



ИО-1121-40

# Отчет об оценке

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

Дата оценки	12 ноября 2021 г.
Дата составления отчета	25 ноября 2021 г.
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Васильева Татьяна Юрьевна



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

Уважаемый Дмитрий Викторович!

На основании Технического задания №19 от 12 ноября 2021 г. к Договору № Югра-ЛК от 10 марта 2021 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд недвижимости, с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка помещения, назначение: нежилое, площадь 4 577,1 кв. м, этаж: цокольный, 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ», кадастровый (условный) номер: 86:10:0101251:4325, (далее – Объект оценки) по состоянию на 12 ноября 2021 г. (дата оценки).

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. Следует отметить, что стоимость инвестиционных паев может, как увеличиваться, так и уменьшаться, а результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, при этом государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

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

**Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 12 ноября 2021 г. округленно до тысяч рублей составляет:**

**199 165 000 (Сто девяносто девять миллионов сто шестьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС.**

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

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

Оценщик  
**Васильева Т.Ю.**



## ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	7
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
2.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	10
2.3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	12
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	12
3.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
3.7. НАЗНАЧЕНИЕ И ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
3.8. УКАЗАНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, В КОТОРЫХ МОЖЕТ ПОЗИЦИОНИРОВАТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	23
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	24
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	27
4.3. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	29
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	29
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	34
4.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	41
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	42
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	43
6.1. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	46
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	47
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	47
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	51
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	51
6.1.5. Внесение корректировок	51
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости Объекта оценки	55
6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)	59
6.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	59
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	59
6.4.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)	60
6.4.3. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы	71
6.4.4. Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)	71
6.4.5. Расчет чистого операционного дохода	71
6.4.6. Расчет коэффициента капитализации	72
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	72
ПРИЛОЖЕНИЯ	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	101

## Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика			
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Техническое задание №19 от 12 ноября 2021 г. к Договору № Югра-ЛК от 10 марта 2021 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд недвижимости			
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-1121-40 от 25 ноября 2021 г.			
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	помещение, назначение: нежилое, площадь 4 577,1 кв. м, этаж: цокольный, 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ», кадастровый (условный) номер: 86:10:0101251:4325			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Показатель	Рыночный (сравнительный) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
	помещение, назначение: нежилое, площадь 4 577,1 кв. м, этаж: цокольный, 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ», кадастровый (условный) номер: 86:10:0101251:4325	223 007 755	187 108 516	Не применялся
<b>Итоговая величина справедливой стоимости</b>	<b>Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 12 ноября 2021 г. округленно 199 165 000 (Сто девяносто девять миллионов сто шестьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС</b>			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).			

### 1.2. Задание на оценку

Показатель	Характеристика
Объект оценки / Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	помещение, назначение: нежилое, площадь 4 577,1 кв. м, этаж: цокольный, 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ», кадастровый (условный) номер: 86:10:0101251:4325
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде доверительного управления, залога и ипотеки.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.
Требования к составлению Отчета об оценке	Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого 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.

Показатель	Характеристика
Предполагаемое использование результатов оценки	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.
Дата оценки	12 ноября 2021 г.
Срок проведения оценки	До 25 ноября 2021 г. (включительно)
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>• Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.</li> <li>• Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</li> <li>• Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из надежных источников и считаются достоверными.</li> <li>• Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.</li> <li>• Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г. и Техническим заданием к нему.</li> <li>• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.</li> <li>• Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.</li> <li>• Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) оцениваемого объекта, за исключением указанных в Отчете об оценке, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</li> <li>• Оценка проводится на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, без личного осмотра Оценщиком.</li> <li>• Иные ограничения и допущения будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.</li> </ul>

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

Табл. 2. Сведения о Заказчике

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

Табл. 3. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
<b>Сведения об Оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	
Ф.И.О.	Васильева Татьяна Юрьевна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 114А, помещение 5.03, БЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты оценщика	tatiana.vasilieva@labrium.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Регистрационный номер 3996 от 25 сентября 2020 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная ответственность оценщика Васильевой Татьяны Юрьевны застрахована в ОАО «АльфаСтрахование» (страховой полис № 7811R/776/00224/20 -1 от «10» декабря 2020 года) на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия полиса страхования: с 18 мая 2020 года по 31 декабря 2023 года.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	19 лет (с 2002 года). Оценщик I категории.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №020332-1 от 31.05.2021 г., срок действия до 31.05.2024 г.

Показатель	Характеристика
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11.12.2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 114А, помещение 5.03, БЦ «РОССТРО».
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	
Ф.И.О. и квалификация привлеченного специалиста	Не привлекались
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	-
Обоснование необходимости привлечения к оценке	-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Общие допущения и ограничения**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);

- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

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

## 2.2. Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

## Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Техническим заданием №19 от 12 ноября 2021 г. к Договору № Югра-ЛК от 10 марта 2021 г. об оценке имущества, является: помещение, назначение: нежилое, площадь 4 577,1 кв. м, этаж: цокольный, 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ», кадастровый (условный) номер: 86:10:0101251:4325.

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

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

Выписка из ЕГРН от 14 мая 2021 г.

Заявление в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии.

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

Экспликация к поэтажному плану строения.

Письмо об арендопригодных площадях и конфиденциальности информации об арендных отношениях (предоставлено Заказчиком).

Реестр арендаторов и Договоры аренды<sup>1</sup>.

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.

*Перечень нормативных актов и методической литературы*

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> В связи с политикой конфиденциальности арендных отношений между Арендодателем и Арендатором Реестр арендаторов и Договоры аренды не приводятся в Отчете и хранятся в архиве у Оценщика (на основании Письма о конфиденциальности информации, предоставленного Заказчиком)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Иные источники**

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

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

**Табл. 4. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки**

<b>Показатель</b>	<b>Характеристика</b>
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности. Правообладатель: Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления. Земельный участок, относящийся к оцениваемому нежилому помещению, на дату оценки не выделен, какие-либо права на него не оформлены.
Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта недвижимости	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц <sup>2</sup>	Доверительное управление

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

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

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

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

**Вывод:**

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

### 3.4. Описание местоположения Объекта оценки

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

**Описание расположения Объекта оценки**

Ханты-Мансийский автономный округ — Югра (ХМАО — Югра) — субъект Российской Федерации, территориально включён в состав Тюменской области. Округ является экономически самодостаточным регионом-донором. Основной нефтегазоносный район России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира. Численность населения 1 688 378 чел. (2021 г.)<sup>3</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

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

В округе добывается россыпное золото (прогнозные запасы золота превышают 216 тонн), жильный кварц и коллекционное сырьё. Открыты месторождения бурого и каменного угля. Обнаружены залежи железу-

<sup>3</sup> Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2021 года и в среднем за 2020 год, дата публикации 25.01.2021 г., URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/12781>

ных руд, меди, цинка, свинца, ниобия, тантала, проявления бокситов и др.

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

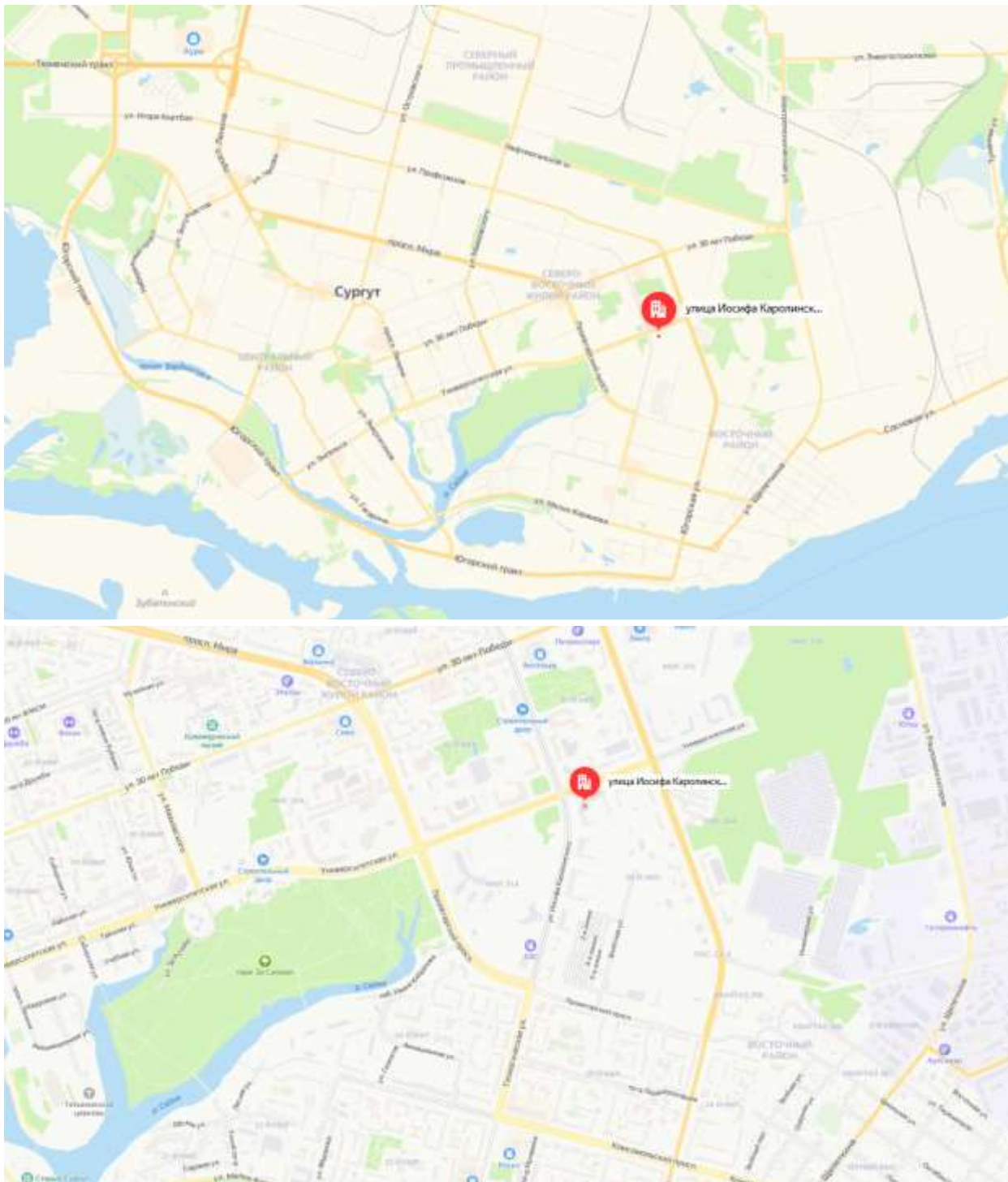


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки на карте<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Источник картографической информации – Yandex. Карты, <https://yandex.ru/maps>

**Табл. 5. Описание местоположения Объекта оценки (г. Сургут и расположения объекта в городе)<sup>5</sup>**

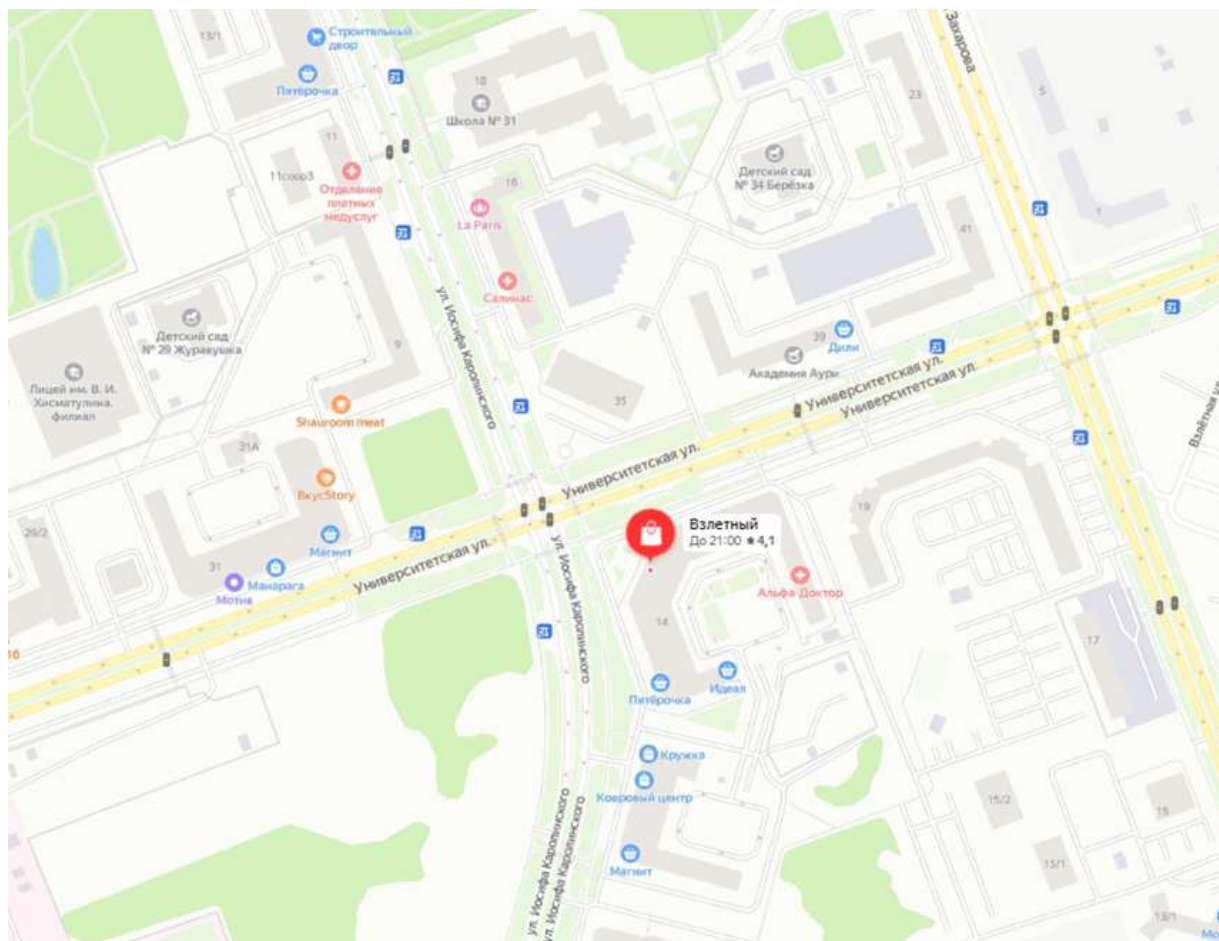
Показатель	Характеристика
Адрес места нахождения Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1
Район расположения	Восточный
Краткая характеристика населенного пункта	Сургут - административный центр Сургутского района. Крупнейший город округа. Один из многих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.
Муниципально-территориальное устройство	Сургут территориально разделен на 5 районов: Восточный, Центральный, Северо-восточный жилой, Северный промышленный, Северный жилой. Город разделён на жилые микрорайоны, жилые кварталы и посёлки.
Численность населения <sup>6</sup>	387 235 чел. на 01 января 2021 г.
Инфраструктура	<p>Город обеспечен объектами социальной и транспортной инфраструктуры в соответствующем численности населения объеме.</p> <p>В городе функционирует сеть различных по организационно-правовым формам образовательных учреждений, в том числе: 53 дошкольных образовательных учреждений, 41 общеобразовательное учреждение, 4 учреждения дополнительного образования, 9 учреждений среднего профессионального образования, 3 учреждения высшего профессионального образования.</p> <p>В сфере здравоохранения осуществляют деятельность 11 медицинских организаций, оказывающих населению круглосуточную стационарную помощь, из них 5 учреждений являются региональными центрами, оказывающими высокотехнологичную и специализированную медицинскую помощь жителям всего округа. Первичная медико-санитарная помощь населению оказывают в 5 амбулаторно-поликлинических учреждениях на 4 645 посещений в смену, стоматологическая в 2 государственных стоматологических поликлиниках.</p> <p>Сеть учреждений культуры и искусства города Сургута представлена 6 школами искусств и 19 учреждениями, в том числе: 6 учреждений культурно-досугового типа, 2 театра, 6 кинотеатра, 2 музея, централизованная библиотечная система, парк культуры и отдыха, городская концертная организация.</p>
Промышленность	<p>Сегодня Сургут - крупнейший промышленный и культурный центр Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, Тюменской области, один из главных центров нефтедобывающей промышленности России. Его называют столицей нефтяного края, индустриальным и энергетическим сердцем Севера. Развитие города обусловлено рядом благоприятных условий.</p> <p>Сургут занимает выгодное экономико-транспортно-географическое положение: он расположен на пересечении железнодорожной магистрали с мощной водной артерией - рекой Обью. Город превратился в значительный транспортный узел: через него проходят железная дорога, автомагистраль, здесь расположены международный аэропорт и речной порт. Развит трубопроводный транспорт (крупнейший узел нефте- и газопроводов). По насыщенности автомобильным транспортом Сургут занимает одно из ведущих мест в стране. В настоящее время в городе насчитывается свыше 160 тысяч единиц автотранспорта.</p> <p>Основным фактором экономической стабильности города остается развитие нефтедобывающей и энергетической отраслей. Системообразующим предприятием города является нефтяная компания «Сургутнефтегаз», занимающая одно из лидирующих мест среди нефтяных компаний не только в автономном округе, но и в России. Сфера деятельности компании: добыча и реализация нефти и газа, производство и сбыт нефтепродуктов и продуктов нефтехимии, разведка, обустройство и разработка нефтяных и нефтегазовых месторождений.</p> <p>В Сургуте расположены филиалы крупнейших генерирующих компаний оптового рынка электроэнергии: Публичного акционерного общества «ОГК-2» «Сургутская ГРЭС-1»; Публичного акционерного общества «Юнипро» «Сургутская ГРЭС-2. Значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Это предприятия, представленные мини-пекарнями по производству хлеба и хлебобулочных изделий, цехами по производству кондитерских изделий, мясных полуфабрикатов, рыбной продукции, напитков и других товаров народного потребления, предприятиями по выполнению строительно-ремонтных работ, оказанию транспортных, бытовых и других платных услуг. Среди предприятий пищевой промышленности наиболее крупными являются СГМУП «Сургутский хлебозавод», ООО «Мясокомбинат «Сургутский».</p> <p>Значительные инвестиции осуществляются в строительство жилья и социальных объектов. За последние десять лет введено в эксплуатацию 2,4 млн. кв. метров жилья. Развитие инвестиционной деятельности осуществляется за счет собственных средств хозяйствующих субъектов, а также бюджетных средств.</p> <p>Жилищный фонд города составляет 8,2 млн. кв. метров, средняя обеспеченность населения жильем – 21,9 кв. м на человека.</p>
Транспортная инфраструктура	Через город проходит федеральная трасса Р404 Тюмень - Тобольск - Сургут - Нижневартовск. Это единственная федеральная дорога в ХМАО, которая соединяет Тюменскую область с севером. Сургут - крупнейшая железнодорожная станция Свердловской железной дороги в городе Сургут Ханты-Мансийского автономного округа — Югра. Крупнейший аэропорт в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре, один из самых крупных в России. Городской транспорт представлен автобусами, маршрутным такси, а также такси от частных компаний.

<sup>5</sup> Администрация города Сургута, <http://admsurgut.ru>, <http://admsurgut.ru/rubric/64/Korotko-o-Surgute>

<sup>6</sup> Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2021 года, <https://rosstat.gov.ru/folder/12781>



Показатель	Характеристика
Транспортная доступность Объекта оценки	В пешей доступности находится остановка общественного транспорта «Взлетный» (≈ 4 минуты пешком)
Ближайшая инфраструктура Объекта оценки	Развитая инфраструктура, имеются объекты социальной и транспортной инфраструктуры



**Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки<sup>7</sup>**

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

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

- расположен в ХМАО-Югра, г. Сургут, с численностью населения 387 235 человек (на 01 января 2021 г.);
- расположен в Восточном районе в зоне высотной (многоквартирной) застройки на первой линии улиц Иосифа Каролинского и Университетской, имеет хорошую визуализацию;
- имеется стихийная парковка;
- ближайшее окружение объекта – преимущественно многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее).

### **3.5. Описание Объекта оценки**

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

<sup>7</sup> Источник картографической информации – Yandex. Карты, <https://yandex.ru/maps>

**Табл. 6. Описание оцениваемого объекта<sup>8</sup>**

Показатель	Значение
Наименование	Помещение, назначение: нежилое, площадь 4 577,1 кв. м, этаж: цокольный, 1, 2, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ», кадастровый (условный) номер: 86:10:0101251:4325
Кадастровый номер	86:10:0101251:4325
Адрес местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ»
Общая площадь, кв. м	4 577,10
Состав площадей в разрезе функционального использования	Торговые
Текущее использование	По назначению
Техническое состояние	Хорошее
Тип и состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб.	18 772 769,07
Этаж	1, 2, цокольный
Преобладающая высота этажа, м	Нет данных
Год постройки здания	2009
Всего этажей	3
Материал стен	Блочные
Системы инженерного обеспечения здания	
Отопление	Имеется
Водопровод	Имеется
Канализация	Имеется
Горячее водоснабжение	Имеется
Электроосвещение	Имеется
Слаботочные устройства	Имеется
Вентиляция	Имеется
Парковка	Наземная
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует

**Табл. 7. Разбивка площадей по этажам (по данным БТИ)**

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

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

**Табл. 8. Состав арендопригодных площадей по этажам (по данным Заказчика)**

Этаж	Арендопригодная площадь этажа, кв. м
Цоколь	1 102,43
1 этаж	1 252,60
2 этаж	1 100,80
<b>Итого</b>	<b>3 455,83</b>

Также следует отметить, что земельный участок под рассматриваемым объектом капитального строительства не выделен<sup>9</sup>.

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

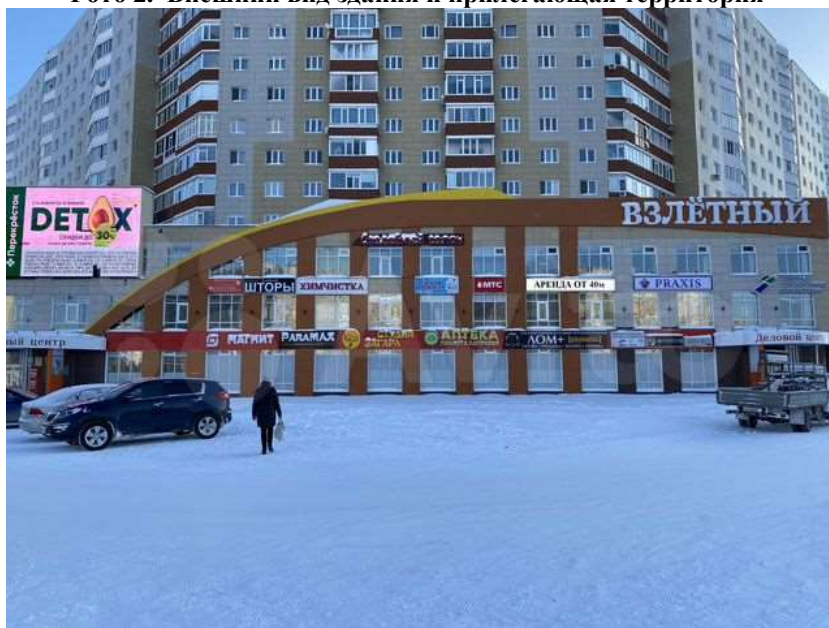
<sup>8</sup> [https://surgut.domclick.ru/building/30-j-mikrorajon--ulica-iosifa-karolinskogo--14-1?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F](https://surgut.domclick.ru/building/30-j-mikrorajon--ulica-iosifa-karolinskogo--14-1?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F)

<sup>9</sup> Источник: данные Публичной кадастровой карты, <https://pkk.rosreestr.ru/>

**Фото 1. Внешний вид здания и прилегающая территория<sup>10</sup>**



**Фото 2. Внешний вид здания и прилегающая территория<sup>11</sup>**



<sup>10</sup> Источник: [https://surgut.domclick.ru/building/30-j-mikrorajon--ulica-iosifa-karolinskogo--14-1?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F](https://surgut.domclick.ru/building/30-j-mikrorajon--ulica-iosifa-karolinskogo--14-1?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F)

<sup>11</sup> Источник: <https://21.img.avito.st/image/1/BN8NabaDqDZ7xzo-CXUUqfbKrDC1zKowrciqPLMKp6Sxyqo2uYw>

**Фото 3. Внутренние помещения оцениваемого объекта**



**Фото 4. Внутренние помещения оцениваемого объекта**



**Фото 5. Внутренние помещения оцениваемого объекта**



**Фото 6. Внутренние помещения оцениваемого объекта**



**Фото 7. Внутренние помещения оцениваемого объекта**



**Фото 8. Внутренние помещения оцениваемого объекта**



**Фото 9. Внутренние помещения оцениваемого объекта**



**Фото 10. Внутренние помещения оцениваемого объекта**



**Фото 11. Внутренние помещения оцениваемого объекта**



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

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

Торговый центр представляет собой трехэтажную пристройку к жилому дому 2009 года постройки. На прилегающей территории имеются места для парковки автомобилей. Управление объектом осуществляет профессиональная управляющая компания. Пул арендаторов включает офисы, магазины одежды, продуктов, непродовольственных товаров и др.

По состоянию на дату оценки большая часть помещений торгового центра сданы в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам. Заказчиком был предоставлен Реестр арендаторов<sup>12</sup> с условиями договоров аренды для анализа. Согласно Реестру арендаторов в период 2021 года по заключенным договорам аренды диапазон арендных ставок составил 4 511,81 – 36 610,20 руб./кв. м/год<sup>13</sup> (среднее значение составляет 20 561 руб./кв. м/год). Значительный разброс величин арендных ставок объясняется тем, что они отличаются по площади, расположению, функциональному назначению помещений и пр. факторам.

Для проведения корректного анализа Оценщик рассчитал средневзвешенную фактическую ставку, которая составляет  $\approx 10\,162$  руб./кв. м/год без НДС. Согласно п. 4.3.1 Отчета диапазон рыночных арендных ставок составляет 16 000 – 18 020<sup>14</sup> руб./кв. м в год с НДС. Среднее значение по полученной выборке составляет 17 010 руб./кв. м/год с НДС или 14 175 руб./кв. м/год без НДС, что отличается от средней величины контрактных ставок на  $\approx 16,7\%$ , в том время как допустимое расхождение может быть в пределах 15,5-17,5%<sup>15</sup> (подробнее см. п. 7 Отчета). Отдельно следует проанализировать ставки по долгосрочным договорам аренды, условия которых могут обуславливать наличие ограничения (обременения) прав. Средневзвешенная фактическая ставка по заключенным долгосрочным договорам аренды составляет  $\approx 13\,290$  руб./кв. м/год без НДС, что отличается от среднерыночной  $\approx 6,2\%$ , т.е. на величину меньшую, чем неопределенность величины стоимости при применении доходного подхода. Проведенный анализ позволяет сделать вывод, что заключенные долгосрочные договоры аренды не обуславливают возникновения ограничения (обременения) прав с точки зрения доходности объекта недвижимости.

Таким образом, в результате проведенного анализа, Оценщик заключил, что условия аренды по договорам аренды соответствуют рыночным, таким образом, расчет стоимости без учета ограничений (обременений) прав в виде аренды не влечет за собой погрешностей в определении справедливой стоимости Объекта оценки.

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

Объект оценки может позиционироваться как торговый центр, расположенный в ХМАО-Югра, г. Сургут<sup>16</sup>.

---

<sup>12</sup> В связи с политикой конфиденциальности арендных отношений между Арендодателем и Арендатором Реестр арендаторов и Договоры аренды не приводятся в Отчете и хранятся в архиве у Оценщика (на основании Письма о конфиденциальности информации, предоставленного Заказчиком)

<sup>13</sup> Исключая арендную плату за площади, предназначенные для размещения терминалов и банкоматов, в целях недопущения влияния экстремальных значений в рамках анализа

<sup>14</sup> При проведении анализа Оценщик исходит из типичной структуры арендной ставки, когда коммунальные расходы арендатора оплачиваются отдельно в соответствии с фактически потребленными услугами коммунального хозяйства

<sup>15</sup> Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка

<sup>16</sup> Классификация торговой недвижимости представлена в разделе 4.2 Отчета

## Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Табл. 9. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>17</sup>	Социально-экономическое положение региона (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) <sup>18</sup>																														
Объем валового продукта	Объем ВВП России за I полугодие 2021 г. составил в текущих ценах 57 624,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2020 г. составил 104,8%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2021 г. по отношению к ценам I полугодия 2020 г. составил 113,5%.	По итогам 2019 года ВРП составил в текущих ценах 4 450,2 млрд руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 100,1% к показателю 2018 г. По итогам 2020 года ВРП составил в текущих ценах 4 007,0 млрд руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 93,5% к показателю 2019 г. <sup>19</sup>																														
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-сентябре 2021 г. - 104,7%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,5%, в январе-сентябре 2021 г. - 103,0%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производств» в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-сентябре 2021 г. - 105,2%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в сентябре 2021 г. составил 1 089,7 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. – 7 150,8 млрд рублей, или 106,0%.	Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2021 г. по сравнению с январем-сентябрем 2020 г. составил 99,2%, в сентябре 2021 г. по сравнению с сентябрем 2020 г. – 106%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производств» в январе-сентябре 2021 г. по сравнению с январем-сентябрем 2020 г. составил 98,4%, в сентябре 2021 г. по сравнению с сентябрем 2020 г. – 98,1%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-сентябре 2021 г. составил 268 295,7 млн рублей, 97,9% к январю-сентябрю 2020 г.																														
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: <table border="1" data-bbox="331 1093 874 1646"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>I полугодие 2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>2,6%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>12,9%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>15,6%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,8%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,6%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>4,0%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,0%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,4%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,8%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>2,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>4,9%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>10,4%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>4,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>1,8%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	I полугодие 2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,6%	Добыча полезных ископаемых	12,9%	Обрабатывающие производства	15,6%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,8%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%	Строительство	4,0%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%	Транспортировка и хранение	6,4%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%	Деятельность в области информации и связи	2,5%	Деятельность финансовая и страховая	4,9%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,4%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,0%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,8%	Структура отгруженного продукта промышленных производств в разрезе видов экономической деятельности: <ul style="list-style-type: none"> <li>- добыча полезных ископаемых – 72,8%;</li> <li>- прочие – 5,4%;</li> <li>- строительство – 5,2%;</li> <li>- транспортировка и хранение – 4,8%;</li> <li>- социальная сфера – 4,7%;</li> <li>- обрабатывающие производств – 2,6%;</li> <li>- торговля – 2,2%;</li> <li>- электроэнергетика – 2,1%;</li> <li>- сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство – 0,2%.<sup>20</sup></li> </ul>
Наименование вида экономической деятельности	I полугодие 2021 г.																															
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,6%																															
Добыча полезных ископаемых	12,9%																															
Обрабатывающие производства	15,6%																															
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,8%																															
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%																															
Строительство	4,0%																															
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%																															
Транспортировка и хранение	6,4%																															
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%																															
Деятельность в области информации и связи	2,5%																															
Деятельность финансовая и страховая	4,9%																															
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,4%																															
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,0%																															
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,8%																															

<sup>17</sup> Доклад «Социально-экономическое положение России январь-сентябрь 2021 года» (опубликовано 29.10.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2021.pdf>

<sup>18</sup> Социально-экономическое развитие Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-сентябре 2021 года (опубликовано 08.11.2021 г.) // URL: <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712>; [https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25019\\_09\\_2021.pdf](https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25019_09_2021.pdf)

<sup>19</sup> Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2020 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/b01/Otchet-Gubernatora-2020-07.11.2020.pdf>

<sup>20</sup> Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2020 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/b01/Otchet-Gubernatora-2020-07.11.2020.pdf>



Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>17</sup>		Социально-экономическое положение региона (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) <sup>18</sup>
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,3%	
	Образование	3,5%	
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,8%	
	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%	
	Предоставление прочих видов услуг	0,6%	
	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,5%	
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в сентябре 2021 г. составил 3 391,8 млрд рублей, или 105,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. – 28 201,2 млрд рублей, или 108,4%.		За январь-сентябрь 2021 года оборот розничной торговли в автономном округе составил 353 672,7 млн рублей, что составило 106,4% к уровню показателя соответствующего периода 2020 года.
Индекс потребительских цен	В сентябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,0%.		Индекс потребительских цен в III квартале 2021 года ко II кварталу 2021 г. составил на продовольственные товары –98,9%, непродовольственные товары – 100,8%, услуги - 100,7%.
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2021 г. составила 52 355 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,3% (в январе-августе 2021 г. - на 9,2%).		Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2021 г. составила 75 737 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 2,1%. Реальная начисленная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года составила 101,3%.
Наиболее значимые предприятия региона	<p>Впервые за историю рейтинга РБК 500 сменился лидер: по итогам 2019 года по размеру выручки, очищенной от НДС, акцизов и таможенных пошлин, верхнюю строчку заняла «Роснефть».</p> <p>Лидер предыдущих пяти рейтингов — «Газпром», показав в прошедшем году снижение выручки, опустился на второе место, а ЛУКОЙЛ — со второго на третье.</p> <p>Состав топ-5 и топ-10 не изменился: занявшие четвертое и пятое места Сбербанк и РЖД сохранили позиции прошлого года, поменялись местами X5 Retail Group (с седьмого на шестое место) и «Сургутнефтегаз» (с шестой на седьмую строчку). ВТБ, «Магнит» и «Росатом» сохранили за собой восьмое, девятое и десятое места соответственно<sup>21</sup></p>		Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья. Наиболее крупные предприятия: ПАО «НК «Роснефть»» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть» <sup>22</sup>
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>По данным Standard &amp; Poor's (от 15 января 2021 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2».</p> <p>По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»). Международное рейтинговое агентство Fitch (от 05 февраля 2021 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом. Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне<sup>23</sup></p>		За 2020 год: средний потенциал — умеренный риск 2В) <sup>24</sup>
Политическая обстановка	Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2021 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменить. Внутренние условия также будут очень непростыми.		

<sup>21</sup> Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500. Основные факты. // URL: <https://www.rbc.ru/economics/15/10/2020/5f86306e9a7947c85f43e19c>

<sup>22</sup> Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа –Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа –Югры за 2020 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/b01/Otchet-Gubernatora-2020-07.11.2020.pdf>

<sup>23</sup> Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

<sup>24</sup> Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#graph>

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>17</sup>	Социально-экономическое положение региона (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) <sup>18</sup>
	<p>В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось. Появляются новые опасные штаммы коронавируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.</p> <p>Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).</p> <p>Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года.</p> <p>Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ошутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредиванию покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.</p> <p>Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.</p> <p>Ввиду точечного характера ограничительных мер и произошедшей в предыдущие месяцы адаптации населения и бизнеса к условиям пандемии замедление экономической активности в IV квартале 2020 г. носит весьма умеренный характер. С учетом этого снижение ВВП по итогам 2020 г. составило 3,1%. В 2021 г. Банк России прогнозирует рост ВВП в диапазоне 3,0 – 4,0%.<sup>25</sup></p>	

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

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

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

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

#### **Выводы:**

В январе-сентябре 2021 года в ХМАО-Югра отмечалось снижение объемов промышленного производства. По сравнению с сопоставимым периодом 2020 года, оборот розничной торговли увеличился. В связи со специализацией региона на добыче полезных ископаемых существенное влияние на регион оказывает ситуация на нефтяном рынке, которая продолжает оставаться мало предсказуемой. Среднемесячная начисленная зара-

<sup>25</sup> По материалам: СтатРелиз. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки апрель 2020 - апрель 2021 гг. // URL: <https://statreliz.ru/index.php/arkhiv-analizov>

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

ботная плата в ХМАО-Югра в августе 2021 г. составила 75 737 рублей, что выше среднероссийского уровня заработной платы. В связи с значительным снижением экономической активности по всей стране, что приводит к снижению покупательской способности населения и организаций, на рынке недвижимости наблюдается ситуация неопределенности.

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

Объект оценки представляет собой помещения торгового центра. Далее представлена классификация торговых центров<sup>26</sup>.

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

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

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

Концепция торгового центра должна отражать следующее:

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

*Классификация торговых центров*

### **Микрорайонный торговый центр (Convenience center)**

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

### **Районный торговый центр (Neighborhood center)**

Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозтовары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5 600 кв. м, на практике площадь может варьироваться от 3 000 до 10 000 кв. м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Примером районного торгового центра является «Европа», «ГУМ-Прага», «Магнит».

### **Окружной торговый центр (Community center)**

Окружной ТЦ предлагает широкий спектр товаров и услуг, с большим выбором «мягких» товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда) и «жестких» товаров (металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника). Для данной категории ТЦ характерен более глубокий ассортимент и более ши-

<sup>26</sup> Источник: «Классификация торговых центров», ([https://idem-nn.ru/blog/smi/klassifikaciya\\_torgovyh\\_centrov/](https://idem-nn.ru/blog/smi/klassifikaciya_torgovyh_centrov/))

рокий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Многие центры строятся вокруг детских универмагов (junior department store), дискаунт-универмагов, крупных аптек (drug-store), универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам (variety store), как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Хотя окружной ТЦ не имеет универмага полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазин(-ы). Типичный размер арендной площади – 14 000 кв. м, может занимать от 9 500 до 47 000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10-20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек. Типичным примером окружного торгового центра является «Глобал Сити», «Золотой Вавилон».

#### **Суперокружной торговый центр (Super community center)**

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

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

#### **Региональный торговый центр (Regional center)**

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

#### **Суперрегиональный центр (Super regional center)**

Предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг 3 и более универмагов площадью не менее 7 000 кв. м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93 000 кв. м. На практике площадь варьируется от 50000 и может превышать 150 000 кв. м. Торговая зона для суперрегионального торгового центра может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра - 300 000 и более человек. Типичным примером суперрегионального торгового центра является «МЕГА».

#### **Специализированные торговые центры (Specialty centers)**

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

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

- Мегамолл (Megamall)
- Стиль жизни (Lifestyle)

Также выделяют несколько типов:

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

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

## 4.3. Обзор рынка торговой недвижимости

### 4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений<sup>27</sup>

#### Предложение

По итогам первого полугодия 2021 г. в регионах России было открыто шесть торговых центров с совокупной площадью 313 900 кв. м, что в целом выше показателя за 2020 г. в два раза.

Ключевыми открытиями полугодия стали ТРЦ «Планета» (83 100 кв. м) в г. Пермь, ТРЦ «РаМус Молл» (78 000 кв. м) в г. Нижнекамск и ТРЦ «Макси» (76 000 кв. м) в г. Киров, а также знаковое открытие 2-й фазы ТРЦ FORUM в г. Улан-Удэ (14 500 кв. м).

Несмотря на активный старт по открытиям в первом полугодии 2021 г., уже известно о снижении годового объема ввода на 17% из-за переносов.

В целом обеспеченность торговыми площадями жителей России достигла 200 кв. м на 1 000 человек (против 194 кв. м в 2020 г.).

<sup>27</sup> Рынок торговой недвижимости. Торговые центры. I полугодие 2021 г. Россия, <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-retail-russia-2021>

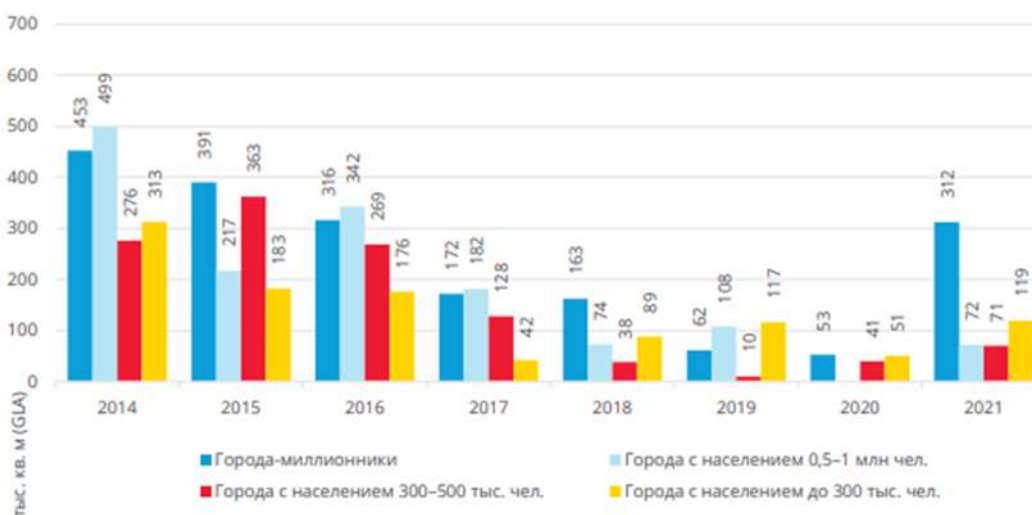
Статья «Движение на Север: для кого привлекателен Сургут» от 8 июля 2021 г., <https://danretail.ru/blog/articles/dvizhenie-na-sever-dlya-kogo-privlekatelen-surgut/>

	П1 2019	П1 2020	П1 2021
Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м	27,9	28,4	29,2
Объем введенных торговых площадей в России, кв. м	200 300	218 200	405 200
Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м*	17,0	17,2	17,7
Объем введенных торговых площадей в регионах России, кв. м*	95 300	0	313 900
Количество открытых ТЦ, штук*	4	0	6
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	190	194	200

**Рис. 3. Объем ввода торговых площадей по годам, тыс. кв. м**

В настоящее время на региональные города-миллионники России совокупно приходится 18,7 млн кв. м качественных торговых площадей, а обеспеченность торговыми площадями в них составляет 553 кв. м на 1 000 человек, что в 2,8 раза больше среднероссийского показателя обеспеченности.

Сохраняющаяся привлекательность городов-миллионников отражается в объемах годового ввода в 2021 года. Вторыми по объему ввода являются города с населением менее 300 000 человек — в 2021 г. планируется к вводу 119 000 кв. м, что говорит о заинтересованности девелоперов строить новые качественные объекты в менее населенных городах России



**Рис. 4. Распределение объема ввода качественных торговых площадей по группам городов по численности населения, 2014–2021 гг.**

За исследуемый период лидером среди российских городов-миллионников (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) по обеспеченности торговыми площадями стал Екатеринбург (742 кв. м), далее расположилась Самара (724 кв. м), замыкает тройку Нижний Новгород (537 кв. м).

Наименее обеспеченным городом-миллионником остается Пермь (245 кв. м), несмотря на открытие первого суперрегионального объекта ТРЦ «Планета».

До конца 2021 г. показатель по обеспеченности торговыми площадями в Перми должен увеличиться до 291 кв. м на 1 000 человек благодаря открытию 1-й очереди МФЦ «Эспланада», в состав которого будет входить торговый центр (GLA 40 500 кв. м), и 2-й фазы ТРК «СпешивLove» (GLA 7 000 кв. м).

### Спрос

В 2021 г. планируются две крупнейшие сделки в продуктовом ритейле за последние годы. Федеральная сеть «Магнит» планирует получить контроль над 2 612 магазинами бренда «Дикси» и 39 компактными гипермаркетами «Мегамарт». Фуд-ритейлер «Лента» объявил о покупке российского подразделения Billa (Австрия),

которое включает 161 действующий супермаркет (ГВА 138 000 кв. м). Помимо этого, главный европейский дискаунтер Lidl готовится к дебюту в России.

О планах развития в России объявил шведский бренд модной одежды и товаров для дома Arket. Открытие монобрендового магазина ожидается осенью 2021 г. Также на российском рынке активно развивались и другие международные бренды, которые впервые дебютировали в новых регионах. Например, в ТРЦ FORUM в г. Улан-Удэ открылись такие бренды, как Bershka и Terranova. Бренд Helly Hansen покорила сразу два города в первом полугодии — Псков (ТДЦ Fjord Plaza) и Нижневартковск (МФК Green Park). В Северной столице было зафиксировано два интересных открытия: первый магазин итальянского фэшн-бренда Calliope в ТРЦ «МЕГА Дыбенко» и первый концепт-стор шведского бренда H&M HOME (968 кв. м) в трехэтажном историческом здании на Большом проспекте.

Группа «М.Видео» объявила об открытии 50-го магазина торговой сети «Эльдорадо 250» и о расширении географии присутствия нового формата до 50 населенных пунктов. Новые магазины концептуально являются частью онлайн-платформы «Эльдорадо», где объекты работают в качестве пунктов выдачи интернет-заказов.

Жесткий дискаунтер «Светофор» начинает активную экспансию на рынке Санкт-Петербурга, в 2021 г. планируется к открытию 10–15 точек. В планах «Магнита» масштабировать свою ультрадешевую сеть «Моя цена», с июля 2020 г. по апрель 2021 г. было открыто 33 магазина. Также продуктовая сеть Spar планирует развивать сеть дискаунт-магазинов под брендом Smart.

Многие ритейлеры, развивающие гипермаркеты, нацелены на освоение новых регионов, например, DIY «Леруа Мерлен» планирует построить первый гипермаркет в Бурятии (ГВА 16 700 кв. м), а гипермаркет спортивных товаров «Декатлон» — в Новосибирске (ГВА 8 600 кв. м). Некоторые игроки нацелены на создание новых розничных форматов: компания «Магнит» объявила о выводе на рынок магазин DIY под брендом «Магнит Мастер», фуд-ритейлер «Лента» станет открывать магазины формата «у дома», еще один игрок — «Глобус» начал тестировать автолавки в России (первая из них открылась во Владимире). Помимо этого, сеть спортивных магазинов «Декатлон» будет открывать корнеры площадью 350 кв. м в «Глобусе». Также датский мебельный ритейлер JYSK, дебютировавший в 2020 г. в столице, объявил об открытии в III квартале 2021 г. первого магазина в региональном городе — ТРЦ «Макси» в г. Тула.

В настоящее время застройщики Сургута стали возводить такую недвижимость, которая отвечает современным требованиям жизни и ведения бизнеса, и приобретать которую очень выгодно. В Сургуте высокие арендные ставки на помещения стрит-ритейла, в среднем от 800 до 1 500 рублей за квадратный метр.

На настоящий момент город представлен такими новыми ЖК, как «Новые ключи», «4 Сезона», «Булгаков», «Возрождение», «Северная Венеция», «Новин», «За ручьем», «Жемчужина Оби», «Кедровый», «Грин Парк», и многими другими современными ЖК, отвечающими современным к комфортной жизни. Современные комплексы имеют не только функциональные планировки квартир, но и качественный состав коммерческой недвижимости. Например, в жилых комплексах создают коммерческие помещения с высокими потолками площадью от 60 кв. м, где можно сделать любую удобную планировку и два входа.

Ценовая политика в Сургуте по понятным причинам примерно на 20% выше, чем в Тюмени. Стоимость покупки квадратного метра коммерческой недвижимости – 80-120 тысяч рублей за метр квадратный, а аренда в крупных ТЦ от 1 600 до 10 500 рублей за кв. м. Средний срок окупаемости объектов коммерческой недвижимости на данный момент составит 8-12 лет.

В городе множество ТЦ, в основном, это небольшие районные центры. Но город может похвастаться и такими гигантами, как ТРЦ Аура и ТРЦ Сити Молл. Торговый Центр Сургут Сити Молл находится по адресу Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, тракт Югорский, 38. Здание площадью 154 000 кв. м, 2012 года постройки, имеет 4 этажа, относится к классу А. На территории есть парковка - подземная на 1 200 мест, наземная на 3 800 мест, 10 входов. ТРЦ Аура Общая площадь ТРЦ «Аура» составляет 95 000 кв. м, из которых 65 000 кв. м. приходится на торговые площади. В торговом комплексе расположены более 175 бутиков, многие из которых представлены впервые в городе. В данные ТРЦ приезжают со всех близлежащих городов – Нижневартковска, Ханты-Мансийска, Нефтеюганска, Ноябрьска, Нового Уренгоя и других.

Известных федеральных игроков в Сургуте немного. Город нуждается в качественном общепите и досуговых форматах. По ряду направлений в Сургуте конкуренция меньше, чем в других перспективных городах. Востребованы образовательные и развлекательные клубы для детей и взрослых разного возраста, языковые школы. Несомненно, для сегмента стрит-ритейла большую роль играет плотность населения и его платежеспособность. А данные последних 5 лет показывают, что в Сургут растет, строится, растет доход жителей, и уже не все стремятся покинуть город. Портрет покупателя Сургута – это как жители Сургута, так и округа, а также бизнес Тюмени, открывающий свои филиалы в северных регионах.

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2021 г.
<u>Квартиры</u>	92 378 руб./м <sup>2</sup>	+4.37 %	<b>+15.87 %</b>
- <u>Вторичка</u>	93 007 руб./м <sup>2</sup>	+4.17 %	<b>+15.78 %</b>
<u>Дома</u>	5 054 286 руб.	+17.54 %	<b>+71.93 %</b>
<u>Офисы</u>	77 411 руб./м <sup>2</sup>	-4.44 %	-12.74 %
<u>Торговые площади</u>	50 168 руб./м <sup>2</sup>	-4.43 %	—

**Рис. 5. Цены продаж на недвижимость в г. Сургут, октябрь 2021 г.**<sup>28</sup>

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

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

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

- рассматривались предложения по продаже и аренде торговых помещений и зданий торговых центров, расположенных в г. Сургуте;
- предложения, актуальные на дату проведения оценки;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- объекты без ограничений (обременений) прав;
- рассматривались объекты площадью не менее 300 кв. м.

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

<sup>28</sup> Данные сайта недвижимости «Росриэлт» // URL: <https://rosrealty.ru/surgut/cena/269>



**Табл. 10. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)**

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Маяковского, д. 33	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 27А, Югорский тракт, 43	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Чехова, д. 10/3
Площадь, кв. м	<b>601,0</b>	<b>3 002,9</b>	<b>1 613,6</b>	<b>1 363,4</b>
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип и состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	1 этаж	2 этажа	1 этажа	2 и цоколь
Точная ссылка	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/227610059/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/227610059/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/221310415/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/221310415/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/251660984/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/251660984/</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1363.4_m_758856944">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1363.4_m_758856944</a>
Источник данных	АН ФЭСТ, Николай Баландин, +7 346 255-05-05	+7 982 411-07-03	Агентство недвижимости Авангард +7 922 798-40-03	Александр, +7 911 858-34-94
Цена предложения, руб.	<b>60 100 000</b>	<b>270 000 000</b>	<b>129 088 000</b>	<b>124 500 000</b>
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	<b>100 000</b>	<b>89 913</b>	<b>80 000</b>	<b>91 316</b>

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 80 000 до 100 000 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг.

**Табл. 11. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)**

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Университетская, 21	Ханты-Мансийский АО, Сургут, пр-т Ленина, 38	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Университетская, 3	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 5-5А, Игоря Киртбая ул., д. 23
Площадь, кв. м	<b>1 500,00</b>	<b>623,40</b>	<b>354,30</b>	<b>336,30</b>
Этаж	1, 2, 3	1	1	1
Отдельный вход	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип и состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Точная ссылка	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243859139/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243859139/</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_varendu_pomeschenie_v_tsentre_goroda_1895333188">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_varendu_pomeschenie_v_tsentre_goroda_1895333188</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863613/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863613/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243864528/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243864528/</a>
Источник данных	Этажи Коммерческая Недвижимость +7 932 409-97-90	Александр, +7 982 417-03-02	Этажи Коммерческая Недвижимость +7 922 416-65-81	Этажи Коммерческая Недвижимость, +7 950 516-24-60
Цена предложения, руб./кв. м /год	<b>16 000</b>	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>	<b>18 020</b>
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен

Из представленной выше таблицы видно, что ставки аренды в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 16 000 до 18 020 руб./кв. м в год с НДС без учета скидки на торг.

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

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

##### Ценообразующие факторы

Ниже представлены данные исследования Лейфера Л. А.<sup>29</sup> относительно ценообразующих факторов в сегменте высококлассной торговой недвижимости: состав и веса факторов, диапазоны влияния.

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

Рис. 6. Состав и вес ценообразующих факторов для высококлассной торговой недвижимости

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

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

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

##### *Передаваемые имущественные права*

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

<sup>29</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

### Местоположение

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

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

Рис. 7. Территориальные коэффициенты для цен предложений<sup>30</sup>

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

Рис. 8. Территориальные коэффициенты для арендных ставок<sup>31</sup>

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

<sup>30</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

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

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

Рис. 9. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения относительно красной линии<sup>32</sup>

#### Физические характеристики

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

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

Рис. 10. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисной недвижимости на тип объекта<sup>33</sup>

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

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

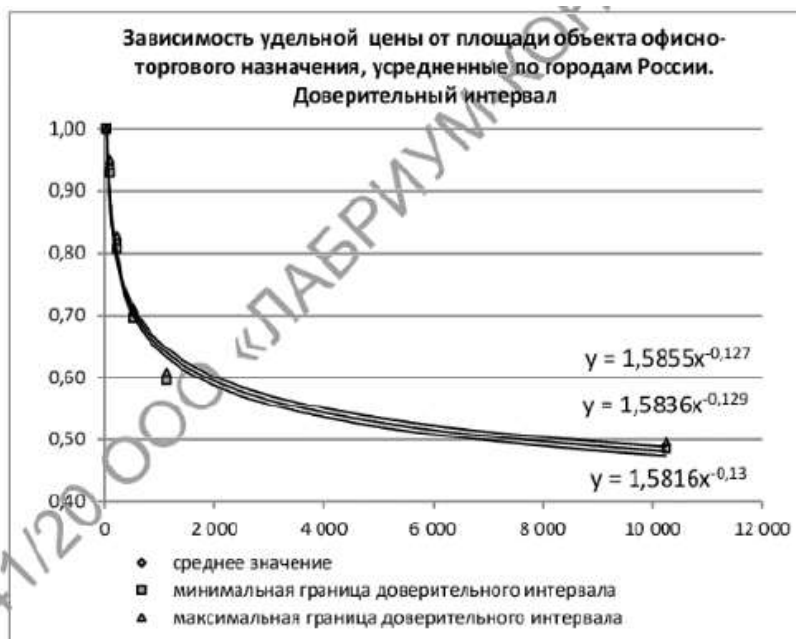


Рис. 11. Зависимость удельной цены от площади для объектов торгово-офисной недвижимости<sup>34</sup>

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,54	0,80	0,66
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,28	0,46	0,36

Рис. 12. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисной недвижимости на техническое состояние<sup>35</sup>

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

<sup>35</sup> Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL - <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2615-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,26	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,18	1,10

Рис. 13. Корректирующие коэффициенты на класс качества внутренней и наружной отделки зданий и помещений<sup>36</sup>

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

Рис. 14. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисной недвижимости на этаж расположения (цены/аренда объектов)<sup>37</sup>

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,16
	отдельного входа нет	0,86	1,00

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисной недвижимости на отдельный вход<sup>38</sup>

<sup>36</sup> Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL - <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2620-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

<sup>37</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>38</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

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

Рис. 16. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисной недвижимости на парковку<sup>39</sup>

Скидки на торг при заключении сделок

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

Рис. 17. Скидки на торг<sup>40</sup>

Расходы арендатора и собственника

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

Рис. 18. Типовые операционные расходы арендатора, %<sup>41</sup>

<sup>39</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>40</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>41</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

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

Рис. 19. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ<sup>42</sup>

Уровень вакантных площадей (недозагрузки)

Табл. 12. Уровень вакантных площадей (недозагрузки) для торговой недвижимости

Источник	Недозагрузка, %																																													
<p>«Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Процент незагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.</th> </tr> <tr> <th colspan="5">3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>9,6%</td> <td>5,0%</td> <td>14,1%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>9,6%</td> <td>6,4%</td> <td>12,8%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>10,0%</td> <td>6,0%</td> <td>14,0%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>10,4%</td> <td>6,2%</td> <td>14,5%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>11,5%</td> <td>6,9%</td> <td>16,1%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>9,9%</td> <td>5,9%</td> <td>13,9%</td> </tr> </tbody> </table>	Процент незагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.					3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	9,6%	5,0%	14,1%	2	Санкт-Петербург	9,6%	6,4%	12,8%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,0%	14,0%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,4%	6,2%	14,5%	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	6,9%	16,1%	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,9%	5,9%	13,9%	<p>13,9% (максимальное значение для городов с численностью населения до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего)<sup>43</sup></p>
Процент незагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.																																														
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них																																														
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																											
1	Москва	9,6%	5,0%	14,1%																																										
2	Санкт-Петербург	9,6%	6,4%	12,8%																																										
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,0%	14,0%																																										
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,4%	6,2%	14,5%																																										
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	6,9%	16,1%																																										
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,9%	5,9%	13,9%																																										
<p>Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.10.2021 г., <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2616-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigradnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2021-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2616-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigradnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2021-goda</a></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Объекты</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговые помещения и здания</td> <td>0,80</td> <td>0,94</td> <td>0,88</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисные и другие общественные помещения и здания</td> <td>0,72</td> <td>0,88</td> <td>0,81</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складские помещения и здания</td> <td>0,77</td> <td>0,91</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственные помещения и здания</td> <td>0,58</td> <td>0,85</td> <td>0,73</td> </tr> </tbody> </table> <p>* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;                  ** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.</p> <p>01.10.2021</p>	№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Торговые помещения и здания	0,80	0,94	0,88	2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,72	0,88	0,81	3	Складские помещения и здания	0,77	0,91	0,85	4	Производственные помещения и здания	0,58	0,85	0,73	<p>12% (среднее значение для торговых помещений и зданий)</p>																				
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																																										
1	Торговые помещения и здания	0,80	0,94	0,88																																										
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,72	0,88	0,81																																										
3	Складские помещения и здания	0,77	0,91	0,85																																										
4	Производственные помещения и здания	0,58	0,85	0,73																																										
Среднее значение:	<b>12,95%</b>																																													

<sup>42</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

<sup>43</sup> Максимальное значение обусловлено негативным влиянием на деятельность торговых предприятий и, соответственно, загрузку торговых центров, ввиду пандемии коронавируса, не учтенным в данной величине на дату издания справочника



Ставка капитализации

Табл. 13. Ставки капитализации для торговой недвижимости

Источник		Ставки капитализации, %																																	
<p>«Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Торговые объекты</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th>Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>9,2%</td> <td>8,3% - 10,0%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>9,6%</td> <td>8,7% - 10,5%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>10,2%</td> <td>9,3% - 11,2%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>9,8%</td> <td>8,9% - 10,7%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>9,9%</td> <td>9,0% - 10,8%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>9,2%</td> <td>8,4% - 10,1%</td> </tr> </tbody> </table>		Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Торговые объекты				№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал	1	Москва	9,2%	8,3% - 10,0%	2	Санкт-Петербург	9,6%	8,7% - 10,5%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,2%	9,3% - 11,2%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,8%	8,9% - 10,7%	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,9%	9,0% - 10,8%	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,2%	8,4% - 10,1%	<p>9,2% (среднее значение для городов с численностью населения до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего)</p>	
Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Торговые объекты																																			
№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал																																
1	Москва	9,2%	8,3% - 10,0%																																
2	Санкт-Петербург	9,6%	8,7% - 10,5%																																
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,2%	9,3% - 11,2%																																
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,8%	8,9% - 10,7%																																
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,9%	9,0% - 10,8%																																
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,2%	8,4% - 10,1%																																
<p>Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.10.2021 г., <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2619-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2021-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2619-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2021-goda</a></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Назначение объектов</th> <th>Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличии или очень хорошем тек состоянии, расположенные на красной линии улицы с высокой автомобильной и/или пешеходной трафиком</th> <th>Среднее значение Кк</th> <th>Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тек состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низкой автомобильной и/или пешеходной трафиком</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговые помещения и здания</td> <td>0,08</td> <td>0,11</td> <td>0,13</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисные и другие общественные помещения и здания</td> <td>0,09</td> <td>0,12</td> <td>0,15</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складские помещения и здания</td> <td>0,09</td> <td>0,12</td> <td>0,14</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственные помещения и здания</td> <td>0,12</td> <td>0,18</td> <td>0,22</td> </tr> </tbody> </table> <p>1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах: 2. В интервале между низким и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).</p>		№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличии или очень хорошем тек состоянии, расположенные на красной линии улицы с высокой автомобильной и/или пешеходной трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тек состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низкой автомобильной и/или пешеходной трафиком	1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13	2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15	3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14	4	Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22	<p>9,5% (среднее значение для торговых помещений и зданий высокого класса качества)<sup>44</sup></p>								
№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличии или очень хорошем тек состоянии, расположенные на красной линии улицы с высокой автомобильной и/или пешеходной трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тек состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низкой автомобильной и/или пешеходной трафиком																															
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13																															
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15																															
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14																															
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22																															
<b>Среднее значение:</b>		<b>9,35%</b>																																	

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

- По итогам первого полугодия 2021 г. в регионах России было открыто 6 торговых центров с совокупной площадью 313 900 кв. м, что в целом выше показателя за 2020 г. в 2 раза.
- В целом обеспеченность торговыми площадями жителей России достигла 200 кв. м на 1 000 человек (против 194 кв. м в 2020 г.).
- В настоящее время на региональные города-миллионники России совокупно приходится 18,7 млн кв. м качественных торговых площадей, а обеспеченность торговыми площадями в них составляет 553 кв. м на 1 000 человек, что в 2,8 раза больше среднероссийского показателя обеспеченности.
- Сохраняющаяся привлекательность городов-миллионников отражается в объемах годового ввода в 2021 года. Вторыми по объему ввода являются города с населением менее 300 000 человек – в 2021 г.

<sup>44</sup>  $9,5\% = (8\% + 11\%) / 2$ . Согласно исследованию, значение коэффициента капитализации для краевых, областных и республиканских городов-центров, находится в интервале между нижним и средним значениями, при этом нижнее значение - для торговых помещений и зданий высокого класса качества (А+, А). К расчету принимается среднее значение интервала между нижним и средним значениями для торговой недвижимости, принимая во внимание местоположение оцениваемого объекта, а также численность населения и статус города (Сургут имеет статус города окружного значения, превосходит административный центр как по численности населения, так и по экономическому значению).

планируется к вводу 119 000 кв. м, что говорит о заинтересованности девелоперов строить новые качественные объекты в менее населенных городах России.

- Объект оценки относится к районным торговым центрам. Основными ценообразующими факторами для них являются местоположение, состояние, площадь, наличие красной линии, площадь участка и т. д.
- Рынок оцениваемого объекта относится к активному рынку.
- Цены предложения в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 80 000 до 100 000 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг.
- Ставки аренды в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 16 000 до 18 020 руб./кв. м в год с НДС без учета скидки на торг.
- Средняя ставка капитализации составляет 9,35%. Средний уровень вакантности (недозагрузки) составляет 12,95%.

## Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

### Анализ вариантов использования Объекта оценки

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

**Физическая осуществимость:** учитывая размер объекта недвижимости, этажи расположения, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. Объемно-планировочные и конструктивные решения позволяют использовать объект в качестве торговых, офисных или услуг (сервиса) без каких-либо существенных капитальных вложений. В связи с наличием у оцениваемого объекта отдельного входа с улицы и расположение на первой линии, объект наиболее привлекателен для торговли и услуг.

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

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

### 3. Изменение использования.

Продолжение нынешнего варианта использования, реконструкция и ремонт. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики встроенных помещений не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве торговых помещений. У помещения имеется отдельный вход, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения. Помещения не требуют проведения отделочных работ. Реконструкция встроенных помещений нецелесообразна (расположены в доме 2009 г.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

#### *Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)*

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

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

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

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

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, бы-

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

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

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

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

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

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

3. *Исходные данные Уровня 3* представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение

цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

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

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

#### *Методы оценки*

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

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

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

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

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

*К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. Оценщик выявил предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому, что позволило произвести расчет Объекта оценки.*

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

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

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

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

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

*Для определения стоимости Объекта оценки по рыночному (сравнительному) подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.*

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

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

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

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

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

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

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

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

**Табл. 14. Описание объектов сравнения<sup>45</sup>**

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ»	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Маяковского, д. 33	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 27А, Югорский тракт, 43	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Чехова, д. 10/3
Территориальная зона	Спальные районы высотной застройки	Спальные районы высотной застройки	Центры административных районов	Спальные районы высотной застройки	Центры административных районов
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Тип объекта	Помещение	Помещение	Здание	Помещение	Здание
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности	Право собственности на здание и земельный участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2021 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Площадь, кв. м</b>	<b>4 577,1</b>	<b>601,0</b>	<b>3 002,9</b>	<b>1 613,6</b>	<b>1 363,4</b>
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	1, 2, цокольный	1 этаж	2 этажа	1 этаж	2 и цоколь
подвал, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
цоколь, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	454,47
1-й этаж, кв. м	1 545,30 <sup>46</sup>	601,00	1 501,45	1 613,60	454,47
2-й и выше, кв. м	3 031,80	0,00	1 501,45	0,00	454,47
Отдельный вход	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

<sup>45</sup> Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

<sup>46</sup> Цокольный этаж принимается как первый (согласно п. 3.5 Отчета)



Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
ты), влияющие на стоимость					
Точная ссылка	x	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/227610059/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/227610059/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/221310415/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/221310415/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/251660984/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/251660984/</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1363.4_m_758856944">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1363.4_m_758856944</a>
Источник данных	x	АН ФЭСТ, Николай Баландин, +7 346 255-05-05	+7 982 411-07-03	Агентство недвижимости Авангард +7 922 798-40-03	Александр, +7 911 858-34-94
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>?</b>	<b>60 100 000</b>	<b>270 000 000</b>	<b>129 088 000</b>	<b>124 500 000</b>
НДС	x	Включен	Включен	Включен	Включен
<b>Цена предложения, руб./кв. м с НДС</b>	<b>?</b>	<b>100 000</b>	<b>89 913</b>	<b>80 000</b>	<b>91 316</b>
Текст объявления	x	Предлагается к продаже коммерческая недвижимость, 1 этаж (1 линия), от застройщика ЖК "Новые ключи". Окна выходят на улицу и во двор. Высота потолков 3.9 м. Арендатор уже имеется и работает, площадь функционирует. Преимущества данного объекта: Качественная отделка, высокий трафик, свободная планировка, удобная парковка для персонала и клиентов. Полное юридическое сопровождение сделки. Только выкупить и выступать в качестве арендодателя. Бонус: проведем профессиональную консультацию по всем вопросам недвижимости и актуальным объектам города, поможем подобрать самый интересный и востребованный вариант покупки недвижимости.	Молодежный развлекательный центр Аквилон Расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр-н 16А, ул. Маяковского, д.33 (Северо-Восточный жилой район), включает в себя: - действующий бизнес; - 2-х этажное здание капитального исполнения, общей площадью - 3002,9 кв. м; - земельный участок в собственности, общая площадь - 7401 кв. м. Внешний вид развлекательного центра Аквилон гармонично и выгодно смотрится на окружающем его архитектурном фоне жилых домов. Также нельзя не отметить удобство и функциональность внутренней планировки здания развлекательного центра. На первом этаже развлекательного центра расположены: дискозал, бар, ресторан Стейк-хаус, гардероб, тепловой узел и подсобные помещения. На втором этаже расположены: зал караоке Шаляпин, суши-бар, Ретрохолл, офисные и подсобные помещения.	ЖК ЖЕМЧУЖИНА ОБИ. Продается коммерческая площадь целиком. Объект располагается на 1 этаже 25-и этажного МКД. Имеет несколько входов по периметру. Ремонт от застройщика. Приобретя данное помещение вы можете вести свой бизнес, а также сдавать в аренду и зарабатывать пассивный доход, и в этом мы вам поможем, так как на данном этапе уже имеются потенциальные арендаторы, которым очень интересны площади в данном объекте!	Продажа арендного бизнеса. Объект представляет собой трехэтажный торговый центр, отдельно стоящим зданием, земля 3130 м2 в собственности. Площади в ТЦ сданы в аренду. Якорный арендатор торговая сеть Магнит с долгосрочным договором аренды до 2022 года, предусматривающим ежегодную индексацию 10%. Другие площади занимают ИП. Здание торгового центра отличается великолепным расположением оно стоит на пересечении двух оживленных улиц с хорошим трафиком. Имеет три заезда с трех сторон, а также с достаточным количеством гостевых парковок, и местом для выгрузки товара. Кроме того, буквально в 5-6 минутах ходьбы находится бизнес центр " Сургутнефтегаз". Подробности по телефону. Торг уместен.

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

### 6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

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

### 6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы<sup>47</sup> Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

### 6.1.5. Внесение корректировок

Корректировки вводились согласно п.4.3.2 настоящего Отчета.

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

*Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.* У Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление, аренда. Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. Согласно анализу Оценщика условия договоров аренды соответствуют рыночным, в связи с чем дополнительный учет данного факта так же не требуется. У объектов-аналогов отсутствуют долгосрочные договоры аренды, которые нельзя расторгнуть до сделки купли-продажи. Корректировка не требуется. Также следует отметить тот факт, что земельный участок под анализируемым помещением не выделен, поэтому корректировка по данному критерию не вводится<sup>48</sup>.

*Условия финансирования.* Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рас-

<sup>47</sup> Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

<sup>48</sup> Наличие выделенных земельных участков у объектов-аналогов будет косвенно учтено далее

срочка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

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

*Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки).* Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. Объект оценки расположен в г. Сургут, имеющем, как было указано выше, численность населения 387 235 чел. на 01 января 2021 г. и уровень доходов населения выше среднего по стране (см. п. 3.4. и п. 4.1 Отчета). Таким образом, по местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего. Последующие корректировки вносились аналогично, при наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов.

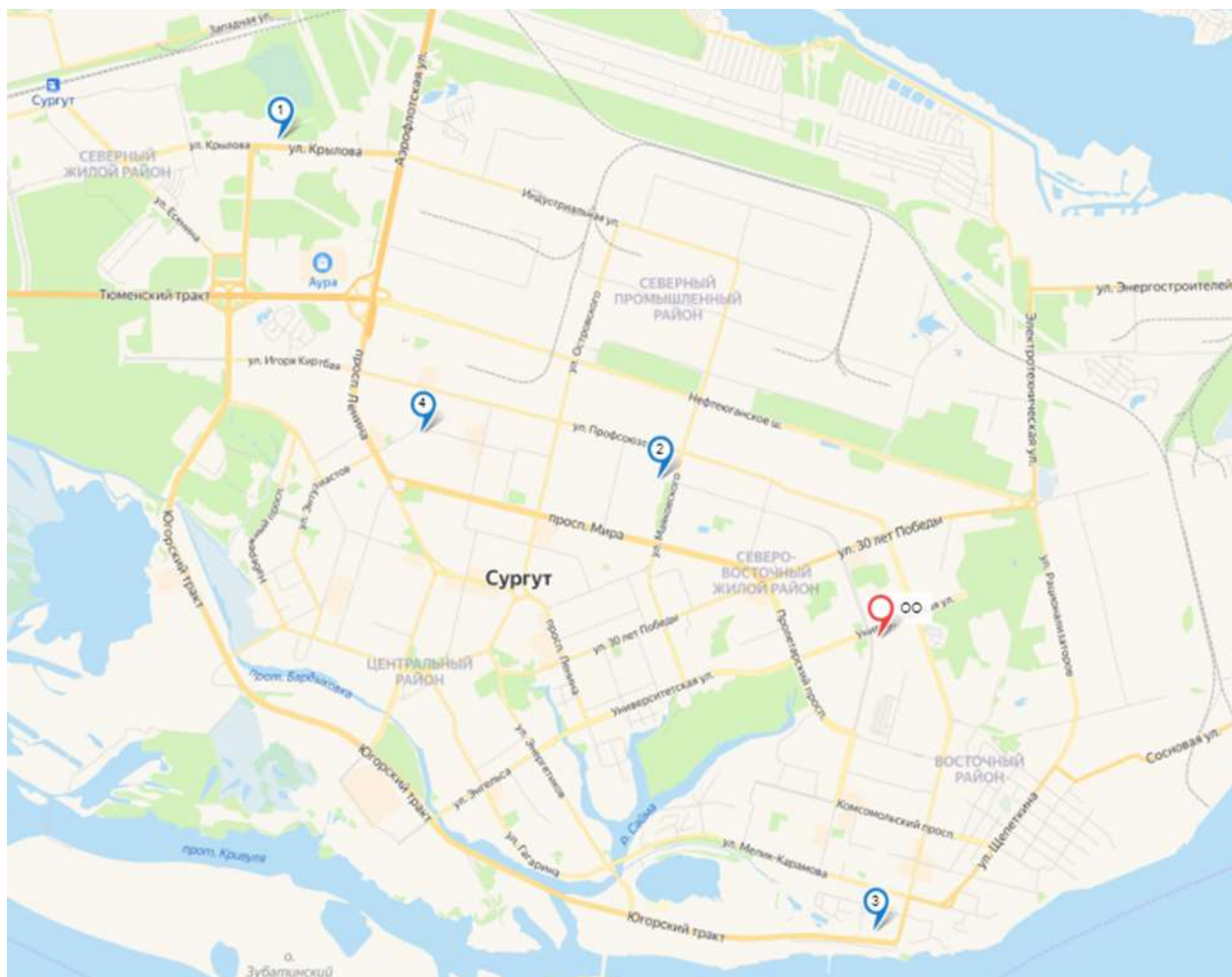
Учитывая негативные тенденции в экономике страны, обусловленные влиянием пандемии коронавируса, к расчетам принято максимальное значение скидки на торг для активного рынка для объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего, в размере -11,9%.

**Табл. 15. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	?	100 000	89 913	80 000	91 316
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	100 000	89 913	80 000	91 316
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	100 000	89 913	80 000	91 316
Дата продажи	Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2021 г.
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	100 000	89 913	80 000	91 316
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-11,90%	-11,90%	-11,90%	-11,90%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	88 100	79 213	70 480	80 449
<i>Последовательные корректировки, суммарно</i>	х	-11,90%	-11,90%	-11,90%	-11,90%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	х	88 100	79 213	70 480	80 449

#### **Корректировка по II группе элементов сравнения**

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



**Рис. 20. Карта расположения объектов-аналогов (1-4) и Объекта оценки (ОО)**

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в г. Сургуте.

Территориальные зоны аналогов отличаются от зоны расположения Объекта оценки. Необходимо ввести корректировки.

**Табл. 16. Расчет корректировок на местонахождение в пределах населенного пункта**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Территориальная зона	Спальные районы высотной застройки	Спальные районы высотной застройки	Центры административных районов	Спальные районы высотной застройки	Центры административных районов
Коэффициент	0,81	0,81	0,88	0,81	0,88
Величина корректировки, %	x	0,00%	-7,95% (=0,81/0,88-1)	0,00%	-7,95%

*Корректировка на красную линию.* Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на красную линию, корректировка не требуется.

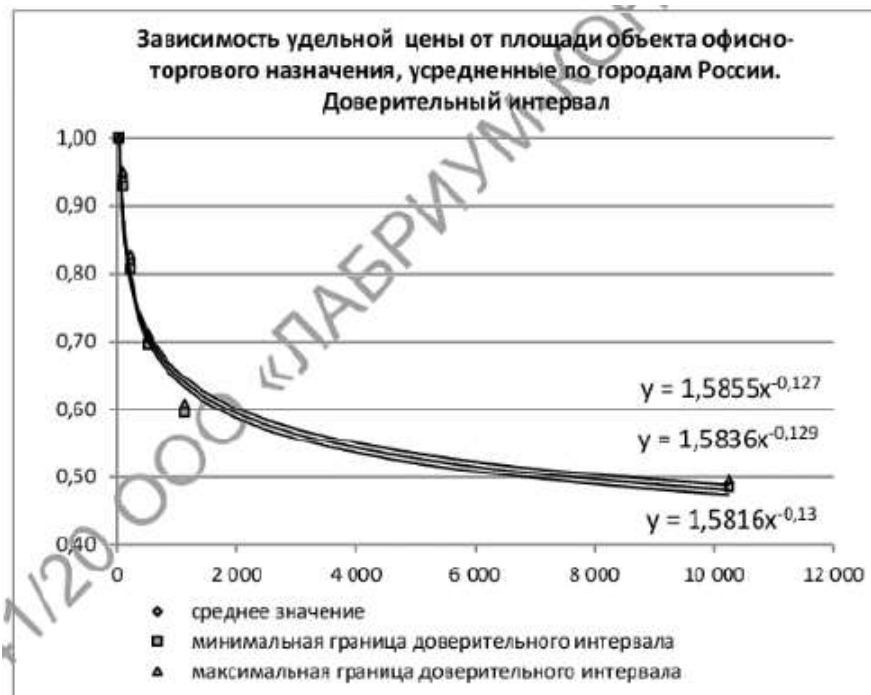
*Корректировка на тип объекта.* Здания, как правило, стоят дороже помещений. В случае отличий по данному фактору, необходимо ввести корректировку. В данном случае объектами-аналогами № 2 и № 4 являются здания с земельными участками. Для расчета принято максимальное значение корректировки, т.к. у всех аналогов земельные участки находятся в собственности и имеют площади, превышающие пятно застройки.

**Табл. 17. Расчет корректировок на тип объекта**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип объекта	Помещение	Помещение	Здание	Помещение	Здание
Коэффициент	0,86	0,86	1,00	0,86	1,00
Величина корректировки, %	x	0,00%	-14,00%	0,00%	-14,00%

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

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


**Рис. 21. Зависимость цен продаж офисно-торговых объектов от величины общей площади**

Корректировка определяется по следующей формуле:

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

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

**Табл. 18. Корректировка на площадь**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь улучшений, кв. м	4 577,1	601,0	3 002,9	1 613,6	1 363,4
Величина корректировки, %	x	-23,04%	-5,29%	-12,58%	-14,46%

*Корректировка на техническое состояние зданий.* Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений. Объект оценки и объекты-аналоги находятся в сопоставимом состоянии, введение корректировки не требуется.

*Корректировка на тип и состояние отделки.* Объект оценки и объекты-аналоги имеют стандартную отделку (повышенного качества), типичную для торговых объектов (в хорошем состоянии), кроме объекта-аналога №3. Объект-аналог №3 находится в состоянии без отделки, требуется введение корректировки.

**Табл. 19. Корректировка на тип и состояние отделки**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Коэффициент	1,07	1,07	1,07	0,89	1,07
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	20,22% (=1,07/0,89-1)	0,00%

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

**Табл. 20. Корректировки на этаж расположения**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Этаж расположения	1, 2, цокольный	1 этаж	2 этажа	1 этаж	2 и цоколь
площадь помещений подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	454,47
площадь помещений первого этажа, кв. м	1 545,30 <sup>49</sup>	601,00	1 501,45	1 613,60	454,47
площадь помещений выше первого этажа, кв. м	3 031,80	0,00	1 501,45	0,00	454,47
Общая площадь, кв. м	4 577,10	601,00	3 002,90	1 613,60	1 363,40
справочный коэффициент помещений подвала			0,61		
справочный коэффициент помещений цоколя			0,74		
справочный коэффициент помещений первого этажа			1,00		
справочный коэффициент выше первого этажа			0,83		
Итоговый коэффициент состояния	0,89	1,00	0,92	1,00	0,86
Величина корректировки, %	х	-11,26%	-3,02%	-11,26%	3,59%

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

**Табл. 21. Корректировки на отдельный вход**

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

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

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

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

*Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.* Какие-либо другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены. Корректировка не требуется.

### **6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости Объекта оценки**

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

<sup>49</sup> Цокольный этаж принимается как первый (согласно п. 3.5 Отчета)

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

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

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

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

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

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



**Табл. 22. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости Объекта оценки по рыночному (сравнительному) подходу**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	88 100	79 213	70 480	80 449
<b>Корректировки на местоположение объекта</b>					
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ»	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Маяковского, д. 33	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 27А, Югорский тракт, 43	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Чехова, д. 10/3
Территориальная зона	Спальные районы высотной застройки	Спальные районы высотной застройки	Центры административных районов	Спальные районы высотной застройки	Центры административных районов
Корректировка, %	х	0,00%	-7,95%	0,00%	-7,95%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	-6 301	0	-6 399
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
<b>Корректировки на физические характеристики объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Здание	Помещение	Здание
Корректировка, %	х	0,00%	-14,00%	0,00%	-14,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	-11 090	0	-11 263
Площадь, кв. м	4 577,1	601,0	3 002,9	1 613,6	1 363,4
Корректировка, %	х	-23,04%	-5,29%	-12,58%	-14,46%
Корректировка, руб./кв. м	х	-20 299	-4 192	-8 869	-11 636
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	20,22%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	14 254	0
Этаж	1, 2, цокольный	1 этаж	2 этажа	1 этаж	2 и цоколь
Корректировка, %	х	-11,26%	-3,02%	-11,26%	3,59%
Корректировка, руб./кв. м	х	-9 921	-2 390	-7 936	2 886
Отдельный вход	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	-34,30%	-30,26%	-3,62%	-32,83%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	-30 219,8	-23 972,8	-2 551,4	-26 412,6
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	<b>57 880</b>	<b>55 241</b>	<b>67 929</b>	<b>54 037</b>
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	<b>34,30%</b>	<b>30,26%</b>	<b>44,07%</b>	<b>40,01%</b>
I-ABS(суммарная корректировка)	x	0,66	0,70	0,56	0,60
Коэффициент вариации	x	11%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	20%			
Весовой коэффициент	100%	26%	28%	22%	24%
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	<b>58 467</b>	<b>15 128</b>	<b>15 326</b>	<b>15 115</b>	<b>12 898</b>
Общая площадь улучшений, кв. м	4 577,1				
<b>Итоговая стоимость с НДС, руб.</b>	<b>267 609 306</b>				
<b>Итоговая стоимость без НДС, руб.</b>	<b>223 007 755</b>				

### 6.3. Затратный подход (отказ от использования)

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

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

*На основании вышеизложенного, учитывая развитость рынка и возможность применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов, Оценщик в настоящей работе отказался от оценки в рамках затратного подхода.*

### 6.4. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости<sup>50</sup>:

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

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится

<sup>50</sup> По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Последовательность применения метода капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода к оценке недвижимости<sup>51</sup>:

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

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

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости<sup>52</sup>:

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

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

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

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

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

<sup>51</sup> По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

<sup>52</sup> По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011 г.

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

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

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

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

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

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

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

#### **Выявление сопоставимых объектов**

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

Для определения рыночной арендной ставки был применен метод сравнения продаж сравнительного подхода, описанный ранее. Выборка и правила отбора объектов-аналогов приведена в разделе 4.3.1 данного Отчета.

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

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

 Табл. 23. Описание объектов-аналогов<sup>53</sup>

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ»	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Университетская, 21	Ханты-Мансийский АО, Сургут, пр-т Ленина, 38	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Университетская, 3	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 5-5А, Игоря Киртбая ул., д. 23
Территориальная зона	Спальные районы высотной застройки	Спальные районы высотной застройки	Культурный и исторический центр	Спальные районы высотной застройки	Спальные районы высотной застройки
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2021 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Площадь, кв. м</b>	<b>1 102,43<sup>54</sup></b>	<b>1 500,00</b>	<b>623,40</b>	<b>354,30</b>	<b>336,30</b>
Этаж	1	1, 2, 3	1	1	1
Отдельный вход	Отсутствует <sup>55</sup>	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

<sup>53</sup> Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

<sup>54</sup> Цокольный этаж принимается как первый (согласно п. 3.5 Отчета)

<sup>55</sup> Подразумевается, что все арендопригодные анализируемого помещения не имеют отдельного входа, а имеют общий вход торгового центра (подробнее см. выше)

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Точная ссылка	x	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243859139/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243859139/</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_v_tsentre_goroda_1895333188">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_v_tsentre_goroda_1895333188</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863613/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863613/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243864528/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243864528/</a>
Источник данных	x	Этажи Коммерческая Недвижимость +7 932 409-97-90	Александр, +7 982 417-03-02	Этажи Коммерческая Недвижимость +7 922 416-65-81	Этажи Коммерческая Недвижимость, +7 950 516-24-60
Цена предложения, руб. /кв. м /год	?	<b>16 000</b>	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>	<b>18 020</b>
НДС	x	Включен	Включен	Включен	Включен
Коммунальные расходы арендатора (КУ)	Расчет ведется исходя из допущения, что не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Включены
Эксплуатационные расходы арендатора (ЭР)	Расчет ведется исходя из допущения, что включены	Включены	Не включены	Включены	Включены
Корректировка на состав арендной ставки <sup>56</sup> , %		0,00%	11,70%	0,00%	-12,60%
Цена предложения с НДС, с ЭР, без КУ, руб. /кв. м /год	?	<b>16 000</b>	<b>20 106</b>	<b>18 000</b>	<b>15 749</b>
Текст объявления	x	Сдам в аренду Встроенное пристроенное, трех этажное помещение свободного назначения в многоэтажном жилом доме, отдельная парковка, развитая инфраструктура, большой автомобильный и пешеходный трафик, помещение свободной планировки, высота потолков 3,2 м, лифт до 1000кг, 3 лестницы, 2 входа выхода. Сдаем в чистовом варианте, пол плитка, стены выровнены и окрашены, потолок подвесной армстронг. Доп. описание: обычное состояние, также имеются: приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 3923131.	Сдам в аренду помещение свободного назначения по ул. Ленина 38 Две отдельные входные группы Ранее располагались банк, общепит. В стоимость аренды не входят коммунальные платежи.	Сдается в аренду помещение общей площадью 354,3 кв. м. Отличное месторасположение позволит вашим клиентам с легкостью добраться как со стороны улицы Университетской, так и с проспекта Ленина. При желании можно разделить на два помещения. Имеется два отдельных входа и два пожарных выхода. Установлен кондиционер. Есть комната для приема пищи, туалет, складские помещения. В здании также есть помещение на цокольном этаже, общей площадью 233,2 кв. м. При желании можно занять всю площадь. Аренда рассматривается на длительный период. В помещении сделан отличный ремонт. На полу плитка, стены под покраску, потолок подвесной. Приятным бонусом является наличие собственной парковки. Доп. описание: также имеются: интернет, кондиционер.	Сдается помещение свободного назначения в действующем развлекательном центре. В помещении выполнен современный ремонт из качественных материалов: пол - керамическая плитка, потолок армстронг. Вход в помещение через центральный вход, а также есть возможность организовать отдельную входную группу. Развлекательный торговый центр находится в активно развивающемся районе города, рядом ЖК Новин, ЖК Жемчужина Югры, ЖК "Быстринка", ЖК "Кедровый".

<sup>56</sup> Обоснование значений корректировок представлены в п. 6.4.5 Отчета

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Фотографии				<p>Номер в базе: 2833182.</p> 	 



### **Проверка достоверности информации о сделках/предложениях**

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

### **Определение единиц сравнения и элементов сравнения**

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

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

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

*Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.* На оцениваемый объект передаются права аренды, как и на объекты-аналоги, следовательно, корректировка не требуется. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. У оцениваемого объекта ограничения (обременения) права не учитываются. Корректировка на права и ограничения (обременения) прав не требуется.

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

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. Объект оценки расположен в г. Сургут, имеющем, как было указано выше, численность населения 387 235 чел. на 01 января 2021 г. и уровень доходов населения выше среднего по стране (см. п. 3.4. и п. 4.1 Отчета). Таким образом, по местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего. Последующие корректировки вносились аналогично, при наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов.

Учитывая негативные тенденции в экономике страны, обусловленные влиянием пандемии коронавируса, к расчетам принято максимальное значение скидки на торг для активного рынка для объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего, в размере -10,3%.

**Табл. 24. Внесение корректировок по первой группе элементов сравнения**

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м/год с НДС	?	16 000	20 106	18 000	15 749
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м/год с НДС	x	16 000	20 106	18 000	15 749
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м/год с НДС	x	16 000	20 106	18 000	15 749
Дата продажи	Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2021 г.
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м/год с НДС	x	16 000	20 106	18 000	15 749
Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка на торг, %	x	-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%
Скорр. цена, руб./кв. м/год с НДС	x	14 352	18 035	16 146	14 127
Последовательные корректировки, суммарно	x	-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м/год	x	14 352	18 035	16 146	14 127

### Корректировка по II группе элементов сравнения

#### Корректировка на местоположение (территориальную зону)

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

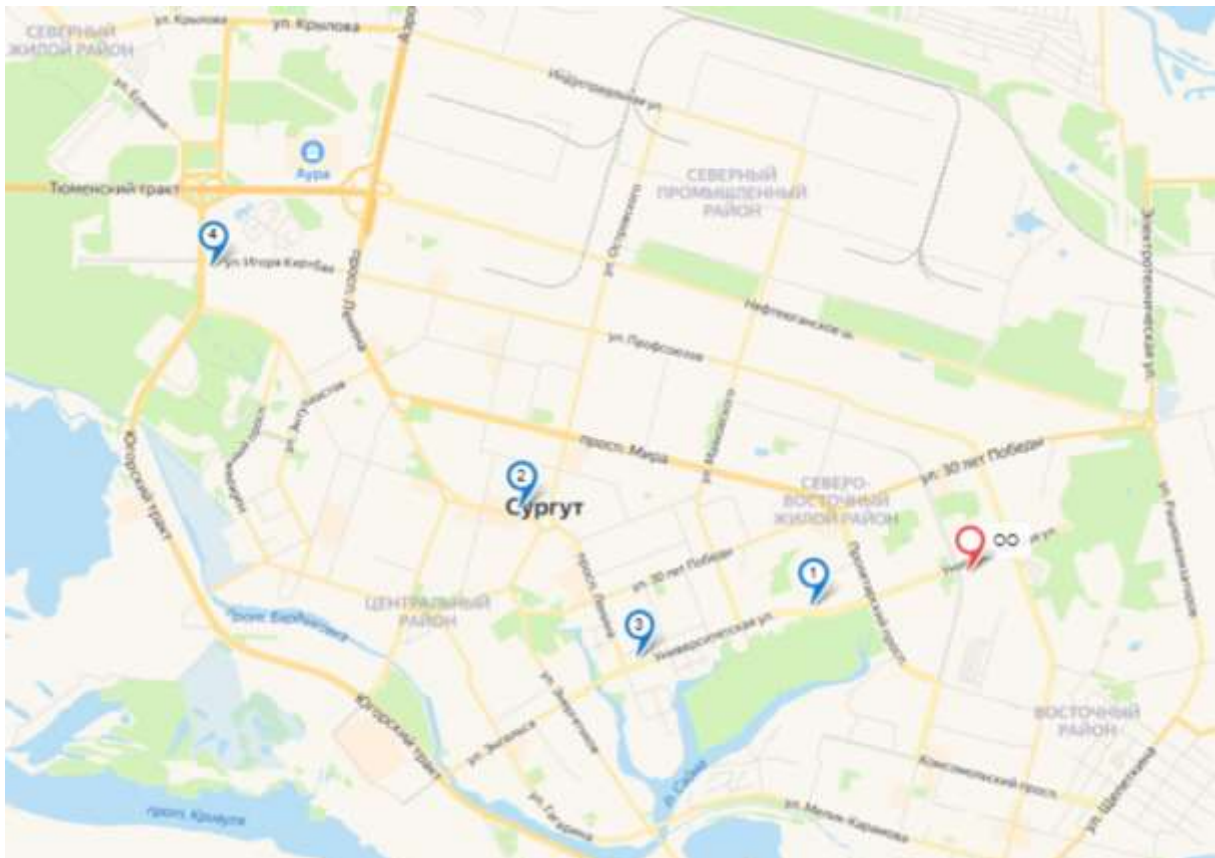


Рис. 22. Карта расположения объектов-аналогов (1-4) и Объекта оценки (ОО)

Территориальные зоны аналогов отличаются от зоны расположения Объекта оценки. Необходимо ввести корректировки.

Табл. 25. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Территориальная зона	Спальные районы высотной застройки	Спальные районы высотной застройки	Культурный и исторический центр	Спальные районы высотной застройки	Спальные районы высотной застройки
Величина корректировки, %	x	0,00%	-19,0% (=0,81-1)	0,00%	0,00%

*Корректировка на красную линию.* Объект оценки и подобранные объекты-аналоги имеют выход на красную линию, корректировка не требуется.

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

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

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

Рис. 23. Матрица корректировок на площадь<sup>57</sup>

Табл. 26. Корректировка на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	1 102,43	1 500,0	623,4	354,3	336,3
Величина корректировки, %	x	0,00%	-4,00%	-9,00%	-9,00%

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

Табл. 27. Корректировка на этаж

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Этаж расположения	1	1, 2, 3	1	1	1
площадь помещений подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь помещений первого этажа, кв. м	1 102,43 <sup>58</sup>	500,00	623,40	354,30	336,30
площадь помещений выше первого этажа, кв. м	0,00	1 000,00	0,00	0,00	0,00
Общая площадь, кв. м	1 102,43	1 500,00	623,40	354,30	336,30
справочный коэффициент помещений подвала			0,61		
справочный коэффициент помещений цоколя			0,74		
справочный коэффициент помещений первого этажа			1,00		
справочный коэффициент выше первого этажа			0,83		
Итоговый коэффициент состояния	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	x	12,78%	0,00%	0,00%	0,00%

*Корректировка на отдельный вход.* Объект оценки в данном случае рассматривается без отдельного входа<sup>59</sup>. Для аналогов №1-3, имеющих отдельный вход, необходимо ввести корректировку.

<sup>57</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>58</sup> Цокольный этаж принимается как первый (согласно п. 3.5 Отчета)

<sup>59</sup> В данном разделе оценивается аренда 1 кв. м арендопригодной площади на 1 этаже. Предполагается, что все арендопригодные анализируемого помещения не имеют отдельного входа, а имеют общий вход торгового центра. Для остальных этажей Объекта оценки по итогам расчета будут произведены корректировки на отличие этажей и площади.

**Табл. 28. Корректировки на отдельный вход**

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

*Корректировка на техническое состояние объекта.* Так как все объекты-аналоги расположены в зданиях в хорошем техническом состоянии, то корректировка не вводилась.

*Корректировка на вид и состояние отделки.* Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, поэтому корректировка не требуется.

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

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

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

*Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.* Иные характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены. Корректировка не требуется.

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

**Табл. 29. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м/год	х	14 352	18 035	16 146	14 127
<b>Корректировки на местоположение объекта</b>					
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ»	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Университетская, 21	Ханты-Мансийский АО, Сургут, пр-т Ленина, 38	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Университетская, 3	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 5-5А, Игоря Киртбая ул., д. 23
Территориальная зона	Спальные районы высотной застройки	Спальные районы высотной застройки	Культурный и исторический центр	Спальные районы высотной застройки	Спальные районы высотной застройки
Корректировка, %	х	0,00%	-19,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	-3 427	0	0
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0	0
<b>Корректировки на физические характеристики объекта</b>					
Площадь, кв. м	1 102,4	1 500,0	623,4	354,3	336,3
Корректировка, %	х	0,00%	-4,00%	-9,00%	-9,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	-721	-1 453	-1 271
Этаж	1	1, 2, 3	1	1	1
Корректировка, %	х	12,78%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	1 834	0	0	0
Отдельный вход	Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует
Корректировка, %	х	-14,00%	-14,00%	-14,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	-2 009	-2 525	-2 260	0
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0	0
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0	0
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0	0
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0	0
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0	0

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	0	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	-1,22%	-37,00%	-23,00%	-9,00%
Относительная коррекция, руб./кв. м/год	x	-174,8	-6 673,0	-3 713,6	-1 271,5
<b>Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м/год /год с НДС</b>	<b>x</b>	<b>14 177</b>	<b>11 362</b>	<b>12 432</b>	<b>12 856</b>
<i>Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %</i>	<i>x</i>	<i>26,78%</i>	<i>37,00%</i>	<i>23,00%</i>	<i>9,00%</i>
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,73	0,63	0,77	0,91
Коэффициент вариации	x	9%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	20%			
Весовой коэффициент	100%	24%	21%	25%	30%
<b>Скорректированная цена, руб. за кв. м в год с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта</b>	<b>12 758</b>	<b>3 412</b>	<b>2 353</b>	<b>3 147</b>	<b>3 846</b>

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

**Табл. 30. Расчет потенциального валового дохода**

Этаж	Площадь этажа, кв. м	Арендопригодная площадь этажа, кв. м <sup>60</sup>	Корректировка арендной ставки в зависимости от этажа	Корректировка арендной ставки в зависимости от площади	Арендная ставка, руб. за кв. м в год	Потенциальный валовый доход с НДС, руб. в год
Цоколь <sup>61</sup>	1 545,30	1 102,43	1,00	1,00	12 758,00	14 064 802
1 этаж	1 505,80	1 252,60	0,83	1,00	10 589,14	13 263 957
2 этаж	1 526,00	1 100,80	0,83	1,00	10 589,14	11 656 525
<b>Итого</b>	<b>4 577,10</b>	<b>3 455,83</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38 985 284</b>

<sup>60</sup> Информация, предоставлена Заказчиком

<sup>61</sup> Цокольный этаж принят как первый

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

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

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

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

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

- $K_{vI}$  – потери от незаполняемости и неуплаты;
- $K_v$  – потери от незаполняемости;
- $K_I$  – потери от неуплаты.

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

Рынок торговой недвижимости в рассматриваемом регионе является активным, при расчете действительного валового дохода Оценщик применял значение потерь от недоиспользования, как среднее значение уровня вакантных площадей.

Уровень вакантных площадей определен согласно выводам анализа рынка недвижимости (п. 4.4 Отчета). Для дальнейших расчетов потери от недозагрузки приняты согласно п. 4.3.2 настоящего Отчета как среднее значение потерь от недозагрузки для торговой недвижимости в размере 12,95%.

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

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

**Табл. 31. Расчет действительного валового дохода (с НДС, эксплуатационными расходами, без коммунальных расходов арендатора)**

Наименование	Значение
Потенциальный валовой доход, руб. в год	38 985 284
Потери от недоиспользования, %	12,95%
Потери от неплатежей, %	0,00%
Действительный валовой доход, руб. в год	33 936 690

### 6.4.5. Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

**Рис. 24. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ<sup>62</sup>**

<sup>62</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

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

 Рис. 25. Размер операционных расходов арендатора в среднем по РФ<sup>63</sup>

Табл. 32. Расчет операционных расходов

Показатель	Торговая недвижимость
Операционные расходы, в % от потенциального валового дохода	33,20%
Потенциальный валовой доход, руб. в год	38 985 284
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	12 943 114

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

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

Табл. 33. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Действительный валовой доход, руб. в год	33 936 690
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	12 943 114
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0
Чистый операционный доход, руб. в год	20 993 575

#### 6.4.6. Расчет коэффициента капитализации

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

Средняя ставка капитализации для торговой недвижимости составляет 9,35% (см. раздел 4.3.2. данного Отчета).

Табл. 34. Расчет справедливой стоимости с применением доходного подхода

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб. в год	20 993 575
Ставка капитализации, %	9,35%
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода с НДС, руб.	224 530 219
<b>Итоговая величина справедливой стоимости округленно, руб. без НДС</b>	<b>187 108 516</b>

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

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

<sup>63</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.



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

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

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

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

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

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

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

Рис. 26. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе для активного рынка <sup>64</sup>

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

Рис. 27. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка <sup>65</sup>

Табл. 35. Неопределенность величины рыночной стоимости

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

<sup>64</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

<sup>65</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

**Табл. 36. Неопределенность величины стоимости оцениваемого здания**

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода без НДС, руб.	223 007 755	187 108 516	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C <sub>min</sub> ), руб.	196 246 824	156 235 610	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C <sub>max</sub> ), руб.	249 768 686	217 981 421	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	
	196 246 824	217 981 421	-
<b>Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, несущественны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются</b>			

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

**Табл. 37. Ранжирование факторов**

Фактор	Ранг	Вес
<b>Учет влияния рыночной ситуации</b>		
Доходный подход	7	70,0%
Рыночный (сравнительный) подход	3	30,0%
Затратный подход	0	0,0%
<b>Сумма</b>	<b>10</b>	<b>100,0%</b>
<b>Достоверность информации</b>		
Доходный подход	2	66,7%
Рыночный (сравнительный) подход	1	33,3%
Затратный подход	0	0,0%
<b>Сумма</b>	<b>3</b>	<b>100,0%</b>
<b>Учет специфики объекта</b>		
Доходный подход	3	75,0%
Рыночный (сравнительный) подход	1	25,0%
Затратный подход	0	0,0%
<b>Сумма</b>	<b>4</b>	<b>100,0%</b>
<b>Учет задачи оценки</b>		
Доходный подход	2	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход	2	50,0%
Затратный подход	0	0,0%
<b>Сумма</b>	<b>4</b>	<b>100,0%</b>

**Табл. 38. Определение весовых коэффициентов**

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

**Табл. 39. Согласование результатов**

Подходы	Стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	-	0%
Рыночный (сравнительный) подход без учета НДС, руб.	223 007 755	33,58%
Доходный подход без учета НДС, руб.	187 108 516	66,42%
Справедливая стоимость, расчетно, руб. без НДС		199 164 677
<b>Итоговая величина справедливой стоимости, округленно до тысяч рублей, руб. без НДС</b>		<b>199 165 000</b>

Таким образом,

**Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 12 ноября 2021 г. округленно до тысяч рублей составляет:**

**199 165 000 (Сто девяносто девять миллионов сто шестьдесят пять тысяч) рублей без учета НДС.**

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1  
к ТЗ № 19 от «12» ноября 2021 г.  
к договору № Югра-ЛК об оценке имущества,  
составляющего паевой инвестиционный фонд  
от «10» марта 2021 г.

### Задание на оценку

- 1. Объект оценки (точное описание, состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)).**  
Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», а именно:
  - Помещение, назначение: нежилое, площадь 4 577,1 кв. м, этаж: цокольный, 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ», кадастровый (условный) номер: 86:10:0101251:4325.
- 2. Характеристики Объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики).**  
Характеристики Объекта оценки указаны в следующих доступных для Оценщика документах:
  - копии Выписки из ЕГРН;
  - прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.
- 3. Имущественные права на Объект оценки.** Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.
- 4. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки.** При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде доверительного управления, залога и ипотеки.
- 5. Цель оценки.** Определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений.
- 6. Вид определяемой стоимости.** Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.
- 7. Требования к составлению Отчета об оценке.** Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.
- 8. Предполагаемое использование результатов оценки.** Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.
- 9. Дата оценки.** 12 ноября 2021 г.
- 10. Срок проведения оценки.** До 25 ноября 2021 г. (включительно).
- 11. Допущения, на которых должна основываться оценка:**
  - Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
  - Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
  - Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
  - Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из надежных источников и считаются достоверными.

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

**От Заказчика:**  
Генеральный директор  
  
/Д.В. Сукманов/



## 12. Подписи сторон

**От Исполнителя:**

Генеральный директор  
  
/С.О. Найчук/



Приложение 2. Документы Оценщика





**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

**Васильев**  
**Денис Юрьевич**  
гражданин России

« 04 » сентября 1978 г.  
г. Ленинград, РСФСР

**Полякова**  
**Татьяна Юрьевна**  
гражданка России

« 02 » апреля 1971 г.  
г. Санкт-Петербург, Россия

заключили брак 26/12/2007  
двадцать шестого декабря две тысячи седьмого года

о чем 2007 года декабря месяца 26 числа  
составлена запись акта о заключении брака № 1319

После заключения брака присвоены фамилии:  
мужу **Васильев**  
жене **Васильева**

Место государственной регистрации **Отдел ЗАГС Красносельского района  
Комитета по делам ЗАГС Правительства Санкт-Петербурга**

Дата выдачи « 26 » декабря 2007 г.

Руководитель органа  
Л.В. Цыбина

II-АК № 507782

МГ. 1998.



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

## Васильева Татьяна Юрьевна

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

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

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

Генеральный директор  **Перевозчиков С.Ю.**

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

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков







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

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

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

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

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

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

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

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

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

  
Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»  
Санкт-Петербургский филиал  
Ивановский К.А./  
МП  
Док. 9385/18 от 23.08.2018 г.  
г. Санкт-Петербург

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





**П О Л И С № 7811R/776/00134/7-04**

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

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

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

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

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

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

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

**Страховая сумма:** согласно периодам ответственности:

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

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

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

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

Страховщик  
Ицковский К.А.  
На основании Доверенности

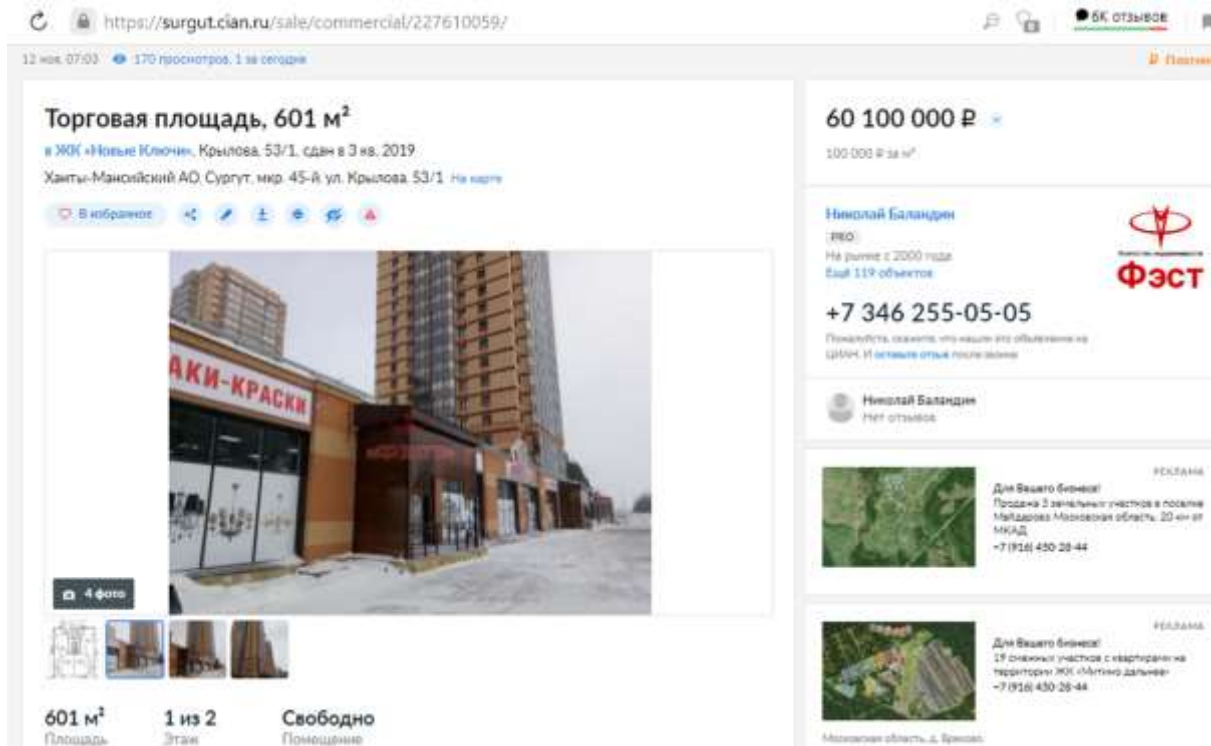


Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербурга, 10.12.2020г.

## Приложение 3. Рыночная информация

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

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/227610059/>




The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The main title is "Торговая площадь, 601 м²" (Commercial area, 601 m²). The location is "ЖК «Новые Ключи», Крылова, 53/1, сдан в 3 кв. 2019" (Residential complex "New Keys", Krylova, 53/1, handed over in Q3 2019) and "Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й ул. Крылова, 53/1" (Khanty-Mansi Autonomous Okrug, Surgut, mkr. 45th, ul. Krylova, 53/1). The price is listed as 60,100,000 RUB, which is 100,000 RUB per m². The listing is by Nikolai Balandin, a real estate agent with 2000+ listings and 119 objects. His phone number is +7 346 255-05-05. The listing includes a main photo of a building with a "АКИ-КРАСКИ" (AKI-Paints) sign and a smaller photo of a plot of land. At the bottom, there are two advertisement blocks for business opportunities, each with a map and contact information.

12 ноя. 07:03 170 просмотров, 1 за сегодня

### Торговая площадь, 601 м<sup>2</sup>

в ЖК «Новые Ключи», Крылова, 53/1, сдан в 3 кв. 2019  
Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й ул. Крылова, 53/1 [На карте](#)

В избранное



4 фото

601 м<sup>2</sup> Площадь

1 из 2 Этаж

Свободно Помещение

60 100 000 Р

100 000 Р за м<sup>2</sup>

**Николай Баландин**  
РЭО  
На рынке с 2000 года  
Был 119 объектов

**+7 346 255-05-05**  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CIAN. И [оставьте отзыв](#) после звонка

**Николай Баландин**  
Нет отзывов

**РЕКЛАМА**  
Для Вашего бизнеса!  
Последние 3 земельных участка в поселке Майдарова Московская область, 20 км от МКАД.  
+7 (916) 430 28-44

**РЕКЛАМА**  
Для Вашего бизнеса!  
19 земельных участков с инфраструктурой территории ЖК «Митино дальнее»  
+7 (916) 430 28-44  
Московская область, г. Бронки

https://surgut.cian.ru/sale/commercial/227610059/

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Торговая площадь, 601 м²

Описание

Предлагается к продаже коммерческая недвижимость, 1 этаж (1 линия), от застройщика ЖК "Новые ключи". Окна выходят на улицу и во двор. Высота потолков 3.9 м, Арендатор уже имеется и работает, площадь функционирует. Преимущества данного объекта: Качественная отделка, высокий трафик, свободная планировка, удобная парковка для персонала и клиентов. Полное юридическое сопровождение сделки. Только выкупить и выступать в качестве арендодателя. Бонус: проведем профессиональную консультацию по всем вопросам недвижимости и актуальным объектам города, поможем подобрать самый интересный и востребованный вариант покупки недвижимости. Код в нашей базе: 1208203

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 346 255-05-05

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

Похожие объявления



3 200 000 ₽  
торг. площадь 79.9 м², этаж 1...  
Ханты-Мансийский автономн...

Условия сделки

Цена	60 100 000 ₽	Налог	НДС включен:
Ставка	100 000 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа
			10 016 666 ₽

60 100 000 ₽

100 000 ₽ за м²

Николай Балдин

ЭКО

На рынке с 2000 года

Еще 119 объектов

+7 346 255-05-05

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

Николай Балдин

Нет отзывов



РЕКЛАМА  
Для Вашего бизнеса!  
Продажа 3 земельных участков в поселке Майдавово Новосибирская область, 20 км от МКАД.  
+7 (916) 450-28-44



РЕКЛАМА  
Для Вашего бизнеса!  
19 земельных участков с квартирами на территории ЖК «Литико дальний».  
+7 (916) 450-28-44



РЕКЛАМА  
Для Вашего бизнеса!  
73 земельных участка общей площадью 14,05 га. От МКАД - 72 км, от с. Чанов - 18 км.  
+7 (916) 450-28-44

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

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

28 окт, 14:45 257 просмотров, 1 за сегодня

Здание, 3 002,9 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 16А, ул. Маяковского, 33 На карте

В избранное



9 фото



3 002,9 м²  
Площадь

2 этажа  
Этажность

2000  
Год постройки

270 000 000 ₽

89 914 ₽ за м²

ID 6379108

+7 982 411-07-03

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

Написать сообщение



РЕКЛАМА  
Для Вашего бизнеса!  
19 земельных участков с квартирами на территории ЖК «Литико дальний».  
+7 (916) 450-28-44



РЕКЛАМА  
Для Вашего бизнеса!  
Продажа 3 земельных участков в поселке Майдавово Новосибирская область, 20 км от МКАД.  
+7 (916) 450-28-44



https://surgut.cian.ru/sale/commercial/221310415/ 6К ОТЗЫВОВ

Фотографии (9) **Описание** На карте Контактное лицо Положение объявления Здание, 3 002,9 м²

**Описание**

**ПРОДАЕТСЯ**  
 Молодежный развлекательный центр Аквилон

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

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

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

На первом этаже развлекательного центра расположены: дискозал, бар, ресторан Стейк-хаус, гардероб, тепловой узел и подсобные помещения. На втором этаже расположены: зал караоке Шаляпин, суши-бар, Ретрохолл, офисные и подсобные помещений.

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

ID 6379108  
**+7 982 411-07-03**  
 Пожалуйста, обратите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

https://surgut.cian.ru/sale/commercial/221310415/ 6К ОТЗЫВОВ

Фотографии (9) **Описание** На карте Контактное лицо Положение объявления Здание, 3 002,9 м²

**Условия сделки**

Цена	270 000 000 Р	Налог	НДС включен: 45 000 000 Р
Стека	89 914 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

**О здании**

Год постройки	2000	Высота потолков	4 м
Возможное назначение	Бизнес-центр	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Есть
Общая площадь	3 002,9 м²	Линия домов	Первая
Площадь участка	7 га	Статус участка	В собственности
Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Наземная		

- Приточная вентиляция
- Центральное отопление
- Гидрантная система пожаротушения

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 16А, ул. Майковского, 33

**270 000 000 Р**  
 89 914 Р за м²

ID 6379108  
**+7 982 411-07-03**  
 Пожалуйста, обратите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**  
 Для Вашего бизнеса!  
 19 земельных участков с квартирами на территории ЖК «Митино дальнее»  
 +7 (916) 450-28-44  
 Московская область, д. Борок

**РЕКЛАМА**  
 Для Вашего бизнеса!  
 Продаю 3 земельных участка в поселке Майское Московская область, 20 км от МКАД  
 +7 (916) 450-28-44

**РЕКЛАМА**  
 Для Вашего бизнеса!  
 73 земельных участка общей площадью 14,68 га. От МКАД - 72 км, от с. Чехов - 18 км  
 +7 (916) 450-28-44

86:10:101022:106  
Земельный участок

План 22 → План 90 → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Инд.:	Земельный участок
Кадастровый номер:	86:10:101022:106
Кадастровый квартал:	86:10:101022
Округ:	Угловый
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 16А, ул. Манюковского
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды обременения:	-
Кадастровая стоимость:	57 042 467,4 руб.
Дата окончания ИС:	01.09.2014
Дата внесения сведений в ИС:	22.08.2015
Дата утверждения ИС:	18.08.2015
Дата окончания ИС:	-
Площадь участка:	7 401 кв. м
Разрешенный вид использования:	-
Использование:	под молодежный развлекательный центр



<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/251660984/>


https://surgut.cian.ru/sale/commercial/251660984/ 6К ОТЗЫВОВ

в анн. 09:55 • 61 просмотр, 1 за сегодня Платное

### Свободное назначение, 1 613,6 м<sup>2</sup>

в ЖК «Жемчужина Оби», Югорский тракт, 43, сдан в 3 кв. 2020  
 Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 27А, тракт Югорский, 43 [На карте](#)

В избранное



25 фото

1 613,6 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 25 Этаж | Свободно Помещение

**Онлайн-продажа**

**129 088 000 Р**

80 000 Р за м<sup>2</sup>

**Авангард**

РБО

✓ **Документы агентства проверены**

Агентство недвижимости  
 На рынке с 2017 года  
 Еще 10 объектов

**+7 922 798-40-03**

Пожалуйста, обратите внимание, что после его объявления на ЦИАН, **не оставляйте отзыв** после звонка

**РЕКЛАМА**

Для Вашего бизнеса!  
 Продажа 3 земельных участков в поселке Майдарово Мононовская область, 20 км от МКАД  
 +7 (916) 450-28-44

**РЕКЛАМА**

Для Вашего бизнеса!  
 19 земельных участков с квартирами на территории ЖК «Митино дальнее»  
 +7 (916) 450-28-44

Мононовская область, д. Бренки

https://surgut.cian.ru/sale/commercial/251660984/ 6К ОТЗЫВОВ

Фотографии (25) **Описание** [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#) Свободное назначение, 1 613,6 м<sup>2</sup>

#### Описание

ЖК ЖЕМЧУЖИНА ОБИ.

Продается коммерческая площадь целиком.

Объект располагается на 1 этаже 25-и этажного МКД.

Имеет несколько входов по периметру.

Ремонт от застройщика.

Приобретя данное помещение вы можете вести свой бизнес, а также сдавать в аренду и зарабатывать пассивный доход, и в этом мы вам поможем, так как на данном этапе уже имеются потенциальные арендаторы, которым очень интересны площади в данном объекте!

#### Возможное назначение

Офис

Торговая площадь

Еще: аптека, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, бытовые услуги, швейц, фитнес, фрукты, спортзал, квест, лонгбед, витрина, продукты, общепит, сауна, магазин, фотостудия, стоматология, спа-салон, мастерская, арендный бизнес, детский магазин, детский центр, зоомагазин, зоотовары, косметология

**Онлайн-продажа**

**129 088 000 Р**

80 000 Р за м<sup>2</sup>

**Авангард**

РБО

✓ **Документы агентства проверены**

Агентство недвижимости  
 На рынке с 2017 года  
 Еще 10 объектов

**+7 922 798-40-03**

Пожалуйста, обратите внимание, что после его объявления на ЦИАН, **не оставляйте отзыв** после звонка

**РЕКЛАМА**

Для Вашего бизнеса!  
 Продажа 3 земельных участков в поселке Майдарово Мононовская область, 20 км от МКАД  
 +7 (916) 450-28-44

**РЕКЛАМА**

Для Вашего бизнеса!  
 19 земельных участков с квартирами на территории ЖК «Митино дальнее»  
 +7 (916) 450-28-44

https://surgut.cian.ru/sale/commercial/251660984/

Свободное назначение, 1 613,6 м²

Условия сделки

Цена	129 088 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	80 000 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Общая информация

Вход: Отдельный с улицы  
Состояние: Типовой ремонт

в ЖК «Жемчужина Оби», Югорский тракт, 43, сдан в 3 кв. 2020  
Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 27А, тракт Югорский, 43

Похожие рядом | Инфраструктура | Панорама

Сургут

Авангард

ИЭО

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости  
На рынке с 2017 года  
Еще 10 объектов

+7 922 798-40-03

Продумайте, хотите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Для Вашего бизнеса!  
Продажа 3 земельных участка в поселке Майдарово Мордовская область, 20 км от МКАД  
+7 (916) 450 28-44

Для Вашего бизнеса!  
18 земельных участков с квартирами на территории ЖК «Митино» недалеко  
+7 (916) 450 28-44

Для Вашего бизнеса!  
73 земельных участка общей площадью 14,08 га. От МКАД - 72 км, от г. Чебоксар - 18 км  
+7 (916) 450 28-44

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_1363.4\_m\_758856944

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_1363.4\_m\_75...

Торговое помещение, 1363.4 м²

124 500 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 3 ноября в 10:52

8 911 858-34-94

Написать сообщение

Александр  
Частное лицо  
На Авито с октября 2010  
Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

№ 758856944 | 21432 (+7)

О помещении

Площадь: 1363.4 м²

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_1363,4\_m\_75...

## Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,  
 ул. Чехова, 10/3  
 р-н Северный жилой

Скрыть карту -



124 500 000 ₽

8 911 858-34-94

Написать сообщение

**Александр**  
 Частное лицо  
 На Авито с октября 2010  
 Завершено 2 объявления



Подписаться на продавца

№ 758856944, 21432 (+7)

## Описание

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

86:10:101008:31

Земельный участок

План ЗУ → План ЖК → Создать участок ИС →

### Информация

Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	86:10:101008:31
Кадастровый квартал:	86:10:101008
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 11А, ул. Чехова
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды собственности:	-
Кадастровая стоимость:	24 087 634,9 руб.
Дата образования ИС:	01.09.2014
Дата внесения сведений в ИС:	22.08.2015
Дата утверждения ИС:	18.08.2015
Дата признания ИС:	-
Площадь учтенных:	3 130 кв. м
Реализованные использования:	Земли запаса (неиспользуемые)



Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке


<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243859139/>

11 ноя 09:20 70 просмотров, 1 за сегодня

## Свободное назначение, 1 500 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 20А, Университетская ул. [На карте](#)

В избранное



30 фото

1 500 м<sup>2</sup> Площадь

1 из 16 Этаж

Свободно Помещение

**2 000 000 Р/мес.**  
16 000 Р за м<sup>2</sup> в год

**Этажи Коммерческая Недвижимость**  
ИЭО  
Агентство недвижимости  
Есть 856 объектов

**4 ЭТАЖИ**

**+7 932 409-97-90**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и получите от нас полезную информацию

[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**  
Для Вашего бизнеса!  
73 земельных участка общей площадью 34,95 га. От МКАД – 72 км, от с. Чехов – 18 км.  
+7 (916) 450-28-44

**РЕКЛАМА**  
Для Вашего бизнеса!  
Продажа 3 земельных участка в поселке Мухоморово Московская область, 20 км от МКАД.  
+7 (916) 450-28-44

**РЕКЛАМА**  
Для Вашего бизнеса!  
19 земельных участков с квартирами на территории ЖК «Ильино дальнее»  
+7 (916) 450-28-44  
Московская область, д. Бренино

**Описание**

Сдам в аренду Встроенное пристроенное, трех-этажное помещение свободного назначения в многоэтажном жилом доме, отдельная парковка, развитая инфраструктура, большой автомобильный и пешеходный трафик, помещение свободной планировки, высота потолков 3,2 м, лифт до 1000кг, 3 лестницы, 2 входа выхода. Сдаем в чистовом варианте, пол плитка, стены выровнены и окрашены, потолок подвесной армстронг.  
Доп. описание: обычное состояние, также имеются: приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 3923131.

https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243859139/

фотографии (30) **Описание** На карте Контактное лицо Плавающее объявление

Свободное назначение, 1 500 м²

### Условия сделки

Цена	2 000 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	16 000 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 333 333 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендный канцеля	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от агента	50%
Предоплата	-		


[Уточнить условия](#)

### Общая информация

Состояние: Типовой ремонт

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 20А, Университетская ул.

Поклонье рядом | Инфраструктура | Панорама



**2 000 000 ₽/мес.**  
16 000 ₽ за м² в год

**Этажи Коммерческая Недвижимость**  
 Агентство недвижимости  
 Еще 858 объектов

**+7 932 409-97-90**  
 Пожалуйста,кажите, что нашли это объявление на ЦИАН. Иначе вы отпад после звонка

[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**

Для Вашего бизнеса!  
 73 земельных участка общей площадью 14,68 га. От МКАД - 72 км, от г. Москва - 18 км  
 +7 (916) 430-28-44

**РЕКЛАМА**

Для Вашего бизнеса!  
 Продажа 3 земельных участка в поселке Миллерово Московской область, 20 км от МКАД  
 +7 (916) 430-28-44

**РЕКЛАМА**

Для Вашего бизнеса!  
 18 земельных участков с квартирами на территории ЖК «Миленио дальний»  
 +7 (916) 430-28-44

Московская область, д. Борово

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_v\_arendu\_pomeschenie\_v\_tsentre\_goroda\_1895333  
188

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_v\_arendu\_pomeschenie\_v\_tsent...

## Сдам в аренду помещение в центре города

1 500 Р в месяц за м²  
без залога

Добавить в избранное Добавить заметку 16 октября в 11:03



8 982 417-03-02

Написать сообщение

Александр  
Арендодатель  
На Авито с февраля 2013  
Завершено 15 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1895333188, 7927 (+8)



### О помещении

Площадь: 623.4 м²

### Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,  
пр-т Ленина, 38  
р-н Центральный

Показать карту

### Описание

Сдам в аренду помещение свободного назначения по ул. Ленина 38.  
Две отдельные входные группы.  
Ранее располагались банк, общепит.  
В стоимость аренды не входят коммунальные платежи.

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



https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863613/

11 ноя. 10:05 26 просмотров, 1 за сегодня

### Свободное назначение, 354 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 18-й Университетская ул. [На карте](#)

531 000 Р/мес.   
 18 000 Р за м<sup>2</sup> в год

Этажи Коммерческая Недвижимость  
РНО  
Агентство недвижимости  
Еще 858 объектов

**+7 922 416-65-81**  
Приведите, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и получите от нас подарок

[Написать сообщение](#)

14 фото

354 м<sup>2</sup> Площадь  
1 из 2 Этаж  
Свободно Помещение

РЕКЛАМА  
Для Вашего бизнеса!  
19 земельных участков с квартирами на территории ЖК «Миткоо дачные»  
+7 (916) 450-28-44  
Московская область, д. Френго

РЕКЛАМА  
Для Вашего бизнеса!  
73 земельных участка общей площадью 14,68 га. От МКАД - 72 км, от с. Чарва - 18 км.  
+7 (916) 450-28-44

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863613/>

6К ОТЗЫВОВ

Фотографии (14) Описание На карте Контактное лицо Показать объявления

Свободное назначение, 354 м<sup>2</sup>

Сдается в аренду помещение общей площадью 354,3 кв. м. Отличное месторасположение позволит вашим клиентам с легкостью добраться как со стороны улицы Университетской, так и с проспекта Ленина. При желании можно разделить на два помещения. Имеется два отдельных входа и два пожарных выхода. Установлен кондиционер. Есть комната для приема пищи, туалет, складские помещения. В здании также есть помещение на цокольном этаже, общей площадью 233,2 кв. м. При желании можно занять всю площадь. Аренда рассматривается на длительный период. В помещении сделан отличный ремонт. На полу плитка, стены под покраску, потолок подвесной. Приятным бонусом является наличие собственной парковки.  
Доп. описание: также имеются: интернет, кондиционер. Номер в базе: 2833182.

**531 000 Р/мес.**  
18 000 Р за м<sup>2</sup> в год.

Этажи Коммерческая Недвижимость

ИВВ  
Агентство недвижимости  
Еще 858 объектов

6 ЭТАЖИ

**+7 922 416-65-81**

Пожалуйста, свяжитесь, что нашло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Похожие объявления



**59 500 Р**  
предпр. сферы услуг 119,0 м<sup>2</sup>, ...  
Ханты-Мансийский автоном...



**256 000 Р**  
предпр. сферы услуг 450,0 м<sup>2</sup>, ...  
Ханты-Мансийский автоном...



**55 000 Р**  
предпр. сферы услуг 50,0 м<sup>2</sup>, ...  
Ханты-Мансийский автоном...



Московская область, д. Борово

РЕКЛАМА  
Для Вашего бизнеса!  
19 земельных участков с квартирами на территории ЖК «Митино дальнее»  
+7 (916) 430-28-44



РЕКЛАМА  
Для Вашего бизнеса!  
73 земельных участка общей площадью 14,68 га. От МКАД - 72 км. от с. Чаров - 18 км  
+7 (916) 430-28-44



РЕКЛАМА  
Для Вашего бизнеса!  
Продажа 2 земельных участков в поселке Майское Московская область, 20 км от МКАД  
+7 (916) 430-28-44

Условия сделки

Цена	531 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	18 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 88 500 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	50%
Предоплата	-		

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


https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243864528/ 6К ОТЗЫВОВ

12 ноя, 00:10 46 просмотров, 2 за сегодня Р. Платить


### Свободное назначение, 336,3 м<sup>2</sup>

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

В избранное ← → ↑ ↓ ↻ ⚠



8 фото



**336,3 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 4**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**505 000 Р/мес.** +  
18 020 Р за м<sup>2</sup> в год

**Этажи** Коммерческая Недвижимость

ИРСО  
Агентство недвижимости  
Еще 858 объектов

**4 ЭТАЖИ**

**+7 950 516-24-60**  
Пожалуйста, свяжитесь, что мы вышлем это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**

**Для Вашего бизнеса!**  
73 земельных участка общей площадью 14,48 га. От МКАД - 72 км, от п. Ченов - 18 км  
+7 (916) 450-28-44

**РЕКЛАМА**

**Для Вашего бизнеса!**  
19 земельных участков с квартирами на территории ЖК «Митино дальний»  
+7 (916) 450-28-44

Московская область, д. Брехово

**РЕКЛАМА**

**Для Вашего бизнеса!**  
Продажа 3 земельных участков в поселке Майдарово Московская область, 20 км от МКАД  
+7 (916) 450-28-44

**Описание**

Сдается помещение свободного назначения в действующем разлекательном центре. В помещении выполнен современный ремонт из качественных материалов: пол - керамическая плитка, потолок армстронг. Вход в помещение через центральный вход, а так же есть возможность организовать отдельную входную группу. Разлекательный торговый центр находится в активно развивающемся районе города, рядом ЖК Новин, ЖК Жемчужина Югры, ЖК "Быстринка", ЖК "Кедровый". На все вопросы отвечу по телефону. Звоните!  
Доп. описание: современный ремонт. Номер в базе: 4027831.

https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243864528/ 6X отзывов

Фотографии Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, 336,3 м²

### Условия сделки

Цена	505 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	18 020 ₽ за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 84 166 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	50%
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#)

**505 000 ₽/мес.**  
18 020 ₽ за м² в год.

**Этажи Коммерческая Недвижимость**  
ИМО  
Агентство недвижимости  
Есть 856 объектов

**+7 950 516-24-60**  
Пожалуйста, сообщите, что нашло это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

### Общая информация

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 5-5А, Игоря Киртбая ул.

[Посмотреть рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

**РЕКЛАМА**

**Для Вашего бизнеса!**  
72 земельных участка общей площадью 24,85 га, от МКАД - 72 км, от г. Чехов - 18 км  
+7 (916) 450-28-44

**РЕКЛАМА**

**Для Вашего бизнеса!**  
19 смежных участков с квартирами на территории ЖК «Митино дельта»  
+7 (916) 450-28-44

Московская область, д. Бренье

**РЕКЛАМА**

**Для Вашего бизнеса!**  
Продажа 3 земельных участков в поселке Майдарово Московская область, 20 км от МКАД  
+7 (916) 450-28-44

### Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре**  
Управление государственной регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения: Раздел 1. Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:	86-10-0101251-4325		
Номер кадастрового квартала:	86-10-0101251		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.05.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургуль, ул Носифа Кардинского, д 14/1, Торгово-офисный центр "ВЗВЕТЫЙ"		
Площадь:	4577,1		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3, Этаж № 2, Этаж № Цокольный		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	18732769,07		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	86-10-0101251-90		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального назначения или нежилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подучитель выписки:	Амеличенко Андрей Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Омега", ИНН: 7704750193		

**РЕГИСТРАТОР**

**ЛИБУЛОВА Ю.Р.**  
инициалы, фамилия

Раздел 2. Лист 2

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

Сведения об объекте недвижимости

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
14 мая 2021 г.			
Кадастровый номер:	86-10-0101251-4325		
1	Правообладатель (правообладатели):	3.1	Выделены инвестиционные паях Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паях в реестре владельцев инвестиционных паях и счетах депо владельцев инвестиционных паях
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 28259-45771 86-10-0101251-4325-86/056/2021-29 14.05.2021 12:23:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		14.05.2021 12:23:00
	номер государственной регистрации:		86-10-0101251-4325-86/056/2021-30
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.03.2011 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Омега", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1167746237147
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным "Сибирякстрой Югра" № 001, зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 03.01.2011 в реестре № 003-94174120, выдан 01.02.2011 Имущество в доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом доверительщика "Сибирякстрой Югра", зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 31.04.2011 в реестре № 003-94174120-1, № 001, выдан 24.05.2011 Имущество в доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом доверительщика "Сибирякстрой Югра", зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 31.05.2011 в реестре № 003-94174120-2, № 002, выдан 23.05.2011

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ**

**ЛИБУЛОВА Ю.Р.**  
инициалы, фамилия

Пояснение к виду объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
14 мая 2017г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101251:4325	
<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным "Сибпромстрой Югория", зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 13.12.2011г. в реестре за № 2073-94174120-3, № 003, выдан 07.11.2014</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным "Сибпромстрой Югория", зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 31.05.2012г. в реестре за № 2073-94174120-4, № 004, выдан 16.02.2012</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным "Сибпромстрой Югория", зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 13.09.2012г. в реестре за № 2073-94174120-5, № 005, выдан 10.08.2012</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным "Сибпромстрой Югория", зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 30.05.2013г. в реестре за № 2073-94174120-6, № 006, выдан 23.05.2013</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным "Сибпромстрой Югория", зарегистрированных Центральным банком Российской Федерации 18.04.2014г. в реестре за № 2073-94174120-7, № 007, выдан 03.04.2014</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным "Сибпромстрой Югория", зарегистрированных Центральным банком Российской Федерации 03.02.2015г. в реестре за № 2073-94174120-8, № 008, выдан 27.01.2015</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным "Сибпромстрой Югория", зарегистрированных Центральным банком Российской Федерации 1. в реестре за № 2073-94174120-9, № 9, выдан 29.06.2017</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным "Сибпромстрой Югория", зарегистрированных Центральным банком Российской Федерации 26.12.2017г. в реестре за № 2073-94174120-10, № 10, выдан 15.12.2017</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным "Сибпромстрой Югория", зарегистрированных Центральным банком Российской Федерации 10.05.2018г. в реестре за № 2073-94174120-11, № 11, выдан 03.04.2018</p>			

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР



Иванова Татьяна Ю. П.

Пояснение к виду объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101251:4325	
<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным "Сибпромстрой Югория", зарегистрированных Центральным банком Российской Федерации 29.01.2019г. в реестре за № 2073-94174120-12, № 12, выдан 29.01.2019</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным "Сибпромстрой Югория", зарегистрированных Центральным банком Российской Федерации 26.12.2019г. в реестре за № 2073-94174120-13, № 13, выдан 26.12.2019</p>			
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом в о договоре упрощения залогом, если такой договор заключен для упрощения залогов:		данные отсутствуют	
1	Владельцы инвестиционных паев (правообладатели):	1.2	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Югра", данные о которых удерживаются на основании данных выписки счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и адрес государственной регистрации прав:	2.2	Общая долевая собственность, 21512/457/1 86:10:0101251:4325-86/003/2017-П 11.09.2017 09:27:18
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости, не зарегистрированное:		

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР



Иванова Татьяна Ю. П.

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
14 мая 2021г.		Кадастровый номер: 86:10:0101251:4325	
6	Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10	Превосхождения и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР  
 полное наименование должности  
 ИНКУБАТОР Ю.Р.



Раздел 5 Лист 6

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 10
14 мая 2021г.		Кадастровый номер: 86:10:0101251:4325	
		Номер этажа (этажей): 1	



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР  
 полное наименование должности  
 ИНКУБАТОР Ю.Р.



Лист 7

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



Масштаб 1



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПОДНОС ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ РЕГИСТРАТОР	ФИКУЛОВА Ю.Р. инициалы, фамилия
--------------------------------------------------------------	------------------------------------

Лист 8

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



Масштаб 1



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	ФИКУЛОВА Ю.Р. инициалы, фамилия
--------------------------------	------------------------------------



Лист 9

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер: 88:10:0101251:4325		Номер этажа (этажей): 1	
Масштаб 1			

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		ИЗБУЛОВА Ю.Р. инициалы, фамилия
--------------------------------	--	------------------------------------

Лист 10

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер: 88:10:0101251:4325		Номер этажа (этажей): Цокольный	
Масштаб 1			

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		ИЗБУЛОВА Ю.Р. инициалы, фамилия
--------------------------------	--	------------------------------------

		Лист № 1		Всего листов 3	
1. Заявление В Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии		2. 2.1. <b>Сургутской отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре</b> (наименование органа, осуществляющего государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав), принявшего заявление и прилагаемые к нему документы) 2.2. № книги учета входящих документов _____ и номер записи в этой книге _____ 2.3 количество листов заявления <u>3</u> 2.4 количество прилагаемых документов <u>5</u> в том числе оригиналов <u>5</u> , копий <u>1</u> , количество листов в оригиналах <u>5</u> , копий <u>2</u> 2.5. подпись _____ 2.6 дата « _____ » _____ г., время _____ ч., _____ мин.			
3	Прошу осуществить:				
3.3	<input checked="" type="checkbox"/>	государственную регистрацию прав			
4	в отношении объекта недвижимости:				
	Вид				
	<input checked="" type="checkbox"/>	Помещение			
	Кадастровый номер (при наличии):		86:10:0101251:4325		
	Характеристика и ее значение:		площадь: 4577.1 кв.м.		
	Адрес:		628406, АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Сургут, ул Иосифа Карловичского, д 14/1, Торгово-офисный центр "Взлётный"		
	Дополнительная информация:		Назначение помещений: Нежилое		
6	В части государственной регистрации прав осуществить регистрацию:				
	<input checked="" type="checkbox"/>	права:		Собственность	
7	Сведения о правообладателе:				
7.2	<input checked="" type="checkbox"/>	юридическом лице, публично-правовом образовании, органе государственной власти, органе местного самоуправления:			
	полное наименование:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра"		
	ОГРН:		ИНН:		КПП:
	1107746237147		7704750193		772501001
8	Заявление представляется:		<input checked="" type="checkbox"/>	Представителем правообладателя, стороны сделки, лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта, иным лицом, указанным в статье 15 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"	
8.1.1	Сведения о представителе правообладателя, стороны сделки, лица, в пользу которого устанавливается				

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 1 из 5

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:10:0101251:90
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Цокольный этаж № -1, Этаж № 1, Этаж № 2
3	Площадь помещения:	4616,7
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Иосифа Карловичского, д 14/1, Торгово-офисный центр "ВЗЛЕТНЫЙ"
5	Назначение:	Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	55276210,77
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки:	Настоящий технический план подготовлен для постановки на кадастровый учет нежилого помещения «Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ». Помещение образовано в результате объединения 8-ми ранее учтенных помещений с кадастровыми номерами: 86:10:0101251:4076, 86:10:0101251:4075, 86:10:0101251:4071, 86:10:0101251:4074, 86:10:0101251:4073, 86:10:0101251:4072, 86:10:0101251:4072, 86:10:0101251:4078, 86:10:0101251:4077, согласно Приказа №2704/01-УК от 27.04.2015. Общая площадь помещения определена в соответствии с приказом № 531 Министерства экономического развития РФ от 30.09.2011г «Об утверждении требований к определению площадей здания, помещения» и составила 4616,7 м2, что соответствует общей площади помещения указанной в Декларации об объекте недвижимости от 06.05.2015 г. №35-2145604
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 2 из 5

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

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

М.П.

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 3 из 5

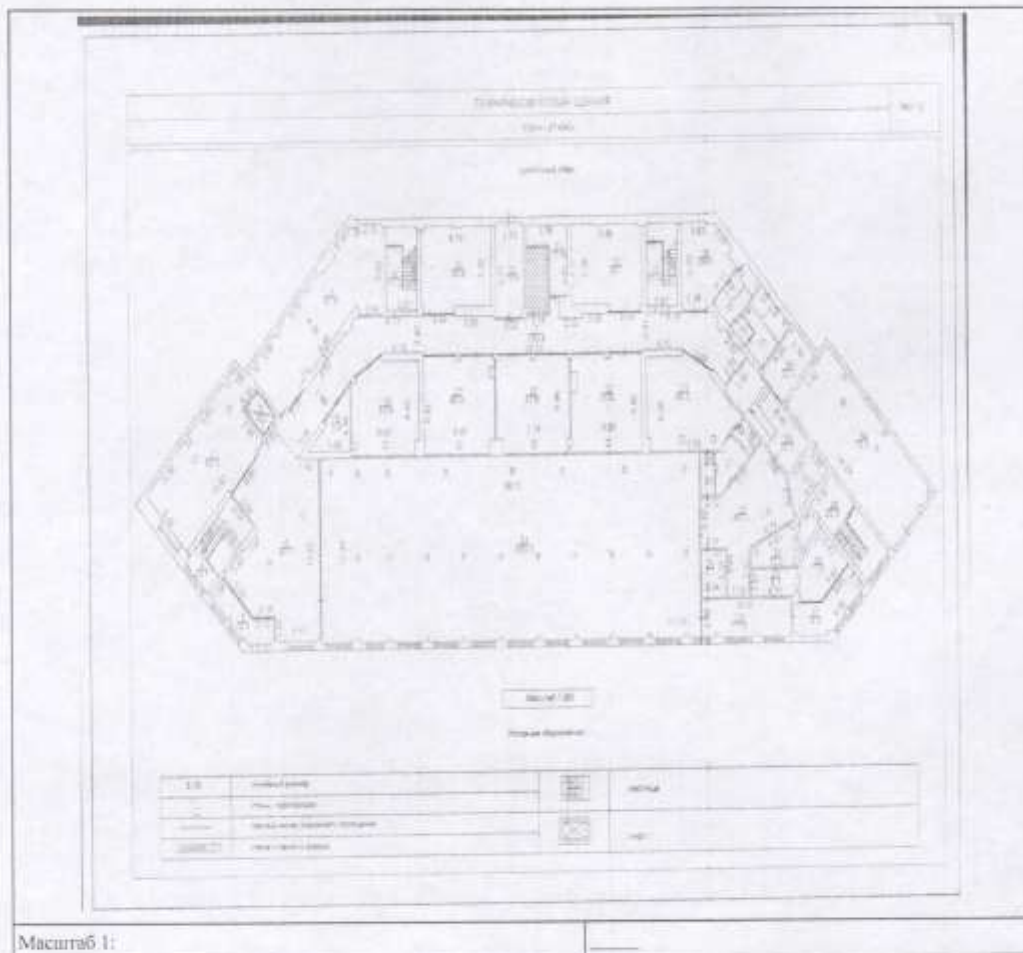
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № -1 :



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

М.П.

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 4 из 5

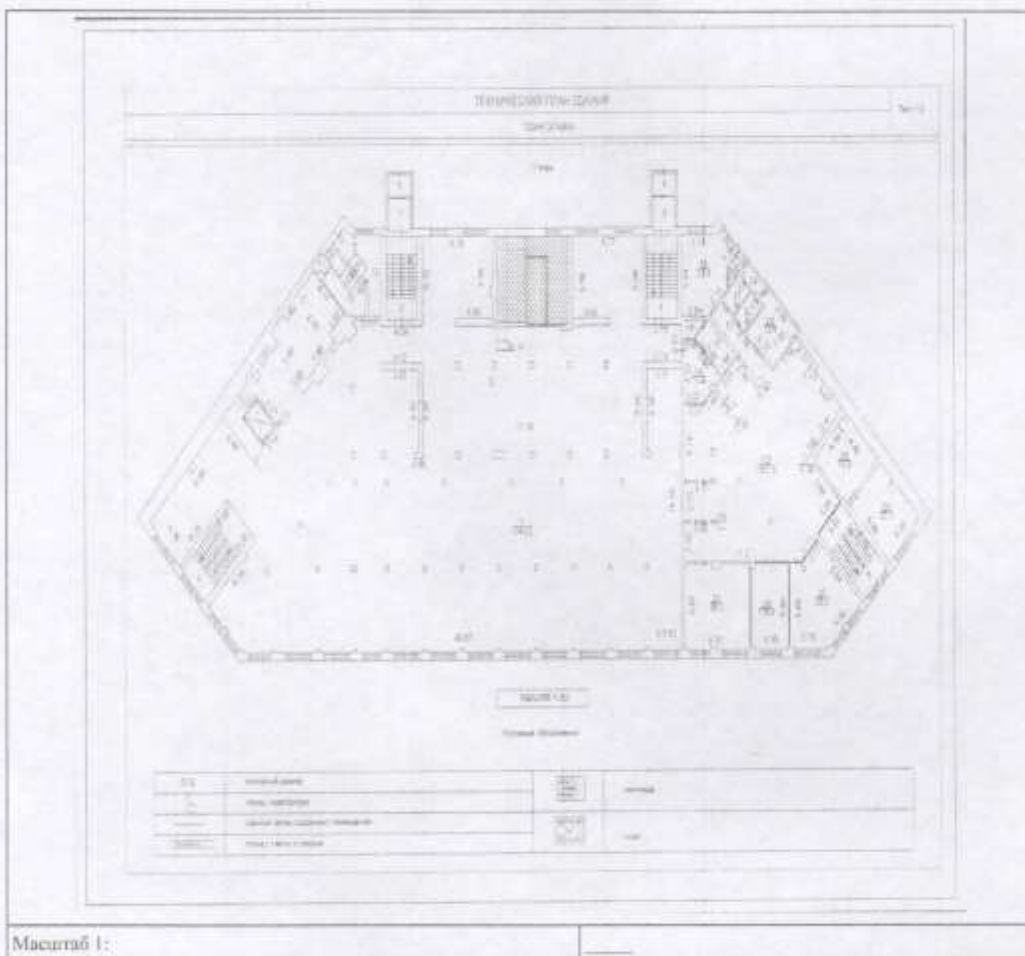
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

План расположения помещения на этаже Этаж № 1 :



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

М.П.

Кадастровый паспорт помещения

Стр. 5 из 5

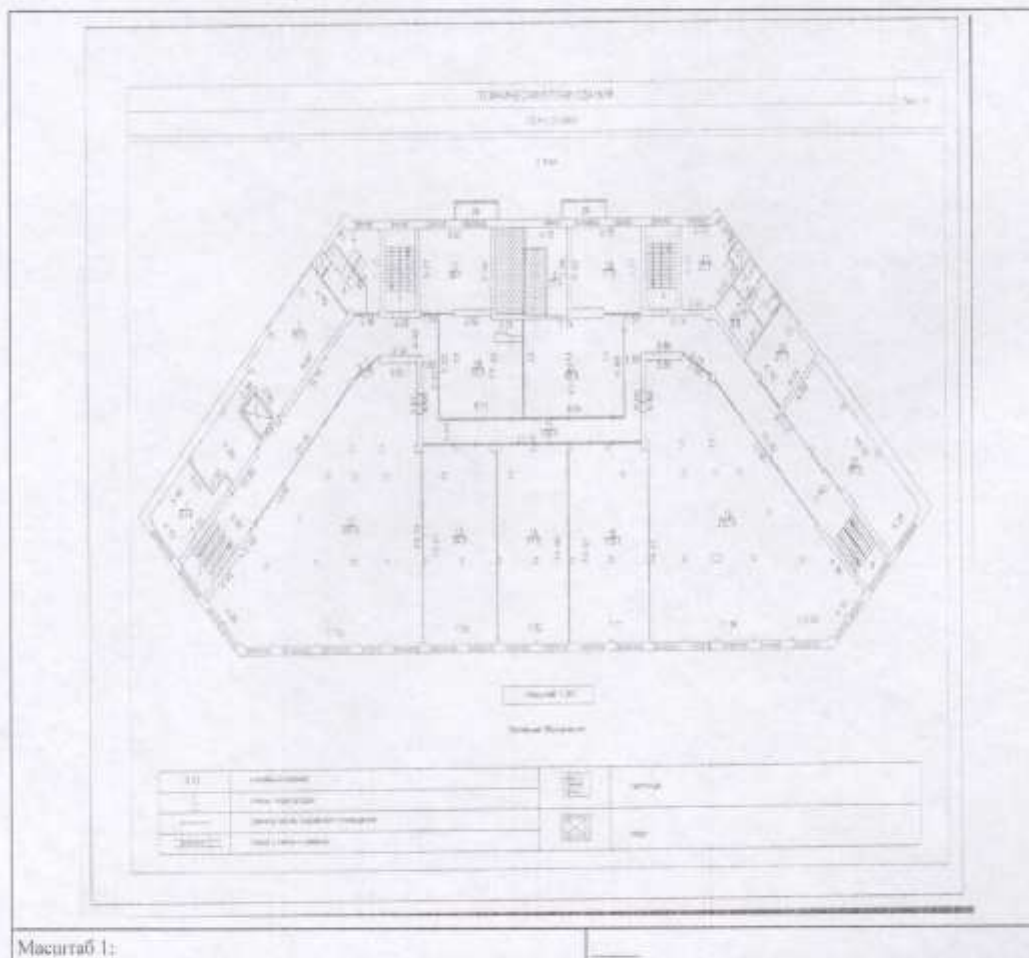
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

План расположения помещения на этаже Этаж № 2 :



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

МП.

## Экспликация к поэтажному плану строения

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

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



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

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

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



Генеральному директору  
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»  
Найчку Сергю Олеговичу

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

Направляем сведения об арендованных площадях и условиях их аренды для определения справедливой стоимости объекта. Данная информация является конфиденциальной, поэтому ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» просит не раскрывать.

С уважением,  
Генеральный директор



Д.В. Сукманов