7
6.5. Уровень зарегистрированной безработицы (на конец года)	%	0,18	3,23	-
6.6. Доля численности занятых в экономике в численности экономически активного населения	%	95,4	94,7	-
7. Уровень жизни населения				
7.1. Среднедушевые денежные доходы населения (в месяц)	рубль	56041	56303	100,5
7.2. Среднедушевые располагаемые денежные доходы населения (в месяц)	рубль	48912	49127	100,4
7.3. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника (по крупным и средним организациям)	рубль	91343	92596	101,4
7.4. Средний размер назначенных пенсий по старости (в месяц)	рубль	22235	23122	104,0
7.5. Потребительские расходы на душу населения	тыс. руб.	457,5	431,1	94,2
7.6. Социальные индикаторы				
7.6.1. Индекс потребительских цен:				
в среднем за год	%	102,9	103,0	-
декабрь к декабрю	%	102,3	103,9	-
7.6.2. Темп роста денежных доходов населения	%	104,5	100,5	-
7.6.3. Реальные денежные доходы населения	%	101,6	97,5	-
7.6.4. Темп роста располагаемых денежных доходов населения	%	104,6	100,4	-
7.6.5. Реальные располагаемые денежные доходы населения	%	101,7	97,5	-
7.6.6. Темп роста номинальной начисленной среднемесячной заработной платы работников организаций	%	106,3	101,4	-
7.6.7. Реальная заработная плата работников организаций	%	103,3	98,4	-
7.6.8. Темп роста номинальной пенсии по старости	%	103,7	104,0	-
7.6.9. Реальный размер назначенных пенсий по старости	%	100,8	101,0	-
7.7. Величина прожиточного минимума в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре:				
в среднем на душу населения	рубль	15054	15506	103,0
для трудоспособного населения	рубль	16271	16759	103,0
для пенсионеров	рубль	12370	12741	103,0
для детей	рубль	14919	15367	103,0
7.8. Соотношение прожиточного минимума и:				
среднедушевого дохода	коэфф.	3,7	3,6	97,5

Наименование показателя	Единица измерения	2019 год	2020 год	2020 год к 2019 году, %
1	2	3	4	5
заработной платы	коэфф.	5,6	5,5	98,4
пенсии по старости	коэфф.	1,80	1,81	101,0

Производство товаров и услуг.

Промышленное производство

Промышленные предприятия города осуществляют экономическую деятельность следующих видов: предоставление услуг в сфере добычи полезных ископаемых, производство нефтепродуктов, производство пищевых продуктов, неметаллических минеральных продуктов, текстильных изделий, полиграфической продукции, ремонт и обслуживание энергопроизводств, лифтового хозяйства, обеспечение электрической энергией, газом и паром, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов.

Объем отгруженной продукции, выполненных работ и услуг в сопоставимых ценах по крупным и средним предприятиям по предварительным данным в 2020 году снизился на 2,1% по сравнению с уровнем предыдущего года и составил 448,9 млрд. рублей, что в основном обусловлено сжатием спроса на нефтепродукты в условиях снижения цен на нефть на мировых рынках.

Ключевым фактором снижения промышленного производства в 2020 году являются объективно обусловленные ограничения, направленные на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Наибольший спад наблюдался в секторах экономики, ориентированных на потребительский спрос.

Кроме того, дестабилизация ситуации на рынке нефти в 2020 году являлась дополнительным отрицательным фактором, определившим сценарий сокращения объемов производства нефтепродуктов, а также существенное снижение цен на нефть.

Объем отгруженной продукции по крупным и средним промышленным предприятиям в разрезе видов экономической деятельности по предварительным итогам 2020 года (в сопоставимых ценах к уровню 2019 года / удельный вес в общем объеме):

- добыча полезных ископаемых – 9,3 млрд. рублей (118,5% / 2,1%);
- обрабатывающие производства – 355,1 млрд. рублей (97,7% / 79,1%);
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 81,3 млрд. рублей (96,9% / 18,1%);
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 3,3 млрд. рублей (98% / 0,7%).

Следует отметить, что в объемы обрабатывающих производств (производство нефтепродуктов – удельный вес в общем объеме обрабатывающих производств более 97%) по городу включены объемы предприятия, зарегистрированного на территории города, но осуществляющего отгрузку продукции, фактически произведенной из собственного сырья и материалов в организацию, расположенную на территории другого субъекта Российской Федерации. Данный фактор оказывает значительное влияние на структуру и темпы роста как обрабатывающих производств, так и промышленное производство в целом.

В 2020 году в совокупном выпуске обрабатывающих отраслей доля отраслей потребительского спроса составила 97,9%, доля отраслей инвестиционного спроса – 2,03%, промежуточного спроса – 0,07%.

Введение карантинных ограничений оказало отрицательное влияние на динамику развития ряда обрабатывающих производств, темп роста в сопоставимых ценах к уровню 2019 года по крупным и средним организациям по производству нефтепродуктов составил - 97,5%, продуктов питания – 98,2%, полиграфической продукции – 95,2%, продукции стройиндустрии – 92,4%, по оказанию услуг по ремонту машин и оборудования – 98,1%.

Рост объемов отгрузки отдельных обрабатывающих производств характеризуется повышением покупательского спроса, обусловленного расширением ассортимента выпускаемой продукции на действующих производствах: стальных изделий – в 8 раз, строительных металлических конструкций – на 10,3%, резиновых изделий – на 5,2%. Карантинные мероприятия способствовали наращиванию объемов производства на предприятиях текстильной отрасли – на 35,2%.

В 2020 году в энергетической сфере сохранялась тенденция снижения объемов производства, обусловленная диспетчерским графиком, рассчитанным по заявленной потребности и с учетом увеличения продолжительности ремонтов основного производственного оборудования филиала публичного акционерного общества «ОГК-2» – «Сургутская ГРЭС-1» (далее – ГРЭС-1) и филиала публичного акционерного общества «Юнипро» «Сургутская ГРЭС-2» (далее – ГРЭС-2).

Около 60% объемов оказанных услуг водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений приходится на сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Горводоканал».

В рамках мероприятий по реконструкции, модернизации инженерных сетей водоснабжения и водоотведения и объектов инженерной инфраструктуры города сургутским городским муниципальным

унитарным предприятием «Горводоканал» за отчетный год выполнены следующие работы:

- реконструкция внеплощадочных сетей и внутриплощадочных сетей водоснабжения на насосной станции по улице Привокзальная, протяженностью 213,73 метров;
- реконструкция магистрального водопровода по улице Республики – Энгельса, протяженностью 331 метров;
- реконструкция самотечного канализационного коллектора по улице Рыбников до КНС-4 на участках № 1 от КК-1 до КК-19, №2 от КК-23 до КК-24 протяженностью 812 метров.

Транспорт, информатизация и связь.

По виду экономической деятельности «Транспортировка и хранение» объем оказанных услуг по крупным и средним организациям в 2020 году по предварительным данным составил 97,9 млрд. рублей, индекс физического объема к уровню 2019 года – 90%. Основная доля в объеме оказанных услуг приходится на деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта – 96%.

По виду экономической деятельности «Деятельность в области информации и связи» объем оказанных услуг по крупным и средним организациям в 2020 году по предварительным данным составил 13,8 млрд. рублей, индекс физического объема к уровню 2019 года – 85,5%.

Город Сургут является крупной воздушной гаванью. Аэропорт Сургута имеет статус международного, относится к «узловым» аэропортам регионального значения, занимает высокое место в рейтинге российских аэропортов. В 2019 году аэропорту присвоено имя Фармана Салманова.

В 2020 году распространение новой коронавирусной инфекции оказало негативное влияние на развитие авиаперевозок аэропорта города. В марте 2020 года по мере распространения коронавируса началось снижение количества, а в дальнейшем невозможность осуществления международных авиаперелетов, сокращение числа полетов на внутренних авиалиниях. Общий пассажиропоток в 2020 году снизился на 31% по сравнению с аналогичным периодом 2019 года, количество самолетовылетов - на 24%.

В целях улучшения качества оказываемых услуг на 2020 – 2022 годы открытым акционерным обществом «Российские железные дороги» запланирована масштабная реконструкция железнодорожного вокзала Сургута. Общая стоимость проекта более 2 млрд. рублей.

По-прежнему, ввиду своей социальной направленности остается востребованной и пользуется у населения города спросом современная почтовая связь. Услуги почтовой связи на территории города оказывают 18 отделений.

В рамках оказания услуг почтовой связи предоставляются три основных сегмента услуг: почтовые переводы денежных средств, отправления с письменными сообщениями и отправления с товарными вложениями. На базе отделений почтовой связи функционируют окна «Почта Банка», которые востребованы населением города для оплаты товаров, услуг, штрафов, получения денежных средств. Сфера информационных технологий и связи остается одной из наиболее динамично развивающихся.

Операторы сотовой связи предоставляют населению города услуги сети четвертого поколения, высокоскоростной доступ к сети «Интернет» с мобильных устройств, позволяют организовывать видеотелефонную связь, смотреть на мобильных устройствах фильмы, телепрограммы.

Услуги цифрового телевидения оказывают 7 операторов. В городе с 2019 года осуществлен переход с аналогового на цифровое телевидение. Жители получили возможность смотреть телеканалы первого и второго мультиплекса (пакета) в высоком качестве.

Сургут – один из трех городов округа (Ханты-Мансийск, Сургут и Нижневартовск), где с 2019 года реализуется пилотный проект по цифровизации городского хозяйства.

Сельское хозяйство.

Основная доля производимой сельскохозяйственной продукции (99,8%) приходится на личные подсобные хозяйства населения, располагающиеся на территории 87 садоводческих и дачных некоммерческих объединений.

Производство сельскохозяйственной продукции в 2020 году составит 1,7 млрд. рублей, индекс физического объема к уровню 2019 года - 101,8%, индекс цен – 118,8%.

Инвестиции и финансы организаций.

Инвестиции.

Повышение инвестиционной привлекательности муниципального образования является одной из приоритетных стратегических задач.

По предварительным данным в 2020 году объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования по крупным и средним организациям составил 45,6 млрд. рублей, что незначительно ниже уровня предыдущего года (на 2,3%).

При этом структура инвестиций существенно не изменилась: в общем объеме инвестиций основная доля приходится на собственные средства предприятий (около 70%), в объеме привлеченных средств доля бюджетных средств увеличилась до 46%. Наибольший удельный вес, по-прежнему, приходится на топливно-энергетический комплекс – 65%.

в рамках реализации регионального проекта «Жилье» национального проекта «Жилье и городская среда» по предварительным данным введено в эксплуатацию около 200 тыс. кв. метров жилья, что на 24,5% превысило уровень 2019 года. Обеспеченность населения жильем при этом возросла

незначительно - до 22,2 кв. метра на одного жителя.

На конец отчетного года в стадии незавершенного строительства находилось 71 жилое здание общей площадью около 882 тыс. кв. метров, из них приостановлено или законсервировано с участием долевого строительства 85,4 тыс. кв. метров.

В целом, объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», по крупным и средним организациям в 2020 году по предварительным данным в сопоставимых ценах увеличился на 2% к уровню предыдущего года и составил 26,4 млрд. рублей.

В городе успешно внедряются механизмы муниципально-частного партнерства.

В настоящее время заключено 6 концессионных соглашений общей инвестиционной емкостью около 12 млрд. рублей.

В сфере туризма и отдыха горожан реализуется концессионное соглашение по реконструкции парка в 45 микрорайоне. Размер планируемых инвестиций составляет около 200 млн. рублей, запланировано к созданию 300 рабочих мест. Срок реконструкции объекта соглашения – до 2023 года. В результате реконструкции парка жители города получают уникальный всесезонный парк отдыха и развлечений «Новые ключи», а предприниматели города новые возможности для ведения бизнеса.

В сфере развития образования заключено 5 концессионных соглашений общей мощностью 6 550 учащихся и общим объемом привлеченных инвестиций 11,4 млрд. рублей. Срок действия всех заключенных концессионных соглашений по строительству школ - 8 лет, из которых 3 года запланировано на создание объекта.

На территории города осуществляется реализация приоритетного инвестиционного проекта Ханты-Мансийского автономного округа - Югры по созданию крупнейшего Научно-технологического центра (далее - НТЦ), включающего в себя объекты инновационно-образовательного назначения (кампус), коммерческого и социально-культурного назначения, центр высоких биомедицинских технологий. Общая стоимость проекта около 52 млрд. рублей. Длительность реализации проекта составляет 12 лет.

Из средств резервного фонда Правительства автономного округа в части расходов на реализацию наказов избирателей депутатам Думы автономного округа выделены средства в сумме 9,4 млн. рублей на выполнение данных работ. Заключен муниципальный контракт на сумму 12,25 млн. рублей, из них на 2020 – 9,4 млн. рублей. Срок выполнения работ по 30.08.2021.

В сфере промышленности:

– продолжается реализация инвестиционного проекта «Индустриальный парк – Югра», который является одним из наиболее значимых инвестиционных проектов города. Предполагаемый объем инвестиций составит 553 млн. рублей, планируется к созданию более 1000 рабочих мест. В настоящее время ведутся работы по строительству объектов 2-ой очереди строительства. Срок строительства объекта соглашения – до 2021 года;

– на стадии начала реализации находится проект «Сургутский индустриальный парк», которым предусмотрено создание в Сургуте индустриального парка в сфере утилизации и переработки отходов. Планируемый объем инвестиций – 350 млн. рублей, планируется к созданию около 30 рабочих мест.

Финансы организаций.

Конъюнктура на сырьевых рынках и курс рубля к иностранным валютам остаются основными факторами, определяющими финансовый результат деятельности организаций.

Фонд заработной платы работников крупных и средних организаций, осуществляющих деятельность на территории города, по предварительным данным увеличился в 2020 году к уровню 2019 года на 1,7% и составил 128 млрд. рублей, при этом среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника возросла на 1,4% (темп роста – 101,4%), а общая численность работников - на 0,3% (темп роста – 100,3%).

Налогоплательщики города перечислили по итогам года по предварительным данным 695 млрд. рублей налоговых платежей в консолидированный бюджет Российской Федерации, что ниже уровня предыдущего года на 3,5%. Доля города составила более 25% налоговых поступлений по автономному округу.

По итогам года наиболее значительное снижение поступлений наблюдалось по налогу на добычу полезных ископаемых в виде углеводородного сырья (на 25%), что обусловлено снижением налоговой ставки, размер которой, в свою очередь, зависит от динамики мировых цен на нефть, а также по налогам на совокупный доход, что, в основном, определяется снижением деловой активности на фоне жестких карантинных мер. При этом наблюдается существенный рост поступлений по налогу на прибыль (по предварительным итогам года – в 2,6 раза).

Сложившаяся динамика существенно повлияла на структуру налоговых поступлений как в разрезе видов, так и по уровням бюджета.

Так, доля налоговых поступлений в федеральный бюджет снизилась на 15%, при этом доля поступлений в бюджеты субъектов Российской Федерации (в целом по Тюменской области и Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре) увеличилась на 15%.

Развитие малого бизнеса.

В современных условиях малое предпринимательство играет значительную роль в решении экономических и социальных задач, обладает стабилизирующим фактором для экономики благодаря гибкости и приспособляемости к конъюнктуре рынка, способствует созданию новых рабочих мест, насыщению потребительского рынка товарами и услугами, формированию конкурентной среды, росту налоговых поступлений в бюджет, занятости населения.

В городе созданы позитивные условия для предпринимательской активности, заложены основы финансовой, информационной, консультационной, образовательной и других элементов системы поддержки малого и среднего предпринимательства, активно функционирует инфраструктура поддержки предпринимательства.

По данным инспекции Федеральной налоговой службы по городу Сургуту в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (далее – ИФНС России по городу Сургуту) на территории города осуществляют свою деятельность около 9-ти тысяч малых предприятий и 13-ти тысяч индивидуальных предпринимателей. В малом бизнесе в 2020 году было занято около 44 тыс. человек (около 30% от общей численности занятых в экономике на территории города), что ниже уровня 2019 года на 3%.

С 2020 года на территории Ханты - Мансийского автономного округа – Югры введен эксперимент по применению налога на профессиональный доход (далее – НПД). Жителями города активно формируется рынок легальных продавцов и защищенных покупателей, о чем свидетельствует рост количества зарегистрированных плательщиков НПД.

Основными видами деятельности в структуре занятости предпринимателей города являются торговля (41%), строительство (17%), оказание транспортных услуг и услуг связи (10%), промышленное производство (7%), оказание социальных услуг (6%), общественное питание (4%).

Распространение в 2020 году новой коронавирусной инфекции, введение в связи с этим режима нерабочих дней с 30 марта 2020 года, а также дополнительных ограничений на работу отдельных отраслей в значительной степени дестабилизировало деятельность малого бизнеса и оказало негативный эффект, в первую очередь, в секторах малого бизнеса, ориентированных на потребительский спрос - общественное питание и туризм, торговля и сфера услуг, транспорт.

При этом, принятые антикризисные меры позволили стабилизировать ситуацию. В целом, оборот малого бизнеса в 2020 году составил по предварительным данным 180,2 млрд. рублей, что ниже уровня предыдущего года в сопоставимых ценах на 1,4%.

Администрацией города также принято решение об оказании дополнительной поддержки малому бизнесу. В 2020 году в рамках реализации муниципальной программы на оказание финансовой поддержки выделено 73,3 млн. рублей, в том числе из бюджета автономного округа – 9,1 млн. рублей, из местного бюджета – 64,2 млн. рублей. За год поступило более 1 500 заявлений на предоставление субсидий, по результатам рассмотрения которых выдано более 500 субсидий, средства освоены в полном объеме.

Развитие отраслей социальной сферы.

Образование.

Деятельность сферы образования направлена на реализацию национальных, федеральных и региональных проектов Российской Федерации, в соответствии с которыми ключевыми направлениями развития определены: обеспечение доступности качественного образования, создание условий для раннего развития детей в возрасте до трех лет, создание эффективной системы развития способностей и талантов у детей, внедрение новых методов обучения и образовательных технологий, создание современной и безопасной цифровой образовательной среды, подготовка, переподготовка и повышение квалификации кадров для работы в системе образования.

К концу 2020 года сеть образовательных учреждений включала:

- 55 учреждений, реализующих программы дошкольного образования, в том числе 41 муниципальное дошкольное образовательное учреждение;
- 42 общеобразовательных учреждения, в том числе 38 муниципальных общеобразовательных учреждения;
- 4 учреждения дополнительного образования детей, подведомственных департаменту образования;
- 8 учреждений среднего профессионального образования (с учетом филиалов);
- 3 учреждения высшего профессионального образования (включая филиал).

Кроме того, на территории города образовательную деятельность осуществляют 2 специальные учебно-воспитательные школы – школа при исправительном учреждении и школа для детей с девиантным (общественно опасным) поведением.

Численность детей, посещающих дошкольные образовательные организации на конец 2020 года – около 33 тыс. человек, обеспеченность детей дошкольными образовательными организациями 104% от норматива (70 мест на 100 детей).

Численность учащихся в общеобразовательных учреждениях на конец 2020 года - около 55 тыс. человек, обеспеченность местами - 64% к нормативу (1 место на 1-го учащегося).

В городе сложилась развитая система дополнительного образования детей и молодежи,

представленная организациями различных форм собственности, в рамках которой успешно реализуются различные модели дополнительного образования детей на базе организаций культуры, физической культуры и спорта, образовательных учреждений и организаций дополнительного образования детей.

В рамках национального проекта открыт центр цифрового образования детей «IT-куб», который стал еще одной площадкой муниципального автономного образовательного учреждения дополнительного образования «Технополис» (далее - МАОУ ДО «Технополис») и позволил увеличить количество обучающихся в учреждении на 400 человек. Обучение проводится по 6 основным направлениям - «кубам» (программирование на Python, алгоритмика, мобильная разработка, системное администрирование, разработка VR/AR приложений, программирование роботов).

Культура.

К концу 2020 года на территории города свою деятельность осуществляли 18 учреждений культуры и искусства: централизованная библиотечная система, включающая 13 общедоступных городских библиотек, 2 музея, 5 учреждений культурно-досугового типа, парк культуры и отдыха, городская концертная организация – филармония, 2 театра, 6 кинотеатров, а также 6 учреждений дополнительного образования – школ искусств, подведомственных комитету культуры и туризма.

На базе организаций культуры действует 110 клубных формирований, из них детских – 41. Число занимающихся 3 565 человек, из них 2 344 ребенка.

В рамках регионального проекта «Творческие люди» в 2020 году прошли переподготовку и повышение квалификации 44 работника учреждений культуры и дополнительного образования.

По предварительным данным на конец 2020 года обеспеченность населения города учреждениями культуры (к уровню 2019 года) составила:

- школами искусств – 41,3% (-1,2%);
- библиотеками – 67,4% (-0,9%);
- музеями – 100% (0%);
- учреждениями культурно-досугового типа – 181,5% (-28,7%);
- парками культуры и отдыха – 7,7% (0%);
- филармониями – 100% (0%);
- профессиональными театрами – 103,7% (-1,4%);
- кинозалами – 140,0% (-1,9%).

Причиной снижения общего количества получателей услуг по дополнительному образованию (на 241 человек) является уменьшение численности детей, получающих платные образовательные услуги в связи с введением ограничительных карантинных мер в автономном округе.

Численность обучающихся за счет бюджетных средств увеличилась на 37 человек за счет дополнительного набора учащихся в муниципальные бюджетные учреждения дополнительного образования.

В условиях пандемии со 02.04.2020 детские школы искусств осуществляли обучение в дистанционной форме с применением электронных образовательных технологий в полном объеме в соответствии с учебными планами учреждений.

В связи с введением карантинных мероприятий, с марта 2020 года проведение культурно-массовых мероприятий с очным присутствием граждан приостановлено.

Учреждениями культуры проводятся мероприятия в онлайн-формате.

Молодежная политика.

В настоящее время в Сургуте проживает около 75 тыс. человек в возрасте от 14 до 30 лет включительно, для которых действует сеть учреждений сферы молодежной политики, в том числе три городских муниципальных учреждения по работе с молодежью:

- автономное учреждение по работе с молодежью «Наше время» (далее – МАУ «Наше время») - решает вопросы трудоустройства подростков и молодежи на временные и постоянные рабочие места в целях продуктивной занятости молодежи;
- бюджетное учреждение по работе с подростками и молодежью по месту жительства «Вариант» (далее – МБУ «Вариант») - реализует мероприятия по досуговой занятости детей и молодежи по месту жительства, программы дворовой педагогики;
- бюджетное учреждение «Центр специальной подготовки «Сибирский легион» (далее - МБУ ЦСП «Сибирский легион») - реализует мероприятия патриотического воспитания молодежи, подготовки к службе в армии, развития военно-прикладных, технических и экстремальных видов спорта.

На базе клубов и центров учреждений сферы молодежной политики организована работа 75 клубных формирований, кружков и секций различной тематической направленности, из них: МБУ «Вариант» - 62, МБУ ЦСП «Сибирский легион» – 11, МАУ «Наше время» – 2. Численность воспитанников учреждений - 3 500 человек.

В городе активно ведется работа с добровольческими объединениями.

С 2019 года «Молодежный ресурсный центр по поддержке добровольчества и молодежных некоммерческих организаций», созданный на базе муниципального бюджетного учреждения

«Вариант», оказывает комплекс информационных, консультационных и методических услуг организациям и гражданам в сфере добровольческой (волонтерской) деятельности. Сформирован реестр волонтерских объединений города, в который входят 45 волонтерских объединений (5 820 человек) в различных направлениях деятельности.

Физическая культура и спорт.

В городе осуществляли деятельность на конец отчетного года около 200 организаций физкультурной направленности различной организационно-правовой формы (из них 9 муниципальных учреждений, подведомственных управлению физической культуры и спорту), 10 спортивных школ (8 муниципальных и 2 частных) с численностью занимающихся более 10 тыс. человек.

По итогам 2020 года количество объектов спорта по предварительным данным составило 796 единиц (единовременная пропускная способность 18 554 человека), обеспеченность населения города спортивными сооружениями – 41,7% к действующему нормативу.

Из общего количества объектов спорта в муниципальной собственности находились 529 (66,5%), в федеральной собственности – 14 (1,7%), в собственности автономного округа – 39 (4,9%), в частной собственности – 214 (26,9%).

Доля населения, систематически занимающегося физической культурой и спортом (в численности постоянного населения города в возрасте 3 - 79 лет) к концу 2020 года составила 37% (2019 год – 33,1%).

В рамках поддержки негосударственных (немуниципальных) поставщиков услуг в сфере физической культуры и спорта в городе предусмотрены следующие мероприятия:

- субсидирование выполнения работ, оказания услуг;
- предоставление грантов в форме субсидий некоммерческим организациям в целях поддержки общественно значимых инициатив, направленных на профилактику правонарушений и экстремизма.

В 2020 году на реализацию данных мероприятий направлено более 9 млн. рублей.

Здравоохранение, социальное обслуживание населения, опека и попечительство.

Сфера здравоохранения города развивается в соответствии с направлениями, заданными национальным проектом «Здравоохранение», федеральными и региональными проектами РФ, государственной программой Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Современное здравоохранение», территориальной программой государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (далее – территориальная программа), муниципальной программой «Укрепление общественного здоровья на период до 2024 года».

Реализация программных мероприятий направлена на обеспечение оптимальной доступности для населения медицинских организаций, ликвидацию кадрового дефицита, снижение смертности, увеличение продолжительности здоровой жизни, повышение удовлетворенности населения качеством медицинской помощи.

В реализации мероприятий территориальной программы принимают участие 9 государственных и 1 частная медицинские организации, оказывающие населению круглосуточную стационарную помощь общей мощностью 3 351 койка, 5 амбулаторно-поликлинических учреждений на 4 893 посещения в смену,

2 государственные стоматологические клиники, городская станция скорой медицинской помощи, станция переливания крови, филиал центра медицинской профилактики, филиал врачебно-физкультурного диспансера, филиал центра по профилактике и борьбе со СПИД и инфекционными заболеваниями, центр лекарственного мониторинга, а также ряд частных медицинских организаций.

Для улучшения качества оказания медицинской помощи населению в 2020 году:

- поставлено 27 аппаратов искусственной вентиляции легких в бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Сургутская городская клиническая станция скорой медицинской помощи»;

- по программе «Сотрудничество» приобретено здание по улице Энергетиков для размещения онкологического центра бюджетного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Сургутская окружная клиническая больница» и отделения участковых терапевтов и узких специалистов бюджетного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Сургутская городская клиническая поликлиника № 3»;

- выполнены работы по строительству дополнительных парковочных мест возле 2 медицинских бюджетных учреждений по улицам Губкина и Энергетиков общей мощностью 88 машиномест;

- в рамках реализации проекта «Развитие системы оказания первичной медико-санитарной помощи» (национальный проект «Здравоохранение»):

приобретены современные маммографы, компьютерные томографы, цифровые флюорографы, аппараты УЗИ для городских поликлиник № 1, 2, 4;

в бюджетном учреждении Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Сургутский клинический кожно-венерологический диспансер» разработаны скрипты - речевые модули общения с пациентом, шаблоны ответов медицинских регистраторов на вопросы пациентов по телефону, а также алгоритмы эффективной коммуникации, включающие в себя стандарты общения и блок-схемы. Использование

скриптов позволяет повысить эффективность каждого контакта, снизить временные затраты, повысить удовлетворенность пациентов доступностью и качеством медицинской помощи;

- в крупных поликлиниках города (№№ 1, 2 и 4) организована работа круглосуточных кабинетов первичного приема пациентов с признаками острой респираторной вирусной инфекции, в том числе COVID-19, совместно с кабинетами диагностики с применением компьютерной томографии с целью разгрузить работу ковидных стационаров и обеспечить доступность первичной помощи пациентам.

Социальное обслуживание населения на территории города осуществляют 6 учреждений социального обслуживания регионального подчинения.

Одним из приоритетных направлений социального обслуживания населения является повышение эффективности и качества предоставления социальных услуг, в том числе за счет усиления адресного подхода.

В 2020 году социальные услуги и функции в городе оказывали 22 негосударственных поставщиков социальных услуг в соответствии с планом, утверждаемым Департамент социального развития автономного округа.

В рамках реализации отдельного переданного государственного полномочия по выявлению и устройству детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, число несовершеннолетних, выявленных и учтенных в связи с утратой родительского попечения, к концу 2020 года составило 52 ребенка, из них круглых сирот - 21, социальных сирот – 31.

При определении формы устройства детей, оставшихся без попечения родителей, приоритет отдается семейным формам устройства – усыновлению, установлению опеки (попечительства), передаче в приемную семью.

На конец года на учете состояли 1 407 детей, из них воспитываться в семьях: усыновителей – 519 детей, опекунов, попечителей – 584 ребенка, приемных – 304 ребенка.

В связи с ежегодным увеличением численности населения города и продолжительности жизни увеличивается и количество совершеннолетних недееспособных и ограниченно дееспособных граждан – на конец отчетного периода 624 человека (к уровню 2019 года – 105,8 %).

Основной проблемой при устройстве недееспособных граждан является ограниченное количество мест в специализированных учреждениях, а также отсутствие на территории автономного округа учреждений, которые могли бы временно принимать недееспособных граждан, до помещения их в психоневрологический интернат.

Развитие муниципального сектора, включая городское хозяйство.

Муниципальный сектор экономики.

Основной задачей развития и реформирования муниципального сектора остается оптимизация, расширение и укрепление материально-технической базы муниципальных учреждений.

К концу 2020 года муниципальный сектор экономики города представлен 12 муниципальными унитарными предприятиями (из них 2 находятся в стадии ликвидации) и 128 муниципальными учреждениями, из них 113 учреждений социальной сферы.

Количество предприятий по сравнению с аналогичным периодом 2019 года уменьшилось на 1 единицу в связи с преобразованием сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Городской рынок» в общество с ограниченной ответственностью «Городской рынок».

Общее количество муниципальных учреждений по сравнению с аналогичным периодом 2019 года уменьшилось на 3 единицы.

Муниципальное образование городской округ город Сургут является акционером 9 акционерных обществ. Выручка от реализации товаров, работ (услуг) муниципальных предприятий за 2020 год по предварительным данным составила 8,3 млрд. рублей, что незначительно ниже уровня 2019 года. Среднесписочная численность работающих увеличилась на 1,8% до 3,3 тыс. человек.

Среднесписочная численность занятых в муниципальных учреждениях за отчетный период составила 14,1 тыс. человек, что незначительно ниже уровня 2019 года.

Жилищно-коммунальный комплекс.

Общая площадь жилищного фонда (квартир) муниципального образования за 2020 год увеличилась на 2,3% до 8,5 млн. кв. метров. Управление жилищным фондом осуществляется на конкурсной основе управляющими организациями различных форм собственности. Мощность муниципальных коммунальных сетей и объектов инженерной инфраструктуры на конец отчетного периода составила:

- протяженность водопровода – 406 километров;
- мощность очистных сооружений – 121 тыс. куб. метров;
- протяженность канализационных сетей – 407,5 километра;
- количество центральных тепловых пунктов – 99 единиц;
- протяженность тепловых и паровых сетей – 430 километров;
- протяженность уличной газовой сети – 52 километра;
- протяженность линий электропередач – 169 километров.

Актуальным остается вопрос ликвидации непригодного для проживания жилья. Администрацией города проводится активная работа по решению данной проблемы.

Переселение граждан из ветхого, аварийного, непригодного для проживания жилищного фонда осуществляется в рамках реализации муниципальной программы «Развитие жилищной сферы на период до 2030 года».

В 2020 году на приобретение жилых помещений для переселения граждан, проживающих в ветхих, аварийных домах, непригодных для проживания помещениях и граждан, состоящих на учете по договорам социального найма в качестве нуждающихся в жилых помещениях, направлено более 1,5 млрд. рублей.

Благоустройство дворовых территорий многоквартирных домов осуществляется в рамках реализации муниципальной программы «Формирование комфортной городской среды на период до 2030 года».

В 2020 году на благоустройство 17 придомовых территорий в городе выделено более 80 млн. рублей из бюджета города. Во дворах выполняются работы по ремонту и асфальтированию проездов, тротуаров и автопарковок.

При отборе многоквартирных домов для участия в благоустройстве составляется рейтинг дворов. Жители многоквартирных домов участвуют в оплате ремонта придомовой территории: их вклад составляет от 10 до 20 процентов от общей суммы.

Капитальный ремонт многоквартирных домов осуществляется Югорским фондом капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с краткосрочным планом на 2020 - 2022 годы. В 2020 году выделено более 1 млрд. рублей на проведение данных работ, включая проектно-изыскательские работы. Карантинные ограничения негативно отразились на выполнении плана в 2020 году.

Улично-дорожная сеть и общественный транспорт.

Город Сургут характеризуется высоким уровнем автомобилизации – обеспеченность граждан личным автотранспортом превышает 450 единиц на 1 000 жителей.

Актуальными проблемами существующей дорожно-транспортной сети города остаются:

- несоответствие планировочных параметров улиц принятой категории;
- непостоянство планировочных параметров улиц на всем их протяжении;
- ненадлежащее состояние проезжей части существующих улиц;
- отсутствие освещенности улиц;
- перегруженность улично-дорожной сети;
- отсутствие магистралей непрерывного движения;
- недостаточная безопасность дорожного движения, связанная с отсутствием наружного освещения на автодорогах;
- отсутствие транспортной инфраструктуры (внутриквартальных проездов), которое не позволяет организовать условия для комфортного и безопасного проживания в существующих и вновь застраиваемых микрорайонах.

В целях решения указанных проблем выполняются мероприятия, направленные на повышение качества автомобильных дорог и безопасности дорожного движения.

Все улицы и дороги города, находящиеся в муниципальной собственности, оснащены средствами регулирования дорожного движения (светофорные объекты, дорожные знаки). Около 95% от общего количества улиц и дорог города имеют дорожную разметку. 78% муниципальных улиц и дорог освещены. Не оборудованы наружным освещением часть улиц и дорог в зоне жилой застройки, внутриквартальные проезды, автодороги на садово-огороднические товарищества (в районе железнодорожного вокзала, кладбища, аэропорта).

В 2020 году в рамках реализации национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» (далее – БКАД) на улучшение дорожной инфраструктуры из бюджетов всех уровней городу выделено более 1 млрд. рублей.

В отчетном периоде отремонтировано около 250 тыс. кв. метров улично-дорожной сети, в том числе в рамках БКАД - около 70 тыс. кв. метров.

Состояние улично-дорожной сети города на конец 2020 года:

- площадь улиц и дорог – 4,5 млн. кв. метра, из них в муниципальной собственности находится – 3,85 млн. кв. метра;
- площадь тротуаров – 649 тыс. кв. метров, в том числе муниципальных – 636 тыс. кв. метров;
- протяженность линий уличного освещения – 369 километров, в том числе муниципальных – 367 километров;
- количество дорожных знаков – 14 924 единицы, в том числе муниципальных – 14 912 единиц;
- количество светофорных объектов – 179 единиц, в том числе муниципальных – 167 единиц;
- протяженность ливневой канализации – 92 километра, в том числе муниципальной – 90 километров.

В пределах городской черты общественный транспорт представлен маршрутными таксомоторами, маршрутными автобусами большого и среднего класса - всего 56 внутригородских маршрута общей длиной

1,16 тыс. километров.

Охрана окружающей среды, природопользование и благоустройство городских территорий.

На территории города расположено 47 парков, скверов, береговых зон общей площадью 170,2 га. Все парки и скверы располагаются непосредственно в зоне уже существующей жилой застройки и

используются для прогулок и отдыха населения, проведения культурно-оздоровительных и спортивных мероприятий. Работы по обслуживанию парков, скверов и набережных выполняются круглогодично по всему спектру работ, обеспечивающему уход за деревьями и кустарниками, текущее и санитарное содержание.

На территориях общего пользования располагается 34 цветника. Для увеличения площади цветочного оформления города, повышения декоративности, улучшения визуального восприятия городских территорий, использовались элементы вертикального озеленения в количестве 722 единиц: подвесные кашпо, вазоны, этажерки, цветочные фигуры.

В 2020 году общая площадь благоустройства парков и скверов составила 2,4 га.

В отчетный период выполнялись мероприятия по содержанию 31 объекта монументального искусства и прилегающих к ним территорий. К 75-летию Победы выполнены работы по благоустройству территории сквера «Мемориал Славы».

Площадь городских лесов составляет 4 445 га. Ежегодный объем работ по санитарным рубкам и рубкам по очистке леса от захламленности в соответствии с объемом финансирования - 15 га.

В рамках мероприятий по освобождению земельных участков от незаконных рекламных конструкций в течение 2020 года было демонтировано 480 конструкций различной модификации, освобождено 55 кв. метров территории под благоустройство (восстановление травяного покрова).

Развитие потребительского рынка.

Ограничения со стороны потребительского спроса в условиях карантинных ограничений и снижения покупательной способности доходов населения оказали негативное влияние на рынок товаров и услуг города в 2020 году.

Объем потребительского рынка в 2020 году оценивается в размере 165 млрд. рублей, что в товарной массе ниже уровня 2019 года на 7%.

Оборот розничной торговли составил 77,7% от общего объема потребительского рынка, оборот общественного питания – 3,4%, объем реализации платных услуг населению – 18,9%.

На крупные и средние предприятия приходится 48% оборота розничной торговли, 58% – оборота общественного питания, 67% – объема реализации платных услуг населению. Доля оборота сетевых торговых компаний в обороте розничной торговли - около 42%.

По предварительным данным в 2020 году оборот розничной торговли по крупным и средним организациям составил 61,9 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к уровню предыдущего года – 88,7%, оборот общественного питания – 3,3 млрд. рублей (80,8%), объем платных услуг населению – 21,1 млрд. рублей (82,1%).

Цены на товары за год возросли на 2,8%, на продукцию общественного питания – на 3,2%, на платные услуги населению в среднем по всем видам – на 3,3%.

Рынок товаров и услуг города, несмотря на сжатие в кризисный и посткризисный период, остается самым емким на территории округа. В городе сосредоточено около 40% торговой площади автономного округа, обеспеченность жителей города торговыми площадями превышает среднеокружной уровень в 1,6 раза.

В городе функционирует 86 торговых, торгово-развлекательных центров общей торговой площадью 421 тыс. кв. метров. Граница торговой зоны наиболее крупных центров простирается за пределы города, значительному притоку покупателей из других территорий способствуют хорошая транспортная доступность, широкий ассортимент товаров.

В розничной торговле доминируют торговые сети различной специализации, ценовой политики, форматов: гипермаркеты, супермаркеты, магазины эконом-класса.

На конец 2020 года в городе функционировало 1 186 стационарных объектов розничной торговли общей торговой площадью 726 тыс. кв. метров, к уровню 2019 года общая торговая площадь уменьшилась на 18 тыс. кв. метров или на 2,3%.

Продолжается рост оборотов интернет - торговли, являющейся наиболее быстроразвивающейся моделью ведения бизнеса.

В видовой структуре открытой сети общественного питания наибольший удельный вес приходится на кафе, закусочные и общедоступные столовые.

В данной сфере наблюдается процесс реформирования, например, ресторан перепрофилируется в кафе или переходит на доставку или обслуживание на вынос.

В связи с переходом на новые правила работы в условиях пандемии увеличивается дистанция между столами и посадочными местами, что также оказывает влияние на количество посадочных мест в предприятиях общественного питания.

К уровню предыдущего года мощность предприятий общественного питания увеличилась незначительно – на 1,2% до 41 231 посадочного места, в том числе общедоступной сети - на 2% до 23 593 посадочных мест.

Современный гостиничный бизнес предоставляет разнообразные услуги населению по обеспечению комфортности временного проживания. В последнее время возросло количество гостиниц и комплексов для успешного развития туризма.

Карантинные мероприятия негативно отразились и на рынке гостиничных услуг. Установленный на

территории автономного округа в 2020 году обязательный режим самоизоляции, стагнация на рынке внутреннего и въездного туризма, существенное снижение спроса на гостиничные услуги, низкая загрузка номерного фонда, вынуждали отельеров закрываться на консервацию, перераспределять функционал, перепрофилировать свою деятельность, выбирать стратегию максимального снижения затрат.

На конец 2020 года оказывали услуги 65 объектов гостиничной сети на 3 134 места, что на уровне предыдущего года.

Предоставление бытовых услуг населению города осуществляется в основном малыми предприятиями и индивидуальными предпринимателями. Данный бизнес является одним из наиболее сложных в сфере услуг, что связано, в том числе, и с невысокой рентабельностью. Диверсификация бизнеса позволяет поднять рентабельность предприятий данной сферы.

На конец 2020 года осуществляли деятельность 1 115 предприятий бытового обслуживания на 4 тыс. рабочих мест. К уровню 2019 года количество предприятий бытового обслуживания уменьшилось на 22 единицы (на 2,9%), количество рабочих мест - на 366 единиц (на 8,4%).

Демографическая ситуация.

В 2020 году в демографической сфере сохранялась тенденция положительного прироста постоянной численности населения города на фоне снижения темпов естественного прироста, при этом уровень рождаемости более чем в 2 раза превысил уровень смертности. Город остается привлекательным для жизни, о чем свидетельствует положительный миграционный прирост населения. При этом наблюдалось негативное влияние неблагоприятной санитарно-эпидемиологической ситуации на миграционные процессы.

За последние десять лет доля численности населения младше трудоспособного возраста увеличилась на 5%, старше трудоспособного – на 4%, при этом доля численности населения в трудоспособном возрасте снизилась на 9%.

По итогам 2020 года по предварительным данным:

- численность населения, состоящего на регистрационном учете в управлении Министерства внутренних дел России по городу Сургуту, включая иностранных мигрантов, зарегистрированных по месту пребывания, на конец года составила 458,5 тыс. человек;
- численность постоянного населения города на конец года - 385,7 тыс. человек (с учетом официальных статистических данных по состоянию на 01.01.2020);
- общий прирост постоянного населения к уровню 2019 года – 5,1 тыс. человек или 1,3%;
- естественный прирост населения – 3,4 тыс. человек, что на 11% ниже уровня 2019 года, численность родившихся – 5,5 тыс. человек (на 6,3%);
- миграционный прирост - 1,7 тыс. человек;
- коэффициент общего прироста населения составил 13,34 на тысячу жителей, в том числе коэффициент естественного прироста – 8,78, коэффициент миграционного прироста – 4,56;
- средний возраст населения на конец года – 34,1 года, в том числе мужчин – 32,5, женщин – 35,5;
- доля населения моложе трудоспособного возраста (0 – 15 лет) за год увеличилась на 0,25% (с 23,8 до 24,1%), старше трудоспособного возраста (от 55/60 лет) – на 0,2% (с 15,8 до 16%), в трудоспособном возрасте (16 – 54/59 лет) – снизилась на 0,44% (с 60,4 до 59,9%);
- с учетом изменения границ трудоспособного возраста доля населения моложе трудоспособного возраста (0 – 15 лет) за год увеличилась на 0,25% (с 23,8 до 24,1%), старше трудоспособного возраста (от 60/65 лет) – на 0,49% (с 9,7 до 10,2%), в трудоспособном возрасте (16 – 59/64 года) – снизилась на 0,74% (с 66,5 до 65,7%);
- коэффициент общей демографической нагрузки на 1 000 человек трудоспособного возраста детьми (0 – 15 лет) и пожилыми (от 55/60 лет) увеличился за год с 657 до 669, при этом коэффициент нагрузки детьми в 1,5 раза превысил коэффициент нагрузки пожилыми;
- с учетом изменения границ трудоспособного возраста коэффициент общей демографической нагрузки на 1 000 человек трудоспособного возраста детьми (0 – 15 лет) и пожилыми (от 60/65 лет) увеличился за год с 504 до 521, при этом коэффициент нагрузки детьми в 2,4 раза превысил коэффициент нагрузки пожилыми.

Состояние рынка труда.

Жесткие карантинные ограничения в условиях неблагоприятной санитарно-эпидемиологической ситуации - основной фактор, определяющий ситуацию на рынке труда в 2020 году. При этом на рынок труда города продолжали оказывать влияние демографические ограничения со стороны предложения трудовых ресурсов, обусловленные снижением доли численности населения в трудоспособном возрасте.

Реализация пакета антикризисных мер, направленных на поддержание занятости и доходов населения в условиях пандемии, способствовала увеличению численности официально зарегистрированных безработных граждан и, соответственно, уровня зарегистрированной безработицы.

Так, в центре занятости города по состоянию на конец отчетного года состояло на учете более 5 тысяч официально зарегистрированных безработных граждан, уровень зарегистрированной безработицы

составил 3,2% (на 31.12.2019 – 301 человек и 0,18% соответственно).

По итогам 2020 года по предварительным данным:

- среднегодовая численность экономически активного населения (рабочей силы) составит 167,8 тыс. человек (2019 год – 167,7 тыс. человек);
- среднегодовая численность занятых в экономике на территории муниципального образования – 158,9 тыс. человек (2019 год – 159,9 тыс. человек);
- среднесписочная численность работников крупных и средних организаций – 115,2 тыс. человек (2019 год – 114,9 тыс. человек);
- доля занятых в экономике от общей численности экономически активного населения – 94,7% (2019 год – 95,4%).

В структуре занятости населения наибольший удельный вес приходится на промышленное производство (19%), торговлю (17%), строительство (12%), транспорт (9%), образование (9%), здравоохранения и социальные услуги (9%).

Из общей численности граждан, обратившихся в поиске работы в государственное учреждение службы занятости населения, 94% составили не занятые трудовой деятельностью, 3,8% – учащиеся, желающие работать в свободное от учебы время.

По сравнению с уровнем предыдущего года в численности граждан, признанных безработными, доля:

- женщин увеличилась на 4,1% до 65,7%;
- молодежи в возрасте от 16 до 29 лет - на 11% до 36,4%;
- инвалидов снизилась на 12,1% до 1,5%.

В 2020 году в 14 раза по сравнению с уровнем предыдущего года увеличилась численность лиц, признанных центром занятости населения безработными. Средняя продолжительность безработицы составила 4,1 месяца, что на уровне 2019 года.

Наблюдалось существенное изменение структуры безработицы по уровню образования, возрасту и по основаниям незанятости.

Доля безработных граждан, не имеющих профессионального образования, возросла в 3,3 раза по сравнению с уровнем предыдущего года. Так, на конец отчетного периода 16,8% официально зарегистрированных безработных граждан имели высшее профессиональное образование (на 31.12.2019 – 55,8%), 9,3% – среднее профессиональное (21,9%), 73,9% - не имели профессионального образования (22,3%).

Значительно изменился и возрастной состав безработных. На конец 2020 года доля безработных граждан в возрасте 16 – 24 лет составила 16,3% (на 31.12.2019 – 10%), в возрасте 25 – 29 лет – 17,2% (6,3%), в возрасте от 30 лет до предпенсионного возраста – 64% (70,8%), в предпенсионном возрасте – 2,4% (13%).

Средняя продолжительность выплаты: пособия по безработице составила 3,23 месяца, стипендии в период прохождения обучения по направлению центра занятости – 1,48 месяца.

За отчетный период государственным учреждением службы занятости населения трудоустроены около 2,5 тыс. человек, что соответствует уровню предыдущего года.

Уровень жизни населения.

В отличие от ситуации 2018-2019 годов, 2020 год характеризовался тенденцией снижения реальных доходов населения на фоне падения деловой активности в условиях пандемии.

Аналогичные процессы, когда темпы роста покупательной способности денежных доходов населения находились в области отрицательных значений, наблюдались в период с 2013 года по 2017 год.

В 2020 году населением города по оценке получено 259 млрд. рублей денежных доходов, что на 2% превысило уровень 2019 года. Удельный вес доходов от предпринимательской деятельности в денежных доходах населения снизился наиболее существенно на фоне сжатия потребительского спроса. По итогам 2020 года в структуре денежных доходов населения:

- 71,2% составила оплата труда (2019 год – 71,6%);
- 16,6% – социальные трансферты (2019 год – 13,9%);
- 5,4% – доходы от предпринимательской деятельности (2019 год – 7,2%);
- 3,0% – доходы населения от собственности (2019 год – 3,4%);
- 3,8% – прочие доходы (2019 год – 3,9%).

По итогам 2020 года по предварительным данным:

- среднедушевой денежный доход в месяц составил 56,3 тыс. рублей, в том числе располагаемый (за вычетом обязательных платежей и взносов) – 49,1 тыс. рублей;
- среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника (по крупным и средним организациям) – 92,6 тыс. рублей;
- средний размер пенсии по старости в месяц – 23,1 тыс. рублей.

За пять предшествующих лет потребительские цены возросли на 37,5%, при этом номинальные доходы увеличились лишь на 14,4%. Таким образом, покупательная способность доходов населения снизилась на 16,8% (реальные доходы – 83,2%).

В 2020 году на уровень инфляции оказывали сдерживающее влияние ограничения со стороны внутреннего спроса, среднегодовой индекс потребительских цен составил по оценке 103% (в 2019 году

– 102,85%).

С учетом корректировки на индекс потребительских цен покупательная способность к уровню предыдущего года:

– доходов населения в целом снизилась на 2,5% (реальные денежные доходы населения составили 97,5%);

– заработной платы – на 1,6% (реальная заработная плата – 98,4%);

– пенсии по старости возросла на 1% (реальный размер пенсии по старости – 101%).

На конец 2020 года численность пенсионеров всех категорий составила по предварительным данным 103 тыс. человек (в процентах к уровню 2019 года – 104), в том числе пенсионеров по старости – 91 тыс. человек.

В 2020 году не наблюдалось опережающего роста величины прожиточного минимума над темпами инфляции (103%), что обусловлено, в основном, снижением темпов роста цен на продовольственные товары по сравнению с уровнем 2019 года.

По итогам 2020 года среднедушевой доход обеспечил 3,6 прожиточного минимума (2019 год – 3,7), заработная плата – 5,5 прожиточного минимума трудоспособного человека (2019 год – 5,6), пенсия по старости – 1,8 прожиточного минимума пенсионера (2019 год – 1,8).

Ограничения со стороны потребительского спроса оказывали сдерживающее влияние, в первую очередь, на темпы роста цен на продовольственные товары.

На рынке лекарственных препаратов сохранялась тенденция последних лет – разнонаправленная динамика цен от значительного снижения (на 47%) до значительного роста (на 56%).

На фоне замедления темпов роста цен на товары темпы роста цен на услуги изменились незначительно.

Стоимость коммунальных услуг к уровню предыдущего года возросла от 2,3 до 4% в разрезе видов услуг.

Покупательная способность доходов населения остается основным фактором, определяющим темпы роста потребительского спроса домашних хозяйств.

Перечень основных проблемных вопросов, сдерживающих социально-экономическое развитие муниципального образования.

Факторы, сдерживающие социально-экономическое развитие муниципального образования:

1. Введение на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры режима повышенной готовности, предусматривающего ряд ограничений для граждан и организаций в связи с распространением новой коронавирусной инфекции.

2. Демографические ограничения, обусловленные снижением доли численности постоянного населения в трудоспособном возрасте.

3. Отсутствие перспектив для масштабного развития инженерной и транспортной инфраструктуры города, связанных с ограниченностью в земельных ресурсах, в том числе потенциально пригодных для размещения локальных производств, жилищного строительства.

4. Высокий износ материально-технической базы учреждений социальной сферы, низкий уровень обеспеченности населения города рядом объектов соцкультбыта.

5. Потребность строительства и реконструкции объектов инфраструктуры внешнего транспорта.

6. Износ основных средств энергопроизводств, расположенных на территории города.

4. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка). При проведении настоящего анализа в качестве источника данных использовались данные сети Интернет: <https://surgut.restate.ru/>. Данные о динамике изменения средних цен на офисную недвижимость в г.Сургут за последний квартал представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные о динамике изменения средних цен

Дата	Офисные помещения, цена за 1 кв.м	Изменение
18 июня 2021	59 981,60	-0.37%
04 июня 2021	60 204,44	+2.72%
21 мая 2021	58 568,50	-10.59%
09 мая 2021	64 772,00	+3.04%
25 апреля 2021	62 801,90	-12%
09 апреля 2021	70 340,00	+1.31%
26 марта 2021	69 416,20	+16.56%
04 марта 2021	57 917,60	

Источник: 1. <https://surgut.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/> .

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке коммерческой (торгово – офисной) недвижимости региона:

- средняя цена офисных помещений по состоянию на начало марта 2021г составляла 57 918 руб. за 1 кв.м.
- по состоянию на конец марта цена офисных помещений выросла на 16,6% до 69 416 руб. за 1 кв.м.
- максимальная стоимость офисных помещений была зафиксирована по состоянию на 09 апреля 2021г а уровне 70 340 руб за 1 кв.м.
- за период с 09 апреля по 18 июня 2021г цены на офисные помещения в г.Сургут подрастали два раза на несколько процентов и два раза опускались более чем на 10%, в результате чего по состоянию на 18 июня 2021г средняя цена офисного помещения в г.Сургут составила 59 982 руб. за 1 кв.м.

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

В целом тенденции на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона в ретроспективном периоде заключаются в небольшом колебании цен. Тенденции на рынке недвижимости региона соответствуют общим тенденциям в экономике. В перспективе могут усилиться отрицательные тенденции рынка недвижимости, в частности из-за пандемии COVID-19.

Влияние пандемии COVID-19 на рынок офисной недвижимости⁵.

По прогнозам специалистов главным пострадавшим в результате пандемии, по-видимому, станет офисный рынок. Все остальные сегменты коммерческой недвижимости постепенно восстановятся, когда жизнь вернется в привычное русло. Покупатели вновь заполнят торговые центры, на месте разорившихся ресторанов и магазинов в стрит-ритейле откроются новые, люди опять начнут путешествовать и бронировать отели. А вот в офисы многие компании могут и не вернуться. Часть прежних резидентов бизнес-центров просто не переживут «самоизоляцию» и последующий экономический кризис, другая часть поймет, что многие бизнес-процессы можно выполнять удаленно и без всякого карантина, а значит, имеет смысл урезать расходы на аренду.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера оцениваемого недвижимого имущества. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

⁵ Источник: <https://www.irn.ru/articles/41004.html>

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершённые строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др. Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты оценки, представлено в табл. 13.

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для объектов оценки

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
В зависимости от степени готовности	Строящиеся объекты

Источник: 1. Анализ Оценщиков.

Применительно к оцениваемым объектам исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке "от принципала к принципалу".

Кроме указанных в табл. 15 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 14.

Таблица 14.

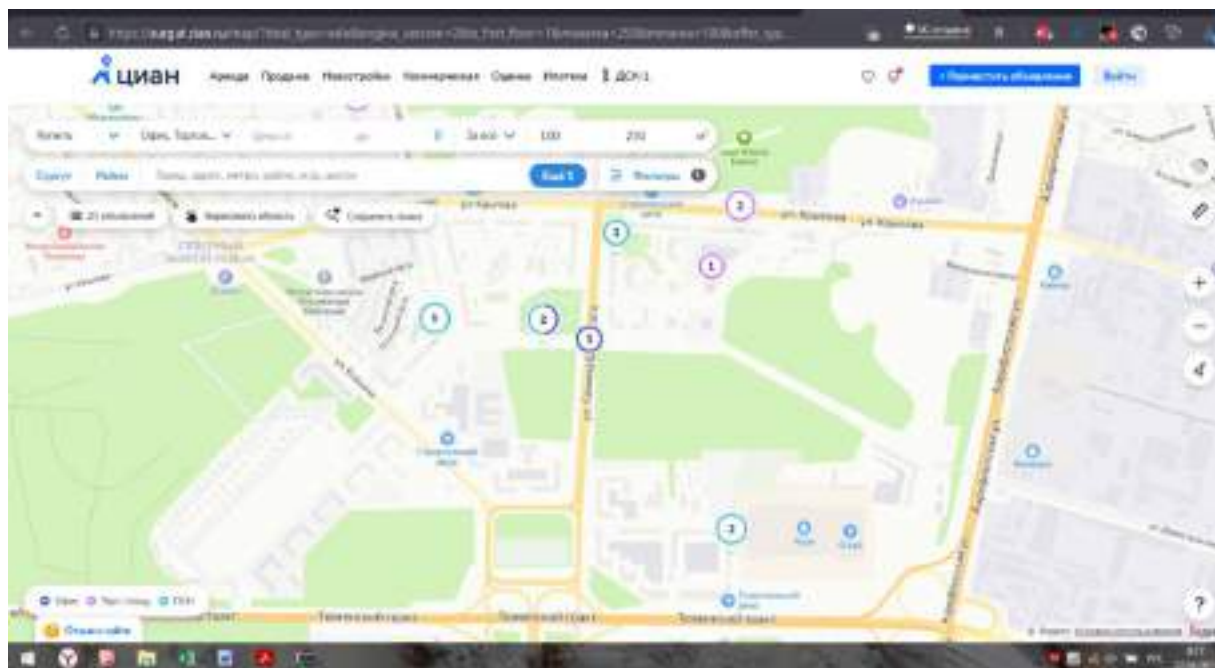
Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилые помещения
Типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3 – г. Сургут
Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Характеристики местоположения	Типовая территориальная зона в пределах города
	ТЗ № 3
Адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр. 39 (границы улиц С.Билецкого, Крылова, А.Усольцева)
Физические характеристики	Тип объектов
	встроенные помещения
Этаж расположения	1
Общая площадь	от 100 до 250 кв.м.
Тех. состояние здания	не локализовалось
Состояние отделки	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 14 условиями локализации. В качестве источника информации использовались информационный сайт www.cian.ru.

На указанном выше информационном ресурсе актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Копии страниц Интернет с указанием объема доступной информации представлены в Отчёте далее:



В качестве объектов анализа были отобраны объекты в соответствии с указанными в табл.14 правилами отбора, при этом использовались только те предложения, по которым была получена достаточная для проведения оценки информация. Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт правилам отбора.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правами собственности.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 15 – табл. 22. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Крылова, 38
Объект анализа 2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Крылова, 38
Объект анализа 3	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Семена Билецкого, 14
Объект анализа 4	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 41-й, ул. Александра Усольцева, 13
Объект анализа 5	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 41-й, ул. Александра Усольцева, 13
Объект анализа 6	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23
Объект анализа 7	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 41-й, ул. Александра Усольцева
Объект анализа 8	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 41-й, ул. Александра Усольцева, 13

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Все объекты анализа	ТЗ № 3	380,6	46 668	ТЗ № 3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 1	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	211,5	хорошее состояние (новое здание)	типовой ремонт
Объект анализа 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	167,3	хорошее состояние (новое здание)	типовой ремонт
Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	213	хорошее состояние (новое здание)	типовой ремонт
Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	155,7	хорошее состояние (новое здание)	под чистовую отделку
Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	165	хорошее состояние (новое здание)	под чистовую отделку
Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	223	хорошее состояние (новое здание)	под чистовую отделку
Объект анализа 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	140	хорошее состояние (новое здание)	под чистовую отделку
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	165	хорошее состояние (новое здание)	под чистовую отделку

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	н/д	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты анализа	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

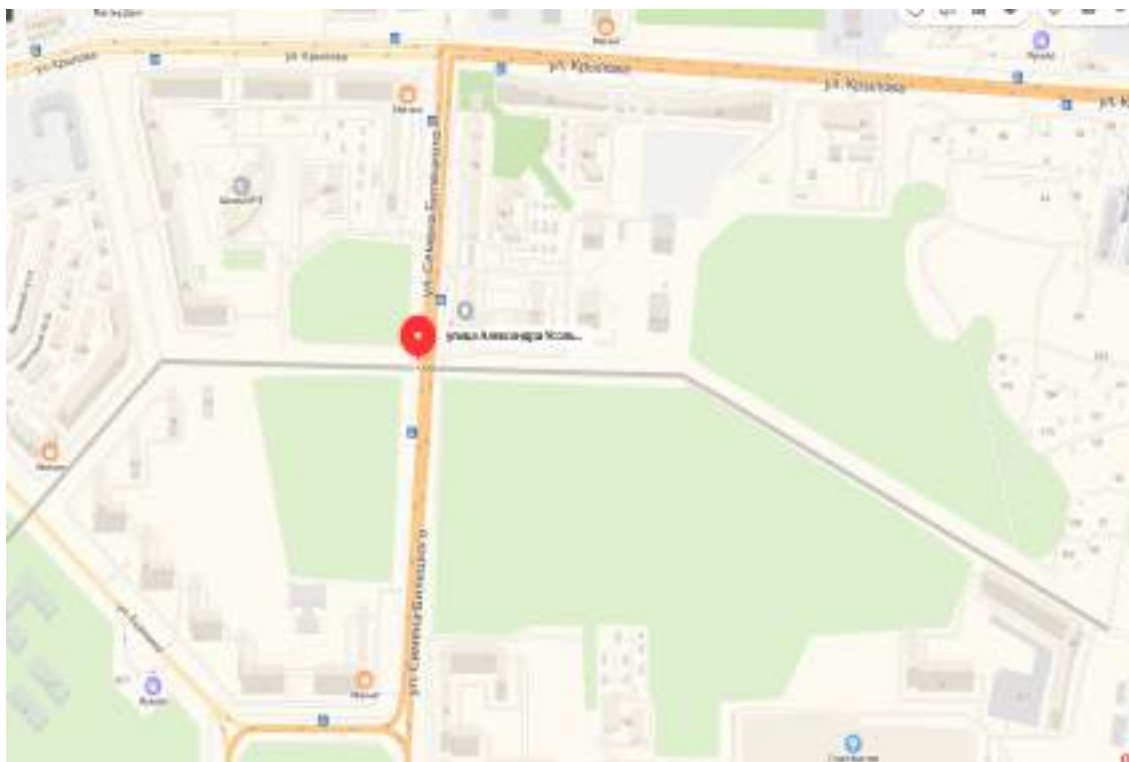
Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа*	Ограниченность доступа к объекту анализа
Все объекты анализа	без существенных преимуществ	нет

**- внутриквартальное расположение объектов анализа определено как без существенных преимуществ друг относительно друга и объектов оценки.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Для оценки особенностей внутриквартального расположения объектов оценки и аналогов необходима визуализация реального расположения объектов. Изучение их местоположения с помощью сервиса «Яндекс.Карты» (<http://maps.yandex.ru>) может привести к формальным выводам.

Оцениваемые помещения расположены в г. Сургут в микрорайоне 39 в жилом комплексе "4 сезона". Данный комплекс фактически является обособленным и южной стороной опирается на улицу Александра Усольцева. По состоянию на период проведения оценки введены в эксплуатацию три корпуса.



Фактически и объекты аналоги и оцениваемые объекты имеют выход не столько непосредственно на улицу (красную линию), сколько на придомовую парковочную территорию и имеют идентичные коммуникации с другими районами города (объекты аналоги через улицы С. Билецкого и Крылова, объекты оценки через улицы Александра Усольцева, С. Билецкого и Крылова). Преимуществ в пешеходном трафике, являющихся базой преимущества расположения на "красной линии", объекты аналоги не имеют.



Учитывая перечисленные выше факторы, при проведении оценки внутриквартальное расположение объектов анализа и оцениваемых объектов определено как без существенных преимуществ.

Таблица 22.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	12 690 000	60 000
Объект анализа 2	10 038 000	60 000
Объект анализа 3	12 834 000	60 254
Объект анализа 4	12 000 000	77 071
Объект анализа 5	9 500 000	57 576
Объект анализа 6	12 711 000	57 000
Объект анализа 7	7 990 000	57 071
Объект анализа 8	12 000 000	72 727
	мин	57 000
	макс	77 071
	среднее	62 712
	медиана	60 000
	стандартное отклонение	7 728

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 22 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости, составляет от 57 000 руб./кв.м до 77 071 руб./кв.м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

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

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести недвижимость.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и строящихся объектов.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- снижение цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- снижение арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на рынке продажи коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен);
- на рынке аренды коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен).

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 23).

Таблица 23.

Градация сроков экспозиции

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- 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);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата

корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

$$V_{\text{выборки}} = (5 \div 8) * (n + k)$$

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).
2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки - 25.06.2020 г.	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилые помещения	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Местоположение:				объектов невозможно	фактору не требуется.
- адресный ориентир	г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, д.7, (ЖК 4 сезона)	указан в табл. 17	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	1	1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- общая площадь, кв. м	от 135,13 до 210,73	от 140 до 223	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- техническое состояние здания	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	без отделки	под чистовую отделку; типовой ремонт	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличия выявить невозможно	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Прочие характеристики	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

Данные представленные в табл. 24 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);

- физические характеристики (в части общей площади);
- физические характеристики (в части состояния отделки).

При этом исследование влияние ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть существенна по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- общая площадь (физическая характеристика).

Исходя из того факта, что помимо ценообразующего фактора – общая площадь (физическая характеристика), необходимо учесть так же ценообразующий фактор – состояние отделки (физическая характеристика), использование аппарата корреляционно-регрессионного анализа для построения модели ценообразования (множественной регрессии) стоимости объектов недвижимости не представляется возможным.

2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом (здание) сдан (сдано) государственной приемочной комиссии.

Источник: 1. <http://www.azbuka.ru/downloads/consult/2014-05.pdf>.

Анализ ценовых диапазонов для различных вариантов стадии строительной готовности объектов недвижимости не проводился ввиду их индивидуальности.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

По данным, представленным в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, существуют следующие величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости на основе коллективного мнения оценщиков представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,0%	10,2%	9,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	10,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,9%	9,8%	8,9%
4. Стрит-ритейл	8,9%	10,7%	9,8%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	11,5%	10,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	13,2%	12,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,3%	8,7%	8,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,7%	9,6%	8,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,4%	9,0%	8,2%
4. Стрит-ритейл	7,9%	9,6%	8,7%
5. Объекты свободного назначения	8,7%	10,4%	9,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,5%	11,9%	10,7%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. стр.199.

По данным аналитического портала statirelt.ru, существуют следующие величины поправки на уторгование к ценам предложений (см. табл. 27).

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,79	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,72	0,89	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2456-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda>

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния вида использования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам региона

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,71	0,74
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,47	0,51
Удельная арендная ставка				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,71	0,74
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,47	0,51

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.15.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Объекты свободного назначения.

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.41.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Объекты свободного назначения.

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога												
	Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100
	15-25	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56
	25-40	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59
	40-60	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62
	60-90	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66
	90-135	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69
	135-200	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73
	200-280	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77
	280-420	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
	420-630	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
	630-950	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90
	950-1400	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95
	1400-2100	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.42.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Объекты свободного назначения.

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога															
	Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49	49-51
	21-23	1,00	0,93	0,86	0,81	0,76	0,72	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,54	0,52	0,50	0,49
	23-25	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67	0,64	0,61	0,59	0,56	0,54	0,52
	25-27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72	0,68	0,66	0,63	0,61	0,58	0,56
	27-29	1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,70	0,67	0,65	0,62	0,60
	29-31	1,31	1,22	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81	0,78	0,74	0,71	0,69	0,66	0,64
	31-33	1,39	1,29	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,79	0,76	0,73	0,70	0,68
	33-35	1,47	1,36	1,27	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,71
	35-37	1,54	1,43	1,33	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,78	0,75
	37-39	1,62	1,50	1,40	1,31	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,81	0,79
	39-41	1,69	1,57	1,46	1,37	1,29	1,22	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82
	41-43	1,77	1,64	1,53	1,43	1,34	1,27	1,20	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86
	43-45	1,84	1,70	1,59	1,49	1,40	1,32	1,25	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89
	45-47	1,91	1,77	1,65	1,55	1,46	1,38	1,30	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93
	47-49	1,99	1,84	1,72	1,61	1,51	1,43	1,35	1,29	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96
	49-51	2,06	1,91	1,78	1,67	1,57	1,48	1,40	1,34	1,27	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.58.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Объекты свободного назначения.

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога															
	Средняя зарплата, тыс. руб. в мес.	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49	49-51
	21-23	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,71	0,67	0,64	0,61	0,58	0,56	0,53	0,51	0,49	0,47
	23-25	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,77	0,73	0,69	0,66	0,63	0,60	0,58	0,55	0,53	0,51
	25-27	1,16	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,74	0,71	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,55
	27-29	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,72	0,69	0,66	0,64	0,61	0,59
	29-31	1,33	1,23	1,14	1,06	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,77	0,74	0,71	0,68	0,65	0,63
	31-33	1,41	1,30	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67
	33-35	1,49	1,37	1,28	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,76	0,73	0,70
	35-37	1,57	1,45	1,34	1,26	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74
	37-39	1,64	1,52	1,41	1,32	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,81	0,78
	39-41	1,72	1,59	1,48	1,38	1,30	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82
	41-43	1,80	1,66	1,55	1,45	1,36	1,28	1,21	1,15	1,10	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85
	43-45	1,88	1,74	1,61	1,51	1,42	1,34	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89
	45-47	1,96	1,81	1,68	1,57	1,48	1,39	1,32	1,25	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93
	47-49	2,03	1,88	1,75	1,63	1,53	1,45	1,37	1,30	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96
	49-51	2,11	1,95	1,81	1,69	1,59	1,50	1,42	1,35	1,28	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.59.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,88	0,87	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	ТЗ № 3	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,64	0,63	0,66
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,88	0,87	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	ТЗ № 3	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,64	0,62	0,66
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,73	0,72	0,75

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.79.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящего анализа в качестве физических характеристик рассматривались: класс объекта; тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект; состояние отдела объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости следующих физических характеристик: тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект, состояние отдела объекта.

Вышеуказанные исследования представлены в «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости, усредненные по городам России

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,90	0,89	0,91
Коэффициент изменения арендной ставки				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,92	0,91	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.139.

Этаж расположения объекта

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Данные об изменении цен/арендных ставок в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

Наименование расположения объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены/арендной ставки				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,69	0,68	0,70
Цоколь	Тип 3	0,78	0,77	0,79
2-й этаж и выше	Тип 4	0,87	0,86	0,88

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. стр.149.

Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)								
Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
Объекты офисного назначения								
<50	1	1,09	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48
50 - 100	0,91	1	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35
100 - 250	0,85	0,93	1	1,06	1,13	1,17	1,23	1,26
250 - 500	0,80	0,88	0,94	1	1,06	1,10	1,16	1,19
500 - 1000	0,76	0,83	0,89	0,94	1	1,04	1,09	1,12
1000 - 1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1	1,05	1,07
1500 - 3000	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1	1,02

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)								
Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
>3000	0,68	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1
Объекты торгового назначения								
<50	1	1,17	1,32	1,47	1,63	1,75	1,90	1,98
50 - 100	0,85	1	1,13	1,26	1,39	1,50	1,63	1,69
100 - 250	0,76	0,89	1	1,12	1,23	1,32	1,44	1,50
250 - 500	0,68	0,79	0,90	1	1,10	1,19	1,29	1,35
500 - 1000	0,61	0,72	0,81	0,91	1	1,08	1,17	1,22
1000 - 1500	0,57	0,67	0,75	0,84	0,93	1	1,09	1,13
1500 - 3000	0,53	0,61	0,69	0,77	0,85	0,92	1	1,04
>3000	0,50	0,59	0,67	0,74	0,82	0,88	0,96	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.134.

Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,22	1,21	1,24
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,72	0,71	0,74
Коэффициент изменения арендной ставки				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,21	1,20	1,22
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,73	0,72	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.165.

Состояние отделки объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Значения корректировок на состояние внутренней отделки объектов недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов), руб./кв.м.

Объект оценки	Объект-аналог				
	без отделки	требуется косметический ремонт	эконом	стандарт	премиум
без отделки	0	-2 175	-4 076	-6 180	-11 501
косметический ремонт	2 175	0	-1 901	-4 005	-9 326
эконом	4 076	1 901	0	-2 105	-7 425
стандарт	6 180	4 005	2 105	0	-5 321
премиум	11 501	9 326	7 425	5 321	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.186.

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: внутриквартальное расположение объекта; ограниченность доступа к объекту.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 39.

Таблица 39.

**Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Торговые объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,83	0,82	0,84
Офисные объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Объекты свободного назначения				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,81	0,80	0,82
Коэффициент изменения арендной ставки				
Торговые объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,83	0,82	0,84
Офисные объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Объекты свободного назначения				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,84	0,83	0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.96.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

**Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,81	0,79	0,82
Коэффициент изменения арендной ставки				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,81	0,80	0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.120.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

1. Динамика рынка. В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости региона:

- средняя цена офисных помещений по состоянию на начало марта 2021г составляла 57 918 руб. за 1 кв.м.
- по состоянию на конец марта цена офисных помещений выросла на 16,6% до 69 416 руб. за 1 кв.м.
- максимальная стоимость офисных помещений была зафиксирована по состоянию на 09 апреля 2021г а уровне 70 340 руб за 1 кв.м.
- за период с 09 апреля по 18 июня 2021г цены на офисные помещения в г.Сургут подрастали два раза на несколько процентов и два раза опускались более чем на 10%, в результате чего по состоянию на 18 июня 2021г средняя цена офисного помещения в г.Сургут составила 59 982 руб. за 1 кв.м.

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на рынке продажи коммерческой (офисной) недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен);

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 2 – 4 месяца.

6. Колебания цен на рынке. Данные о колебании цен на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона представлены в табл. 12.

7. Влияние на рынок коммерческой недвижимости продолжает оказывать пандемия COVID-19, а в частности вводимые ограничительные меры для предотвращения распространения болезни.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» 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.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Так как объекты оценки непосредственно связаны с рынком коммерческой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объектов инвестирования.

В соответствии с Договором № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. объекты долевого строительства представляют собой строящиеся нежилые помещения.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для объектов, права на которые оцениваются, способов использования.

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой встроенные помещения. Планировочные решения и характер отделки предполагает использование объектов недвижимости, права на которые оцениваются, как встроенных помещений коммерческого назначения.

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

В соответствии с правоустанавливающими документами на объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой встроенные помещения коммерческого назначения.

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

Анализ рынка, представленный выше показывает, что помещения коммерческого назначения могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются, следует рассматривать использование в качестве встроенных помещений коммерческого назначения.

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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 № 2)».

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.

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.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и

обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. 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.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения 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);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих

объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих

обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустрашимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустрашимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный (рыночный) подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о

ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) 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.

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.

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;

е) 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:

- 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);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

г) метод дисконтирования денежных потоков 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;

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов оценки представлен в табл. 41.

Таблица 41.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественные значения которых определяются в основном экспертными методами (поправки на торг	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета	Сравнительный (рыночный) подход используется, в

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
и другие методы)	и т.д.).	ряда поправок	рамках
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемому, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	сравнительного подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	
Доходный подход			
Метод дисконтирования денежных потоков	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде нежилых помещений коммерческого назначения.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод прямой капитализации	Оцениваемые объекты коммерческой недвижимости находятся на стадии строительства. Соответственно спрогнозировать будущие потоки доходов, которые объекты оценки способны приносить от сдачи в аренду, невозможно до тех пор, пока не будут достроены, сданы в эксплуатацию и выполнена в них отделка помещений.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям	Соответственно использование доходного подхода не представляется возможным.	Метод использовать нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объектов оценки целесообразно использовать сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единиц сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементы сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснования обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

При отборе объектов-аналогов Оценщик руководствовался рекомендуемым на практике количеством аналогов (от 3 до 5), выбрав объекты в состоянии «под чистовую отделку», наиболее близкие к оцениваемым помещениям по данному ценообразующему фактору, и принципом замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности. Таким образом, были выбраны аналоги с минимальной удельной ценой предложения из наиболее сопоставимых по состоянию внутренней отделки.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Состояние отделки	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
не использовался	Объект анализа 1	типовой ремонт	211,5	12 690 000	60 000
не использовался	Объект анализа 2	типовой ремонт	167,3	10 038 000	60 000
не использовался	Объект анализа 3	типовой ремонт	213	12 834 000	60 254
не использовался	Объект анализа 4	под чистовую отделку	155,7	12 000 000	77 071
Объект-аналог 1	Объект анализа 5	под чистовую отделку	165	9 500 000	57 576
Объект-аналог 2	Объект анализа 6	под чистовую отделку	223	12 711 000	57 000
Объект-аналог 3	Объект анализа 7	под чистовую отделку	140	7 990 000	57 071
Объект-аналог 4	Объект анализа 8	под чистовую отделку	165	12 000 000	72 727

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

S - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади объектов. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - численность населения населенного пункта;
 - средняя заработная плата в населенном пункте;
 - типовая территориальная зона в пределах города.
8. Физические характеристики:
 - класс объекта;
 - тип объекта;
 - этаж расположения объекта;
 - общая площадь;
 - техническое состояние здания;
 - состояние отделки.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Внутриквартальное расположение.
12. Ограниченность доступа.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 43.

Таблица 43.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 4 и объектов-аналогов						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к	приравнивается	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные,

Элементы сравнения ценам предложений)	Объект оценки к сделке	Объект- аналог 1	Объект- аналог 2	Объект- аналог 3	Объект- аналог 4	Результаты сравнения
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:						
- адресный ориентир	Ханты- Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, д. 7	Ханты- Мансийский АО, Сургут, мкр. 41- й, ул. Александра Усольцева, 13	Ханты- Мансийский АО, Сургут, мкр. 39- й, ул. Александра Усольцева, 23	Ханты- Мансийский АО, Сургут, мкр. 41- й, ул. Александра Усольцева	Ханты- Мансийский АО, Сургут, ул. Александра Усольцева, 13	Отличия несущественные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	387,2	387,2	387,2	387,2	387,2	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	43 890	43 890	43 890	43 890	43 890	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:						
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	210,73	165,00	223,00	140,00	165,00	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	начальная стадия строительства	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	Отличия существенные, корректировка применяется при расчете поправки на передаваемые имущественные права
- состояние отделки	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 5 и объектов-аналогов						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	
Местоположение:						
- адресный ориентир	Ханты- Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, д. 7, (ЖК 4 сезона)	Ханты- Мансийский АО, Сургут, мкр. 41- й, ул. Александра Усольцева, 13	Ханты- Мансийский АО, Сургут, мкр. 39- й, ул. Александра Усольцева, 23	Ханты- Мансийский АО, Сургут, мкр. 41- й, ул. Александра Усольцева	Ханты- Мансийский АО, Сургут, ул. Александра Усольцева, 13	Отличия несущественные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	387,2	387,2	387,2	387,2	387,2	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	43 890	43 890	43 890	43 890	43 890	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:						
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	135,13	165,00	223,00	140,00	165,00	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	начальная стадия строительства	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	Отличия существенные, корректировка применяется при расчете поправки на передаваемые
- состояние отделки	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	имущественные права Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 6 и объектов-аналогов						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:						
- адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, д. 7, (ЖК 4 сезона)	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 41-й, ул. Александра Усольцева, 13	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Александра Усольцева, 23	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 41-й, ул. Александра Усольцева	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Александра Усольцева, 13	Отличия несущественные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	387,2	387,2	387,2	387,2	387,2	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	43 890	43 890	43 890	43 890	43 890	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:						
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	129,79	165,00	223,00	140,00	165,00	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	начальная стадия строительства	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	Отличия существенные, корректировка применяется при расчете поправки на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
- состояние отделки	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	передаваемые имущественные права Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	невозможно, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 43 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части общей площади);
- поправку на физические характеристики (в части состояния отделки).

Описание проведенных корректировок (поправок).

Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Объекты-аналоги находятся в собственности и при реализации (продаже) переходит право собственности новому владельцу. По состоянию на дату оценки работы по строительству объектов, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав по ДУДС, продолжаются. Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, будут достроены в 4 кв. 2023 г.:

17.1 (5) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 4 квартал 2023 г.

Источник: ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ № 86-000097 от 21.06.2021. «Жилые дома (корпуса) № 6, 7, 8, 9 и пристроенная автостоянка закрытого типа (стилобат) в составе проекта «Планировка микрорайона №39. Комплексное освоение в целях жилищного строительства»

Учитывая данное обстоятельство можно сделать вывод о том, что различия передаваемых прав объектов, в отношении которых определяется стоимость права требования по ДУДС и объектов-аналогов существенные.

При проведении настоящей оценки была введена поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Расчет данной поправки проводился на основе зависимости вида:

$$P_{cc} = ((1 + i)^{\frac{T}{365}} - 1) * 100\%,$$

где:

i - прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера), % годовых;

T - период времени, учитывающий различие в степени строительной готовности объектов, дней.

Период времени T , учитывающий различие в степени строительной готовности объектов, определялся как разница между датой оценки (23.06.2021 г.) и датой, когда степень строительной готовности корпуса (жилого дома) из которого были отобраны объекты-аналоги соответствовала степени строительной готовности корпуса (жилого дома), в котором находятся объекты, права на которые оцениваются.

Дата оценки 23.06.2021 г., срок сдачи объекта оценки – 4 кв. 2023 г. (для расчета принимается 31.12.2023 г.), соответственно срок от даты оценки составляет 908 дней.

Объекты-аналоги сданы, соответственно срок от даты оценки для аналогов составляет 0 дней.

Расчет прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) i .

Значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) i определялось расчетным способом, как средневзвешенное значение.

Для определения прибыли предпринимателя, Оценщиком проанализированы данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год. Значение прибыли предпринимателя при инвестировании

в строительство многоквартирных жилых домов (стр. 265), и представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Значение прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство многоквартирных жилых домов по коллективному мнению оценщиков

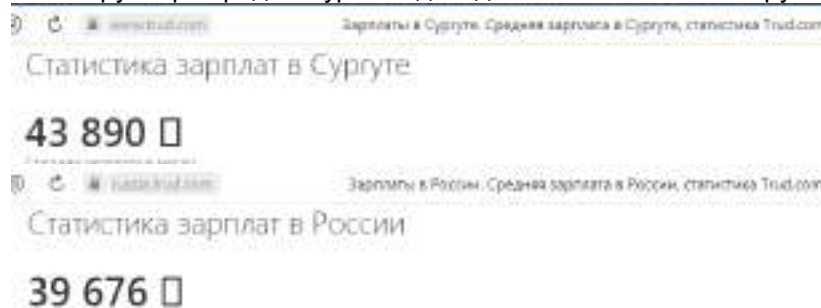
Категория городов	Расширенный интервал		Среднее значение
Города с населением до 500 тыс. человек и уровнем доходов выше среднего	16,6%	29,3%	23,0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Подтверждение информации представлено на фото 4.

Фото 4. Подтверждение информации («Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год, стр. 267, табл. 132)

В качестве исходных данных в рамках настоящей оценки использовались значения для категории городов «Города с населением до 500 тыс. человек и уровнем доходов выше среднего» ввиду того, что население г. Сургут составляет около 387 тыс. жителей, а средний уровень доходов оценивается в 43 890 руб. при среднем уровне доходов в РФ около 39 676 руб.



Источнику: 1. <https://russia.trud.com/salary/692.html>

Для расчетов было принято минимальное значение прибыли предпринимателя, которое составляет 16,6%, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию.

Ввиду того, что используемые для расчета значения прибыли предпринимателя ставки, включают в себя инфляционную составляющую, которая учитывает рост цен на квартиры за период между степенями строительной готовности объектов, то необходимо полученное значение прибыли предпринимателя очистить от инфляционной составляющей, так как расчет выполняется в реальных ценах (без учета перспективного роста).

Расчетная зависимость, для определения прибыли предпринимателя, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$i = \frac{1 + i_{\text{расч.}} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

i - значение прибыли предпринимателя;

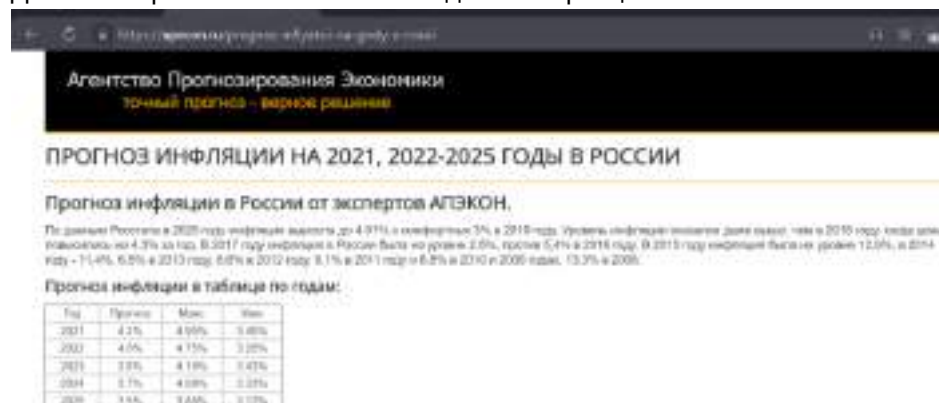
$i_{\text{расч.}}$ - рассчитанное выше значение прибыли предпринимателя, учитывающее размер среднегодовой

инфляции;

I - значение среднегодовой инфляции.

Значение среднегодовой инфляции I определялось как среднее значение прогнозных значений инфляции в РФ на 2021 и 2022 гг.

Данные о прогнозных значениях годовой инфляции в РФ на 2021 и 2022 гг. представлены далее:



Источник: <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>

Таким образом, рассчитанное среднее значение прогнозной инфляции в РФ на 2021 и 2022 гг, с учетом округлений, составляет $(4,2\% + 4,0\%) / 2 = 4,1\%$.

Соответственно, итоговое значение прибыли предпринимателя i , с учетом округлений, составит:

$$i = (1 + 16,6/100) / (1 + 4,1/100) - 1 = 0,1201, \text{ что соответствует } 12,01\%.$$

При указанных выше исходных данных, значение поправки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, в части отличия степени строительной готовности объектов, с учетом округлений, составит:

$$П_{сс} = ((1 + 0,1201)^{-908/365} - 1) * 100\% = -24,58\%.$$

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений).

По данным аналитического портала statirelt.ru, существуют следующие величины поправки на уторгование к ценам предложений (см. табл. 45).

Таблица 45.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,79	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,72	0,89	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: 1. <https://statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2456-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda>

В расчётах использовано среднее значение скидки на торг для торговых и офисных помещений в В-группе, которая составляет (минус) 8%.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов (офисно – торговые объекты») представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Общая площадь объекта оценки, кв. м	усредненные данные по России (цены/арендные ставки)							
	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
Объекты офисного назначения								
<50	1	1,09	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48
50 - 100	0,91	1	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35
100 - 250	0,85	0,93	1	1,06	1,13	1,17	1,23	1,26
250 - 500	0,80	0,88	0,94	1	1,06	1,10	1,16	1,19
500 - 1000	0,76	0,83	0,89	0,94	1	1,04	1,09	1,12
1000 - 1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1	1,05	1,07
1500 - 3000	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1	1,02
>3000	0,68	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1
Объекты торгового назначения								
<50	1	1,17	1,32	1,47	1,63	1,75	1,90	1,98
50 - 100	0,85	1	1,13	1,26	1,39	1,50	1,63	1,69
100 - 250	0,76	0,89	1	1,12	1,23	1,32	1,44	1,50
250 - 500	0,68	0,79	0,90	1	1,10	1,19	1,29	1,35
500 - 1000	0,61	0,72	0,81	0,91	1	1,08	1,17	1,22
1000 - 1500	0,57	0,67	0,75	0,84	0,93	1	1,09	1,13
1500 - 3000	0,53	0,61	0,69	0,77	0,85	0,92	1	1,04
>3000	0,50	0,59	0,67	0,74	0,82	0,88	0,96	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.134.

При проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%,$$

где:

K - значение коэффициента, характеризующего соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв.м.	Площадь объекта-аналога, кв.м.	Коэффициент, характеризующий соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади	Поправка на площадь, %
для объекта оценки – права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 4 и объектов-аналогов				
Объект-аналог 1	210,73	165	1,00	0
Объект-аналог 2	210,73	223	1,00	0
Объект-аналог 3	210,73	140	1,00	0
Объект-аналог 4	210,73	165	1,00	0
для объекта оценки – права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 5 и объектов-аналогов				
Объект-аналог 1	135,13	165	1,00	0
Объект-аналог 2	135,13	223	1,00	0
Объект-аналог 3	135,13	140	1,00	0
Объект-аналог 4	135,13	165	1,00	0
для объекта оценки – права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 6 и объектов-аналогов				
Объект-аналог 1	129,79	165	1,00	0
Объект-аналог 2	129,79	223	1,00	0
Объект-аналог 3	129,79	140	1,00	0
Объект-аналог 4	129,79	165	1,00	0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части состояния отделки).

Ввиду того, что выбранные для расчета объекты-аналоги (с отделкой) имеют различное техническое состояние с объектами оценки (без отделки), то необходимо ввести поправку на физические характеристики (в части состояния отделки).

Таким образом, для дальнейшего расчета объекты-аналоги путем введения поправки на техническое состояние, будут приведены к состоянию «без отделки».

В рамках настоящего Отчета величина поправки на состояние отделки объектов определена на основе информации, представленной в «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Значения коэффициентов, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости с различной отделкой представлено в табл. 48.

Таблица 48.

Значения корректировок на состояние внутренней отделки объектов недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов), руб./кв.м.

Объект оценки	Объект-аналог				
	без отделки	требуется косметический ремонт	эконом	стандарт	премиум
без отделки	0	-2 175	-4 076	-6 180	-11 501
косметический ремонт	2 175	0	-1 901	-4 005	-9 326
эконом	4 076	1 901	0	-2 105	-7 425
стандарт	6 180	4 005	2 105	0	-5 321
премиум	11 501	9 326	7 425	5 321	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.186.

Оцениваются помещения без отделки. Аналоги находятся в состоянии «под чистовую отделку», что в соответствии с вышеуказанной таблицей было приравнено к состоянию «требуется косметический ремонт», поэтому к данным аналогам применена корректировка в размере -2 175 руб./кв.м.

Рассчитанные значения скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 4				
Площадь, кв. м	165	223	140	165
Цена, руб.	9 500 000	12 711 000	7 990 000	12 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	57 576	57 000	57 071	72 727
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	43 424	42 989	43 043	54 851
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8	-8	-8	-8
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 950	39 550	39 600	50 463
Поправка на общую площадь, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 950	39 550	39 600	50 463
Поправка на состояние отделки, руб./кв.м.	-2 175	-2 175	-2 175	-2 175
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 775	37 375	37 425	48 288
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 5				
Площадь, кв. м	165	223	140	165
Цена, руб.	9 500 000	12 711 000	7 990 000	12 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	57 576	57 000	57 071	72 727
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	43 424	42 989	43 043	54 851
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8	-8	-8	-8
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 950	39 550	39 600	50 463
Поправка на общую площадь, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 950	39 550	39 600	50 463
Поправка на состояние отделки, %	-2 175	-2 175	-2 175	-2 175
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 775	37 375	37 425	48 288
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 6				
Площадь, кв. м	165	223	140	165
Цена, руб.	9 500 000	12 711 000	7 990 000	12 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	57 576	57 000	57 071	72 727
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-24,58	-24,58	-24,58	-24,58
Скорректированная цена, руб./кв.м.	43 424	42 989	43 043	54 851
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8	-8	-8	-8
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 950	39 550	39 600	50 463
Поправка на общую площадь, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 950	39 550	39 600	50 463
Поправка на состояние отделки, %	-2 175	-2 175	-2 175	-2 175
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 775	37 375	37 425	48 288

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q-q}{Q} * \left(\frac{1}{n-1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости				
Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 4				
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 576	57 000	57 071	72 727
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 775	37 375	37 425	48 288
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	19 801	19 625	19 646	24 439
Суммарное отклонение, руб./кв. м	83 511			
Веса, %	25,43	25,50	25,49	23,58
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 000			
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 5				
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 576	57 000	57 071	72 727
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 775	37 375	37 425	48 288
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	19 801	19 625	19 646	24 439
Суммарное отклонение, руб./кв. м	83 511			
Веса, %	25,43	25,50	25,49	23,58
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 000			
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 6				
Цена предложения 1 кв. м, руб.	57 576	57 000	57 071	72 727
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 775	37 375	37 425	48 288
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	19 801	19 625	19 646	24 439
Суммарное отклонение, руб./кв. м	83 511			
Веса, %	25,43	25,50	25,49	23,58
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 000			

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

Стоимость нежилых помещений, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученная на основе сравнительного подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где: $S_{об.}$ – общая площадь объекта, кв. м;

$C_{прод.}$ – удельная стоимость объекта недвижимости, права на который оценивается, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости нежилых помещений, являющихся предметом инвестиционной деятельности представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Результаты расчета стоимости нежилых помещений, являющихся предметом инвестиционной деятельности					
№ п/п	№ объекта долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв.м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Справедливая стоимость (с учетом округлений)*, руб.
1	4	1	210,73	40 000	8 429 200
2	5	1	135,13	40 000	5 405 200
3	6	1	129,79	40 000	5 191 600
ИТОГО					19 026 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

* - указанная стоимость условно включает в себя НДС, который возникнет по окончании строительства объекта недвижимости. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования из Договора № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. определяется застройщиком по окончании строительства, пропорционально доли объекта долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.3. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Виду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки, целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного сравнительного (рыночного) подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, ограничений и округлений, будет соответствовать значениям, представленным в табл. 58.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость имущественных прав из Договора № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. на нежилые помещения, общей проектной площадью 475,65 кв.м, входящие в состав 23-этажного одноквартирного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

19 026 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Номер дома	Номер объекта долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	7	4	1	210,73	8 429 200
2	7	5	1	135,13	5 405 200
3	7	6	1	129,79	5 191 600

* - указанная стоимость условно включает в себя НДС, который возникнет по окончании строительства объекта недвижимости. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования определяется застройщиком по окончании строительства, пропорционально доли объекта долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав из Договора № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. на нежилые помещения, общей проектной площадью 475,65 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

19 026 000

**(Девятнадцать миллионов двадцать шесть тысяч)
рублей,**

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Номер дома	Номер объекта долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость*, руб.
1	7	4	1	210,73	8 429 200
2	7	5	1	135,13	5 405 200
3	7	6	1	129,79	5 191 600

* - указанная стоимость условно включает в себя НДС, который возникнет по окончании строительства объекта недвижимости. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования из Договора № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. определяется застройщиком по окончании строительства, пропорционально доли объекта долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

Оценщик

В.М. Булавка

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №27, 2020 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуй Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО
ПОДХОДА

1. <https://surgut.cian.ru/sale/commercial/225595267/>

Торговая площадь, 211,5 м²
Ханты Мансийской АО, Сургут, пер. 37-й, д. 4, Крайний, 38-й этаж

12 690 000 Р +

60 000 Р за м²

ИПО
Среды УИ
Агентство недвижимости
Евгений Обицкий

+7 964 097-15-35

Помогите оценить стоимость объекта. Это поможет вам быстрее продать объект. И получить более выгодные условия.

Написать объявление

Подаю помещение, рассрочка

211,5 м²
Площадь

1 из 17
Этаж

Занято до нбр 2021
Помещение

Помещение находится прямо в здании.
Выполнен ремонт. Чистые полы, новая конструкция потолка, нет. Установлены пластиковые двери, пластиковые окна.

Дорожно-разрешительная документация. В здании есть лифт, который выводит на 38-й этаж.

Разрешено использовать помещение в качестве склада. В здании есть лифт, который выводит на 38-й этаж.

В здании есть лифт, который выводит на 38-й этаж.

Собственность.

Напишите самую интересную информацию о вашем объекте в комментариях.

+7 964 097-15-35

Помогите оценить стоимость объекта. Это поможет вам быстрее продать объект. И получить более выгодные условия.

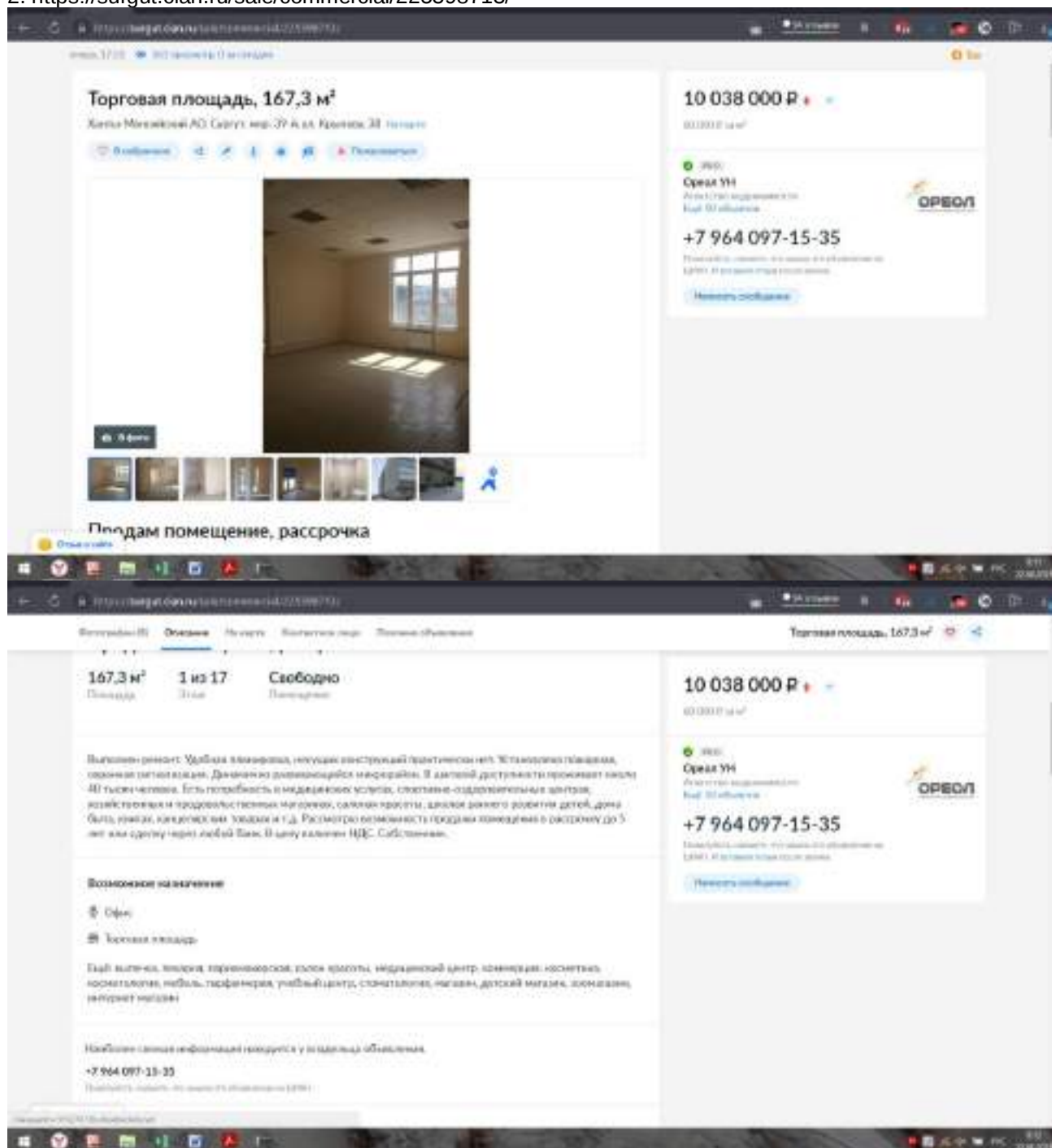
Условия сделки

Цена	12 690 000 Р	НДС включено	2 115 000 Р
Среды	60 000 Р за м²	Без комиссии	ИП

Узнать больше

Помогите оценить

2. <https://surgut.cian.ru/sale/commercial/225598713/>



3. <https://surgut.cian.ru/sale/commercial/241276503/>

Свободное назначение, 213 м²
 в ИЖС «Александровский сад»
 Улица Микойной АО, Surgut, мкр. 17-й, вл. Семин Валентины 34, Ноябрьск

12 834 000 Р
 60 254 Р за м²
 Сложить за объектом интереса
 Включены НДС

Константин Зайцев
 Агент
 Нет отзывов
 Склад работы с 2014 года
 Был 3 объекта

+7 922 654-65-29
 Эта услуга предоставляется бесплатно при оформлении заявки. В противном случае будет взиматься плата.

213 м²
 Пятиэтажка
1 из 18
 Этаж
Свободно
 Планировка

Предметная информация содержится в ИЖС «Александровский».

Возможное назначение
 Любой свободное назначение

Наиболее полная информация находится у застройщика объявлений.
+7 922 654-65-29
 Подключить, позвонив, по номеру или объявлению на сайте

Условия сделки

Цена	12 834 000 Р	налог	НДС включен
Плата	60 254 Р за м²	тип сделки	2 129 000 Р
			Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пополнить](#)

Открыть карту [Телефонный звонок](#)

4. <https://surgut.cian.ru/sale/commercial/258743118/>

Свободное назначение, 155,7 м²
Хиты Минской АО, Surgut, пер. 41-й, ул. Александра Усольцева, 13, 1-й этаж

12 000 000 Р
77 072 Р за м²
Сделка с участием ипотеки
Взнос 15%

Квант
Агентство недвижимости
Основано в 2012 году
Более 500 объектов

+7 999 055-15-08
Помогите сделать этот объект выгоднее для покупателя. Если вы знаете, как это сделать, напишите нам.

155,7 м² **1 из 12** **Свободно**
Площадь Этаж Назначение

Предлагаю объект свободного назначения, общая площадь 155,7 кв.м. Surgut.

Наиболее полную информацию о недвижимости у владельца опубликовано
+7 999 055-15-08
Помогите сделать этот объект выгоднее для покупателя. Если вы знаете, как это сделать, напишите нам.

Условия сделки

Цена	12 000 000 Р	Ипотека	ИПРС включено
Ставка	77 072 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить детали Показать фото

Состояние Требуется косметический ремонт

Хиты Минской АО, Surgut, пер. 41-й, ул. Александра Усольцева, 13

5. <https://surgut.cian.ru/sale/commercial/252484245/>

Свободное назначение, 165 м²
 Улицы Микойловой АЗС Сургут, мкр. 41-й ст. Александра Уткина ст. 11. По карте

9 500 000 Р +

ID 12543292
 +7 922 446-86-22
 +7 922 653-14-44

165 м²
 1 из 12
 Свободно

продажа помещения свободного назначения в дачном развивающемся районе с огромным количеством зелени. Помещение в новом доме, вход со двора, возможность сделать вход на улицу. В этом году открыли дорогу и на сайт стало увеличилось и автомобильный трафик. Планиру в будущем время. Звоните! Также продумали бизнес-план и у кого аренда 600 рублей/м², аренда помещения 1 месяц по договоренности. "Этажи" мкд.

Возможное назначение

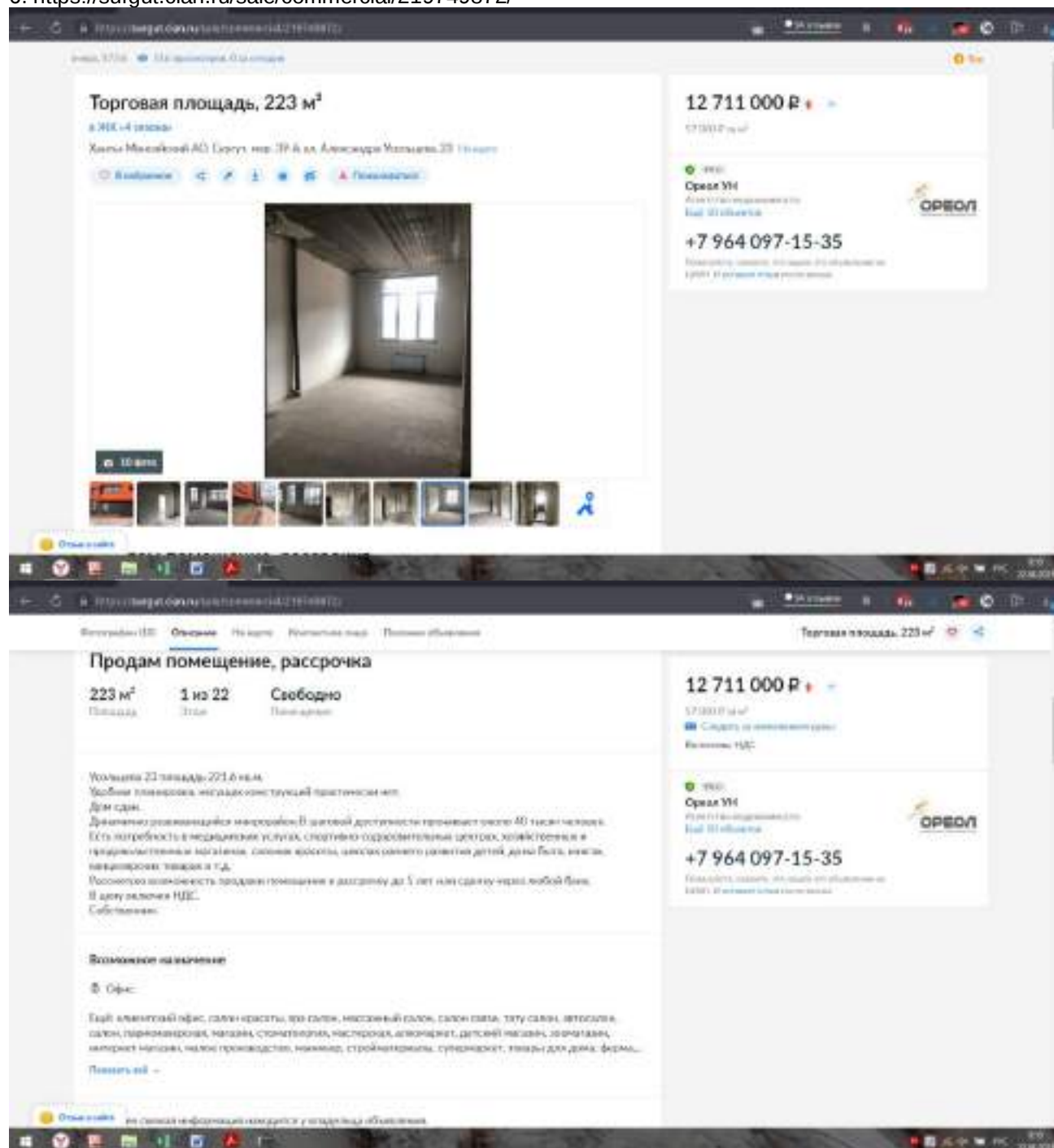
☑ Торговая площадь

Кафе, кофейня, салон красоты, кофейня, бытовые услуги, фитнес, спортзал, магазин швейных, стоматология, маникюр, маникюр, креативный бизнес, бокс, косметология, кофейня, магазин одежды, салон сапог, стилинг, студия танцев, тату салон, парик для драмы, торговля.

Наиболее полной информацией посетите сайт и уточняйте подробности.

+7 922 446-86-22, +7 922 653-14-44
 Помещение свободное, 165 кв.м, 1 этаж, 1 этаж, 1 этаж, 1 этаж

6. <https://surgut.cian.ru/sale/commercial/219749872/>



7. <https://surgut.cian.ru/sale/commercial/247602590/>

Офис, 140 м²
Хиты Микойловой АО, Сургут, пер. 41-й, д. 4, Александр Усманов +7 922 412 02 20

7 990 000 Р +

57 000 Р за м²

1990
Этажи Коммерческая Недвижимость
Агентство недвижимости
Буд. 800 объектов

+7 922 412-02-20
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте
140 м², 1 этаж, 1 этаж, 1 этаж

Написать сообщение

140 м²
1 из 12
Свободно

Продается или сдается по адресу: 140 м². Расположено на 1 этаже в здании пристройки к многоквартирному 12-этажному дому. Местонахождение на 1 этаже, правильная геометрическая форма и планировка. Есть парковка для всего дома. Наполнен мебелью, оборудованием. Свободно. Стройматериалы, инструменты, материалы с наличием на 25000 рублей. Рядом торговая и бытовая инфраструктура. В ближайшее время планируется ремонт. Покупка возможна в рассрочку. Звоните. Тел.: +7 922 412 02 20.

Наиболее свежая информация находится в разделе объявлений.
+7 922 412-02-20
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте (1990)

Условия сделки

Цена	7 990 000 Р	Цена	100% включая
Срок	12 000 Р за м²	Всего	1 201 600 Р
		Всего	Свободно

Узнать больше

Написать сообщение

Хиты Микойловой АО, Сургут, пер. 41-й, д. 4, Александр Усманов

8. <https://surgut.cian.ru/sale/commercial/253539748/>

Свободное назначение, 165 м²
Улица Михайловский АО Сургут, мкр. 41-й, д. Александра Усольева, Т3, 1-й этаж

12 000 000 Р

77 730 Р за м²
Средств на банковском счете
Владельцы: НДС

ID 12543292
Пол: 35 объектов

+7 922 653-14-44
+7 922 446-86-22

Помогите, сделка не прошла из-за отсутствия права. Иначе она прошла бы.

Написать объявлению

1 из 12
Свободно

Вотербилд НДС Описание На карте Рыночная цена Показатели объявлений

165 м²
Площадь

1 из 12
Этаж

Свободно
Помещение

продан комплект мебели в столовую, двукратную сантехнику, район, убой и консервировать, что есть, предложены по аренде, лучше, ремонт и планировка сразу с демонтажем.

Возможное назначение

- Офис
- Бухгалтерия

Также: банк, производственный салон красоты, кафе/бар/ресторан, медицинский центр, аптека, склад, магазин, стоматология, коммерция, апартаменты, детский центр, интернат, магазин, конструкторы

Наиболее полная информация доступна у владельца объявления.

+7 922 653-14-44, +7 922 446-86-22

Помогите, сделка не прошла из-за отсутствия права. Иначе она прошла бы.

Условия сделки

Цена	12 000 000 Р	НДС	включено
Средств	77 730 Р за м²	на счете	2 000 000 Р

Без комиссии

Свободная продажа

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ИЖИТИЛ...
А5 - УК - НИМБУС

**Дополнительное соглашение № 2
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ 4НЮ от 13 августа 2014 г.**

г. Сургут

«31» марта 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии», действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации – ООО «Северные Строительные Технологии» от 24.08.2018 г. и Устава ООО «Александрия 6-10», в лице Генерального директора Мовсисяна Вячеслава Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «27» июня 2013 года № 21-000-1-00960, выданную ФСФР России, в лице Генерального директора Торхова Евгения Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящее дополнительное соглашение (далее - Соглашение) к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 4НЮ от 13 августа 2014 г., зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре 25.08.2014 г., номер регистрации 86-86-03/084/2014-607 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. В связи с изменением сроков строительства по Договору Стороны пришли к соглашению изменить пункты 2.2.4 и 2.2.5 Договора и изложить их в следующей редакции:

«2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее **30 сентября 2022 г.** Застройщик оставляет за собой право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию.

2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее **31 марта 2023 г.** При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение **6 (Шести) месяцев** с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.»

2. По соглашению Сторон и в связи с изменением условий Договора, указанных в п. 1 Соглашения, Застройщик обязуется осуществить компенсационную выплату в пользу Участника долевого строительства в размере 200 000 (Двести тысяч) рублей 00 копеек в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего соглашения.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации. Положения Договора и приложения к нему, измененные настоящим Соглашением, утрачивают силу для Сторон со дня вступления в силу настоящего соглашения и применяются в редакции, предусмотренной Соглашением.

4. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – органы Росрегистрации).

5. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органах Росрегистрации.

6. Настоящее соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органов Росрегистрации.

7. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»

Юридический адрес: 628002 Россия, Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, Гагарина 118/1

Телефон /факс/ (34673) 26-605. E-mail info@aisr.ru

ОГРН 1128601001506, ИНН 8601046621, КПП 860101001, р/с 40702810867460084195 в Западно-Сибирский банк ПАО Сбербанк г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651

Участник долевого строительства:

Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра»

Место нахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3, офис 302

ОГРН 1137746220039, ИНН 7725785729, КПП 772501001, р/с 40701810400260000032 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

8. Подписи Сторон:

Застройщик:


 М.п.

/ В.В. Мовенсян/

Участник долевого строительства


 М.п.

/ Е.Н. Торхов/

КОМОВИЧ И.А.

**Дополнительное соглашение № 1
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ 4НЮ от «13» августа 2014 г.**

г. Сургут

« 14 » июля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии», действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации – ООО «Северные Строительные Технологии» от 24.08.2015 г. и Устава ООО «Александрия 6-10», в лице Генерального директора Мовсисяна Вачагана Вачагановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «27» июня 2013 года № 21-000-1-00960, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам России, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Заместителя Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании доверенности от 01 июня 2016 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Арбиновой Ю.Г. (зарегистрировано в реестре за № 4-80, бланк 77 АБ 9538999), с другой стороны,

принимая во внимание:

- Договор № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «13» августа 2014 года, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, дата регистрации 25.08.2014 г., номер регистрации 86-86-03/084/2014-607 (далее – Договор),

совместно именуемые Сторонами, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее «Соглашение») к Договору о нижеследующем:

1. В связи с изменением сроков строительства Дома Стороны пришли к соглашению внести в Договор следующие изменения:

1.1. Пункт 2.2.4. Договора изменить и изложить в следующей редакции:

«2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее III квартала 2018 г. Застройщик оставляет за собой право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию.»

1.2. Пункт 2.2.5. Договора изменить и изложить в следующей редакции:

«2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее I квартала 2019 г. При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение 6 (Шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.»

2. По соглашению Сторон и в связи с изменением условий Договора, указанных в п. 1 Соглашения, Застройщик обязуется осуществить компенсационную выплату в пользу Участника долевого строительства в размере **500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Соглашения.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации, Положения Договора и приложения к нему, измененные настоящим Соглашением, утрачивают силу для Сторон со дня вступления в силу настоящего Соглашения и применяются в редакции, предусмотренной Соглашением.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – органы Росрегистрации) и действует в течение срока действия Договора.

5. Стороны обязуются осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органах Росрегистрации, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Соглашения.

6. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органов Росрегистрации.

7. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»

Юридический адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1.

Телефон /факс/ (34673) 26-605. E-mail info@uisr.ru

ОГРН 1128601001506, ИНН 8601046621, КПП 860101001, р/с 40702810867460084195 в Западно-Сибирский банк ПАО Сбербанк г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651

Участник долевого строительства:

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра»

Место нахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3

ОГРН 1137746220039, ИНН 7725785729, КПП 772501001, р/с 40701810400260000032 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

Застройщик:

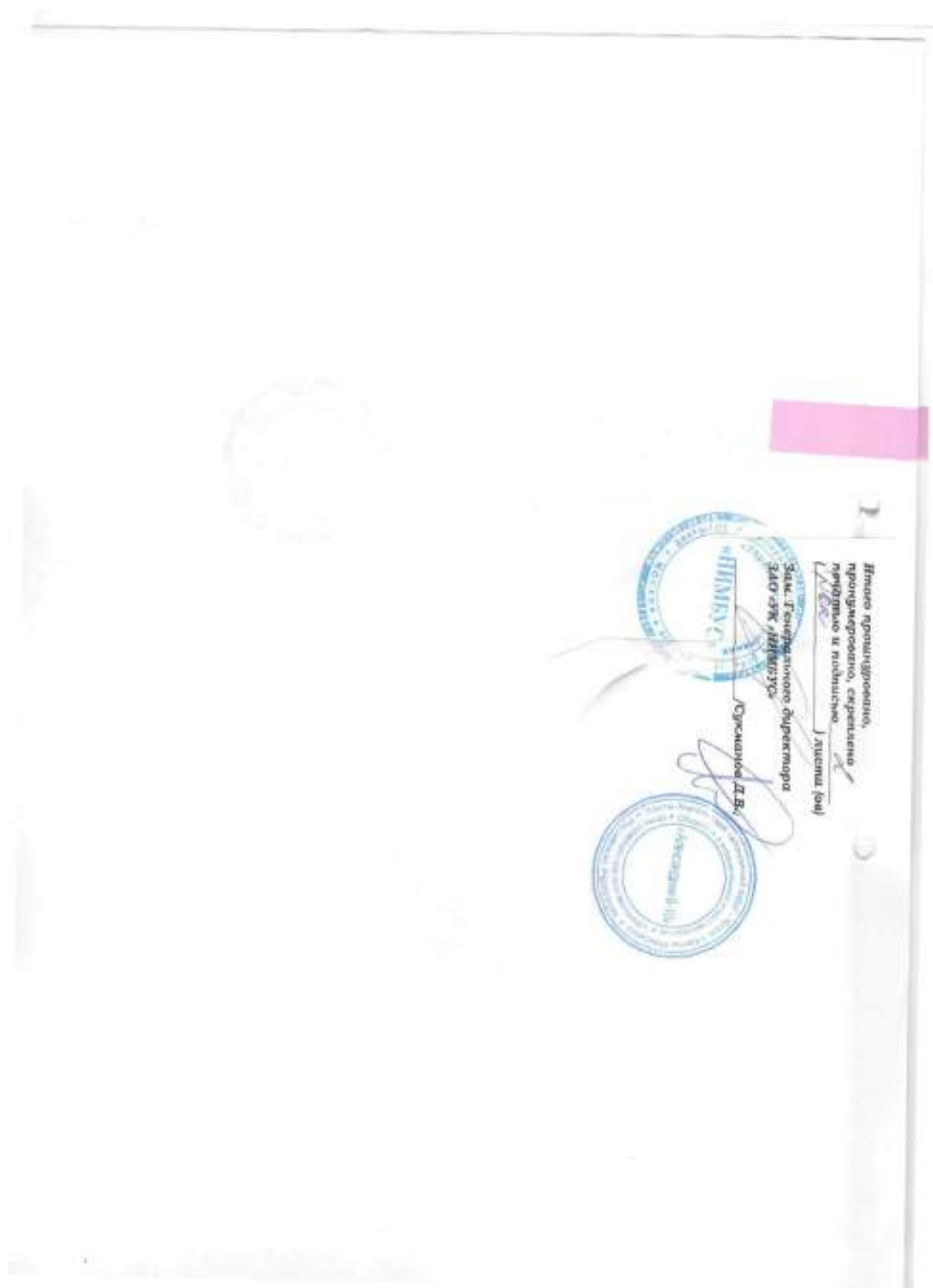
М.п.


/В.В. Мовсисян/


8.Подписи Сторон:**Участник долевого строительства**

М.п.


/Д.В. Сукманов/

ДОГОВОР № 4НПО
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Сургут

« 3 » августа 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя Ремезова Андрея Викторовича, действующего на основании доверенности от 22.06.2012 года, зарегистрированной в реестре за №ЗД-1486, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «27» июня 2013 года № 21-090-1-00960, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам России, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Торхова Евгения Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

Многоквартирный дом (далее – Дом) – 23-этажный односекционный многоквартирный жилой дом, строительный номер 7 (семь), со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.

Объекты долевого строительства – изолированные, предназначенные для целей, не связанных с проживанием граждан и хранения личного автотранспорта, нежилые помещения общественного назначения, состоящие из одного или нескольких нежилых помещений и имеющие отдельный наружный вход на лестничную площадку, либо на улицу, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящие в состав Дома.

Перечень, количественные и иные технические характеристики Объектов долевого строительства определяются в Приложениях №№ 1, 2 к Договору, а также в соответствии с утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом.

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон);

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. У Застройщика и привлекаемых им для выполнения работ по строительству Дома третьих лиц есть необходимые для выполнения таких работ и условий настоящего Договора лицензии и разрешения, свидетельства о допуске к работам, которые получены в установленном законодательством Российской Федерации порядке, являются юридически действительными, вступившими в силу и действующими в течение всего срока до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами на строительство Дома, а именно:

– разрешением на строительство № ru86310000-97 от 19.06.2014 г. (измен № ru86310000-83 от 31.05.2013 г., № ru86310000-38 от 07.04.2008 г., № ru86310000-10 от 04.02.2008 г.) выданным Администрацией г. Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

– оформленным в соответствии с законодательством Российской Федерации правом собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства четырех 23-этажных жилых домов башенного типа (корпуса 6,7,8,9) и стилобата, на котором осуществляется строительство (свидетельство о государственной регистрации

права 86-АБ 447446 от 22.06.2012 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» июня 2012 года сделана запись регистрации № 86-86-03/051/2012-334);

- утвержденной, в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом;

- положительным заключением негосударственной экспертизы № 2-1-1-0329-13 от 24.01.2014 г., выданным ООО «ГЕОПРОЕКТ»;

- иными документами, которые должны быть представлены для ознакомления Участникам долевого строительства в соответствии с требованиями Закона.

2.2.3. Проектная декларация Застройщика размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на официальном интернет-сайте Застройщика по адресу www.ssthm.ru.

2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее IV квартала 2015 г. Застройщик оставляет за собой право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию.

2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее II квартала 2016 г. При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение 3-х (Трех) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

2.2.6. Застройщик гарантирует, что Объекты долевого строительства свободны от прав третьих лиц, никому не заложены и не состоят под арестом.

2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми, ему предоставлено действующим законодательством РФ, в помещении Застройщика по месту его нахождения или по месту нахождения филиала Застройщика в городе, в котором осуществляется строительство Дома в течение рабочего времени Застройщика или рабочего времени филиала Застройщика.

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объекты долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.2. Застройщик обязан:

3.2.1. обеспечить строительство Дома (включая Объект долевого строительства в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома и по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией и необходимыми для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

3.2.2. сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома;

3.2.3. обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 2.2.4. Договора;

3.2.4. письменно сообщить Участнику долевого строительства не позднее, чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, о завершении строительства Дома и готовности Объектов долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства;

3.2.5. при окончательном расчете, согласно п.5.2 Договора, осуществлять сверку расчетов с Участником долевого строительства по Договору и выдать ему бухгалтерскую справку о получении Застройщиком от Участника долевого строительства денежных средств по Договору в полном объеме, им предусмотренном; предоставлять Участнику долевого строительства в пятидневный срок после подписания акта приема-передачи заверенных Объектов долевого строительства сводную счет-фактуру с приложениями к ней заверенных копий счетов-фактур, связанных со строительством Объектов долевого участия;

3.2.6. передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства в объеме и количестве, согласованном Сторонами в Приложении № 1 к Договору, в той степени отделки (степени готовности Объектов долевого строительства), которая согласована Сторонами в Приложении № 2 к Договору, и в сроки, установленные согласно п. 2.2.5. Договора, по акту приема-передачи, при условии получения от Участника долевого строительства денежных средств в счет оплаты Объектов долевого

строительства по Договору в полном объеме, им предусмотренном до момента осуществления такой передачи;

3.2.7. устранить изложенные в акте о дефектах недостатки Объектов долевого строительства в согласованные в нем сроки и передать Объекты долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном п. 3.2.6. Договора;

3.2.8. использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению – на строительство Дома;

3.2.9. для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объекты долевого строительства направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – органы Росрегистрации) нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днем получения Застройщиком такого разрешения;

3.2.10. получить за свой счет и предоставить Участнику долевого строительства техническую документацию на Объекты долевого строительства, необходимую в соответствии с действующим законодательством РФ для оформления права собственности Участника долевого строительства.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства и общее имущество Дома и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов. Указанные обязанности и расходы в полном объеме несет Участник долевого строительства;

3.2.11. после ввода Дома в эксплуатацию обеспечить заключение договоров с эксплуатационными службами для обеспечения в Доме коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других систем, необходимых для эксплуатации Дома.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Объектов долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

3.3.2. в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения документации, предусмотренной п. 3.2.10 Договора, произвести сверку расчетов с Застройщиком, согласно п. 3.2.5. Договора. Осуществить расчеты в соответствии с условиями акта о взаиморасчетах и условиями Договора.

В случае отсутствия претензий к качеству Объектов долевого строительства и при условии отсутствия задолженности принять Объекты долевого строительства, о чем подписать акт приема-передачи Объектов долевого строительства;

3.3.3. предоставить в органы Росрегистрации все требуемые от Участника долевого строительства и необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства документы и обеспечить явку лично либо своего представителя, уполномоченного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в регистрирующий орган для государственной регистрации права общей долевой собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. В случае наличия претензий к качеству Объектов долевого строительства до подписания акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления двустороннего акта о дефектах, в котором указываются несоответствия Объектов долевого строительства условиям Договора и иным требованиям, предусмотренным п. 6.1. Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.2.7. Договора;

3.4.2. В случае отказа от подписания акта приема-передачи при неисполнении Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п. 3.2.7. Договора, по своему выбору потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.5. Право собственности на Объекты долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Объекты долевого строительства будет оформляться совместными силами Застройщика и Участника долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными п. 3.2.9. и п. 3.3.3. Договора, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.6. Приобретая права Участника долевого строительства по строительству Дома, у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Дома земельный участок, принадлежащий

Застройщику на праве собственности и строящийся на этом земельном участке Дом в соответствии с положениями Закона. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объекты долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем.

4. Цена Договора.

4.1. Стоимость Объектов долевого строительства по Договору определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (Одного) квадратного метра (далее – кв.м) Объектов долевого строительства, установленной в размере 55 000 (Пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, и ориентировочной общей площади Объекта долевого строительства, определенной по данным проектной документации на Дом, в размере 475,65 (Четыреста семьдесят пять целых шестьдесят пять сотых) кв.м и в целом ориентировочная стоимость Объектов долевого строительства составляет 26 160 750 (Двадцать шесть миллионов сто шестьдесят тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек.

4.2. Окончательная стоимость Объектов долевого строительства определяется исходя из установленной в п. 4.1. Договора фиксированной стоимости 1 (одного) кв. м и общей площади Объектов долевого строительства на основании данных о такой общей площади, содержащихся в кадастровом паспорте Объектов долевого строительства, подготовленном уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации и технического учета Объекта недвижимости после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Объектов долевого участия Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

4.3. В целях определения стоимости Объекта долевого строительства подсчет общей площади производится в соответствии с требованиями СНиП 2.08.02-89*.

4.4. В стоимость Объектов долевого строительства включены расходы на строительство Дома, вознаграждение Застройщика по строительству Дома, расходы по технической инвентаризации Объектов долевого строительства, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома. Цена квадратного метра фиксирована и не подлежит одностороннему изменению в течение всего срока действия Договора.

4.5. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны несут в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

4.6. Расходы по содержанию и обслуживанию Объектов долевого строительства (в том числе коммунальные расходы) и общего имущества Дома до подписания акта приема-передачи Объектов долевого строительства несет Застройщик.

4.7. Стороны пришли к соглашению о том, что п. 5 ст. 488 Гражданского Кодекса РФ к Договору не применяется.

5. Порядок расчетов.

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в п.4.1. Договора, исходя из ориентировочной стоимости Объекта долевого строительства, на расчетный счет Застройщика, в срок до 31.12.2014 года.

5.2. Окончательный расчет по Договору производится Участником долевого строительства исходя из окончательной стоимости Объектов долевого строительства, определенной в соответствии с п. 4.2. Договора, в течение срока, установленного п. 3.3.2. Договора. При этом в случае если окончательная стоимость Объектов долевого строительства:

- превышает ориентировочную стоимость Объектов долевого строительства – Участник долевого строительства обязан доплатить разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объектов долевого строительства в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения кадастрового паспорта на каждый Объект долевого строительства;

- меньше ориентировочной стоимости Объектов долевого строительства – Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную сумму в виде разницы между ориентировочной и окончательной стоимостью Объектов долевого строительства в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня получения кадастрового паспорта на каждый Объект долевого строительства и соответствующего письменного требования об этом Участника долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем разделе, досрочно и одновременно.

5.4. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объектов долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

5.5. Днем исполнения обязанности Участником долевого строительства по оплате стоимости Объектов долевого строительства считается день списания денежных средств с расчетного счета Участника долевого строительства.

6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.

6.1. Качество Объектов долевого строительства, которые будут переданы Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также условиям Договора и Приложений к нему.

6.2. Гарантийный срок на Объекты долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня утверждения в установленном законодательством Российской Федерации порядке уполномоченным органом местного самоуправления разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Участнику долевого строительства Объектов долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня подписания первичного акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

6.4. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки Объектов долевого строительства, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре Объектов долевого строительства при осуществлении их приемки и подписании акта приема-передачи Объектов долевого строительства, должны быть устранены Застройщиком за свой счет самостоятельно или с привлечением третьих лиц в сроки, дополнительно согласованные Сторонами с момента получения Застройщиком письменного уведомления о таких недостатках.

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в территориальном органе Росрегистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, а также до истечения срока его действия в следующих случаях:

7.3.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив об этом Застройщика в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объектов долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.2.7, и п. 3.4.2. Договора;
- существенного нарушения требований к качеству Объектов долевого строительства.

В таком случае Застройщик обязан не позднее 20 (двадцати) рабочих дней, если иной срок не установлен Законом, со дня получения соответствующего требования Участника долевого строительства возратить уплаченные им по Договору денежные средства в счет оплаты стоимости Объектов долевого строительства, а также уплатить на эту сумму проценты за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день осуществления такого платежа. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объектов долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства в полном объеме.

В случае если Участник долевого строительства в течение указанного срока не обратился к Застройщику за получением денежных средств и процентов на них Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить указанные денежные средства и проценты на них в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем письменно сообщается Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением.

7.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей (более чем три просрочки внесения платежей согласно графику платежей в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения единовременного платежа на срок более чем три месяца).

Право Застройщика на односторонний отказ от исполнения Договора возникает не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по внесению платежей

по Договору и о последствиях неисполнения такого требования при неисполнении при этом Участником долевого строительства такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора он обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору в счет стоимости Объектов долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

7.3.3. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объекты долевого строительства не будут переданы Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Дома;
- изменения назначения общего имущества, входящего в состав Дома.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления о таком отказе.

8. Порядок разрешения споров.

8.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам все споры рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ в Арбитражном суде города Москвы.

9. Ответственность Сторон.

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1. При возникновении обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора и делающих невозможным исполнение настоящего Договора полностью или частично (которые компетентный государственный/муниципальный орган признает событиями непреодолимой силы), а именно: наводнения, землетрясения, пожара и других стихийных бедствий, а также, в случае наступления обстоятельств, делающих невозможным исполнение настоящего Договора полностью или частично (которые Стороны признают юридическим форс-мажором), а именно: действия (бездействие) органов государственной власти и местного самоуправления, забастовки, войны и т.п., исполнение обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

10.2. В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10 дневный срок с момента их возникновения, такая Сторона теряет право сослаться на указанные обстоятельства.

10.3. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 6 месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

10.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства по Договору.

11. Заключительные положения.

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.2. Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, а также условиях настоящего Договора считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС».

11.4. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является акционером Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «НИМБУС» и участником акционеров Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «НИМБУС».

11.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств по Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Возмещение убытков, пеней, подлежащих уплате Участником долевого строительства, в случае нарушения условий Договора, осуществляется непосредственно за счет средств Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «НИМБУС».

11.6. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно извещать друг друга.

11.7. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями и являются неотъемлемой частью Договора.

11.8. Все уведомления, извещения и иная переписка между Сторонами по Договору производится письменно путем направления по почте заказным письмом с описью вложения.

11.9. Застройщик обязуется самостоятельно осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Договора в органе Росрегистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику все документы, совершить иные действия, необходимые для регистрации Застройщиком настоящего Договора.

11.10. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа Росрегистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11.11. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

11.11.1. Приложение № 1. Перечень Объектов долевого строительства по Договору (с указанием стоимости и поэтажных планов);

11.11.2. Приложение № 2. Технические характеристики и перечень выполняемых работ по Объектам долевого строительства.

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»

Юридический адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1

Почтовый адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1

р/с 40702810867460084195 в фидиале ОАО «Сбербанк России» Ханты-Мансийское отд. №1791 БИК 047102651 к/с 30101810800000000651

ИНН 8601046621, КПП 860101001, ОГРН 1128601001506 от 26.04.2012 г.

Участник долевого строительства:

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра»

Место нахождения: 119334 Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3, тел./факс (495) 231 46 69

ОГРН 1137746220039, ИНН 7725785729, КПП 772501001, р/с 40701810400260000032 в ОАО Банк ВТБ г. Москва, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

13. Подписи Сторон:

Застройщик

 / А.В. Ремизов /

Участник долевого строительства:

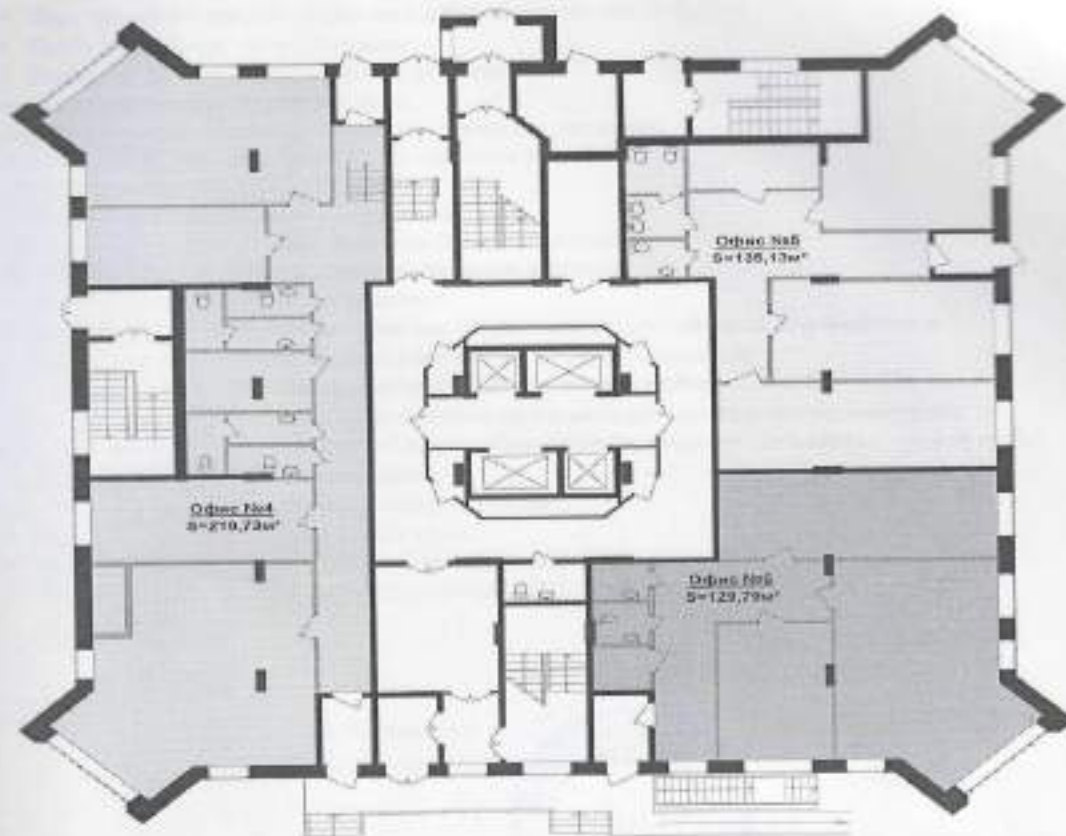
 / Е.Н. Торхов /



Приложение № 1
к ДОГОВОРУ № 4НЮ
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от « 6 » августа 2014 г.

Перечень Объектов долевого строительства

№ дома	№ Объектов долевого строительства	Этаж	Общая площадь, м2	Стоимость за м2, руб.	Стоимость Объектов долевого строительства, руб.
7	4	1	210,73	55 000	11 590 150
7	5	1	135,13	55 000	7 432 150
7	6	1	129,79	55 000	7 138 450
			475,65		26 160 750



Застройщик:

 /А.В. Ремезов /

Участник долевого строительства:

 /Е.Н. Торхов/

**Приложение № 2
к ДОГОВОРУ № 4НЮ
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «13» августа 2014 г.**

**Технические характеристики и перечень выполняемых работ
по Объектам долевого строительства**

Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) дома

- Чистовая отделка мест общего пользования по проекту-п/клетки, холлы, тамбуры, внеквартирные коридоры, лестничная клетка;
- Монтаж лифта;
- Узлы учета воды, тепловой, электрической энергии.

Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) дома и Объектов долевого строительства

Перечень и материалы выполняемых работ:

- Стены наружные капитальные – железобетонные, ячеистый бетон;
- Стены внутренние капитальные – железобетонные, ячеистый бетон, кирпич;
- Перегородки внутренние – кирпичные и блочные из ячеистого бетона;
- Плиты перекрытия – железобетонные;
- Потолки без шпаклевания и оштукатуривания;
- Стены капитальные без шпаклевания:
 - кирпичные – оштукатуривание цементно – песчаным раствором;
 - из ячеистого бетона – оштукатуривание гипсовым раствором;
 - железобетонные – без оштукатуривания;
- Перегородки внутренние без шпаклевания:
 - кирпичные – оштукатуривание цементно-песчаным раствором;
 - из ячеистого бетона – оштукатуривание гипсовым раствором
- Полы – керамзито-бетонная подготовка;
- Оконные блоки: пластиковые с тройным остеклением без устройства подоконной доски;
- Входная дверь в Объекты долевого участия – ДГ 21-10 металлическая;
- Стойки и разводка системы канализации – полиэтиленовые трубы;
- Системы ГВС, ХВС: Стойки – оцинкованная труба, разводка – металлопластиковые трубы;
- Система центрального отопления: Стойки – стальная труба, разводка – металлопластиковые трубы;
- Радиаторы отопления – алюминиевые;
- Счетчики: ГВС, ХВС, тепловые, электроснабжения;
- Полотенцесушители – оцинкованная труба;
- Системы телефонизации, кабельного телевидения до н/та;
- Внутренняя электропроводка – медный кабель ВВГ.

Застройщик

 /А.В. Ремезов /

Участник долевого строительства:

 /Е.И. Торхов/
М.п.






**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧЕННОГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 200005.035.000171 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключающего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности юридических, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием им Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23, ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 301018104040000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключающего с заказчиком договор на проведение оценки, является имущественное поврежде- ние, связанное с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за применение и/или применение третьими лицами в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандар- тов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключающего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечислен- ных в главе 4 Правил) установленный наступившим и подлежащий возмещению решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключающим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оцен- ки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключающему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой вели- чины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стан- дартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной де- ятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. События, имеющие признаки страхового, признаются страховым случаем при выполнении сле- дующих условий: • события, в результате которых причинен ущерб заказчику, заключающему договор на про- ведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, дей- ствие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по кото- рым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страхов- щику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установлен- ного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма, Стра- ховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,80 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчет- ный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (исполнении уплаты) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий До- говор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется также на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты на которых выдаются до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 40 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение начисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и возмещении Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодобрибрателем, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценок услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 8. Заключительные положения
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, прислуживающую силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования в действующем законодательстве. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И. Башновой.
Приложения	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Протоколом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 04 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



И.И. Платонов
На основании Договора № 02-15/180/20-г от 01.06.2020 г.







*Аттестат № 001444-1: в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 (ред. от 17.03.2021г) «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 и 2021 годах» срок действия квалаттестата продлен до 20.07.2021 г



*Аттестат № 001444-1: в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 (ред. от 17.03.2021г) «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 и 2021 годах» срок действия квалаттестата продлен до 20.07.2021 г

Оформлено в ФСИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R2196

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Булавка Валерий Михайлович**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признавший Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией – оценщиком, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма**Страховая премия****10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)****5 000 руб. 00 коп. (Пять тысяч рублей 00 копеек).****СТРАХОВОЙ ТАРИФ***(в % от страховой суммы)***0,05%****ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2021 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:****с «24» мая 2021 г.****по «23» мая 2022 г.****Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:**Страховое акционерное общество «ВСК»****Место нахождения:**Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Острожная, д.4.**От имени страховщика:** / А.Н. Мочалова /
М.П.**Место выдачи Страхового полиса:** г. Москва**Дата выдачи «13» мая 2021г.**

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

117 (Сто семнадцать) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

