



ИО-1220-02

Отчет об оценке

5 (пяти) помещений, назначение: нежилое,
расположенных по адресу: Тюменская обл.,
ХМАО — Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38

Дата оценки 03 декабря 2020 г.

Дата составления отчета 03 декабря 2020 г.

Заказчик АО «УК «НИМБУС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Исполнитель ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Оценщик Овчинников Виктор Сергеевич

Генеральному директору
АО «УК «НИМБУС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»
Торхову Е. И.

Уважаемый Евгений Игоревич!

В соответствии с Заданием на оценку № 7 от 03 декабря 2020 г. к Договору № 23 от 06 мая 2020 г. с АО «УК «НИМБУС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка 5 (пяти) помещений, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38 (далее – Объект оценки) по состоянию на 03 декабря 2020 г. (дата оценки).

Таблица № 1. Состав Объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:928	167,30
2	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0000000:14796	211,50
3	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:944	78,70
4	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:930	212,80
5	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:925	214,60

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

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

Справедливая стоимость 5 (пяти) помещений, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38, по состоянию на 03 декабря 2020 г. составляет:

38 830 000 (Тридцать восемь миллионов восемьсот тридцать тысяч) рублей без учёта НДС,

в том числе:

Таблица № 2. Справедливая стоимость Объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.
1	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:928	167,30	6 935 000
2	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0000000:14796	211,50	9 396 000
3	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:944	78,70	3 530 000
4	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:930	212,80	9 448 000
5	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:925	214,60	9 521 000
Итого				38 830 000

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

С уважением,

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

Оценщик I категории
Овчинников В.С.



(Handwritten signatures in blue ink over the stamp and a horizontal line)

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	8
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	9
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	10
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	10
2.2. Используемая терминология	11
2.3. Последовательность определения стоимости	13
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.1. Состав Объекта оценки	13
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	13
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	15
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	16
3.5. Описание Объекта оценки	20
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	28
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	28
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	29
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого Объекта	29
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект	33
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с Объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект	33
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены торгово-сервисной недвижимости	41
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	52
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	53
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	54
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	57
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	57
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	58
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	61
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	61
6.1.5. Внесение корректировок	61
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта	67
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	76
6.3. Доходный подход	76
6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	76
6.3.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)	77
6.3.3. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы	94
6.3.4. Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)	94
6.3.5. Расчет чистого операционного дохода	94
6.3.6. Расчет коэффициента капитализации	95
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	96
ПРИЛОЖЕНИЯ	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	100
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	110
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	123

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 3. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика																																			
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку № 7 от 03 декабря 2020 г. к Договору № 23 от 06 мая 2020 г.																																			
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-1220-02 от 03 декабря 2020 г.																																			
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» согласно перечню, представленному в Таблице №5 Отчета (Состав Объекта оценки).																																			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): 38 431 937 руб. без НДС Доходный: 39 230 092 руб. без НДС																																			
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость 5 (пяти) помещений, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38, по состоянию на 03 декабря 2020 г. составляет: 38 830 000 (Тридцать восемь миллионов восемьсот тридцать тысяч) рублей без учёта НДС,																																			
	в том числе:																																			
	<table><tr><th>№</th><th>Наименование</th><th>Кадастровый номер</th><th>Площадь, кв. м</th><th>Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.</th></tr><tr><td>1</td><td>Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38</td><td>86:10:010102 5:928</td><td>167,30</td><td>6 935 000</td></tr><tr><td>2</td><td>Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38</td><td>86:10:000000 0:14796</td><td>211,50</td><td>9 396 000</td></tr><tr><td>3</td><td>Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38</td><td>86:10:010102 5:944</td><td>78,70</td><td>3 530 000</td></tr><tr><td>4</td><td>Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38</td><td>86:10:010102 5:930</td><td>212,80</td><td>9 448 000</td></tr><tr><td>5</td><td>Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38</td><td>86:10:010102 5:925</td><td>214,60</td><td>9 521 000</td></tr><tr><td colspan="4">Итого</td><td>38 830 000</td></tr></table>	№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.	1	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:010102 5:928	167,30	6 935 000	2	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:000000 0:14796	211,50	9 396 000	3	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:010102 5:944	78,70	3 530 000	4	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:010102 5:930	212,80	9 448 000	5	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:010102 5:925	214,60	9 521 000	Итого				38 830 000
	№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.																															
	1	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:010102 5:928	167,30	6 935 000																															
	2	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:000000 0:14796	211,50	9 396 000																															
	3	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:010102 5:944	78,70	3 530 000																															
4	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:010102 5:930	212,80	9 448 000																																
5	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:010102 5:925	214,60	9 521 000																																
Итого				38 830 000																																
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).																																			

1.2. Задание на оценку

Таблица № 4. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)/Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» согласно перечню, представленному в Таблице №5 Отчета (Состав Объекта оценки).
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления

Наименование	Характеристика
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (оцениваемые права), ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога и ипотеки
Цель оценки имущества	Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков.
Вид стоимости (вид определяемой стоимости)	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	03 декабря 2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. - Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете. - Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. - Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. - Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. - Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 23 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «06» мая 2020 г. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете. - Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости. - Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) оцениваемых объектов, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами 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 указаны далее в Отчете об оценке (см. п. 1.4 Отчета).

Таблица № 5. Состав Объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:928	167,30
2	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0000000:14796	211,50
3	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:944	78,70
4	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:930	212,80
5	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:925	214,60

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 6. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра»
Сокращенное наименование (при наличии)	АО «УК «НИМБУС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»
ОГРН и дата его присвоения	1137746220039 от 14 марта 2013 г.
Юридический адрес	119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3, оф.302

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

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	14 008385, 30 июня 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 433-191-098501/19 от 04 декабря 2019 г., страховщик – СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса страхования: с 20 декабря 2019 года по 19 декабря 2020 года. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	7 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003958-1 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003959-2 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005291-3 от 16 марта 2018 года по направлению «Оценка бизнеса».
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 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

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

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

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

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

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

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 23 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «06» мая 2020 г.

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

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

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

10. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика

и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

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

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

Специальные допущения и ограничения

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

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

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

16. Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. Степень влияния пандемии COVID-19 на рынок недвижимости на данный момент слабо измеряема и сложно прогнозируема. По мнению Оценщика, на дату оценки на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

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

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

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

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

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

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

2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;

- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (ч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. 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 29.07.1998 г. N 135-ФЗ):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки в соответствии с Заданием на оценку № 7 от 03 декабря 2020 г. к Договору № 23 от 06 мая 2020 г. являются объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» согласно перечню, представленному в нижеследующей таблице:

Таблица № 8. Состав Объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:928	167,30
2	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0000000:14796	211,50
3	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:944	78,70
4	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:930	212,80
5	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:925	214,60

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

Копия Свидетельства о государственной регистрации права бланк № 86-АБ 019668 от 29.07.2015 г.

Копия Кадастрового паспорта №86/201/15-205326 от 20 июля 2015 г.

Схема помещения площадью 167,7 кв. м.

Копия Свидетельства о государственной регистрации права бланк № 86-АБ 861073 от 13.08.2014 г.

Копия Кадастрового паспорта №86/201/13-177444 от 17 октября 2013 г.

Копия Технического плана помещения от 25 июля 2013 г. (на 5 листах).

Копия Свидетельства о государственной регистрации права бланк № 86-АБ 861099 от 13.08.2014 г.

Копия Свидетельства о государственной регистрации права бланк № 86-АБ 861098 от 13.08.2014 г.

Копия Кадастрового паспорта №86/201/13-177468 от 17 октября 2013 г.

Копия Технического плана помещения от 06 августа 2013 г. (на 5 листах).

Копия Свидетельства о государственной регистрации права бланк № 86-АБ 861096 от 13.08.2014 г.

Копия Кадастрового паспорта помещения № 86/201/13-177185 от 17 октября 2013 г.

Копия Технического плана помещения от 25 июля 2013 г. (на 5 листах).

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

Перечень нормативных актов и методической литературы

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справочник оценщика недвижимости - 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.

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

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

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

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

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

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

Иные источники

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

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

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

Показатель	Характеристика
Наименование объекта	Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» согласно перечню, представленному в Таблице №5 Отчета (Состав Объекта оценки).
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления. Земельные участки, относящиеся к оцениваемым нежилым помещениям, на дату оценки не выделены, какие-либо права на них не оформлены.
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизиты), 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 ¹	Доверительное управление. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога и ипотеки
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Балансовая стоимость Объекта оценки не предоставлена Заказчиком

Согласно ст. 1 и ст. 10 Федерального закона от 29.11.2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Таким образом, оцениваемые объекты принадлежат правообладателю на праве общей долевой собственности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

¹ 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

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38.

*Ханты-Мансийский автономный округ-Югра*²

Ханты-Мансийский автономный округ — Югра (ХМАО — Югра) — субъект Российской Федерации, территориально включён в состав Тюменской области. Округ является экономически самостоятельным регионом-донором. Основной нефтегазоносный район России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира. Численность населения 1 674 676 чел. (2020).

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 ОАО «Сургутская ГРЭС-1», ОАО «Сургутская ГРЭС-2», ОАО «Нижневартовская ГРЭС» и «Няганская ГРЭС».

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

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

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

² Официальный сайт ХМАО-Югры. URL: <https://admhmao.ru/ob-okrugu/obshchie-svedeniya/>, <https://admhmao.ru/ob-okrugu/obshchie-svedeniya/ekonomika/>; Википедия, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра)

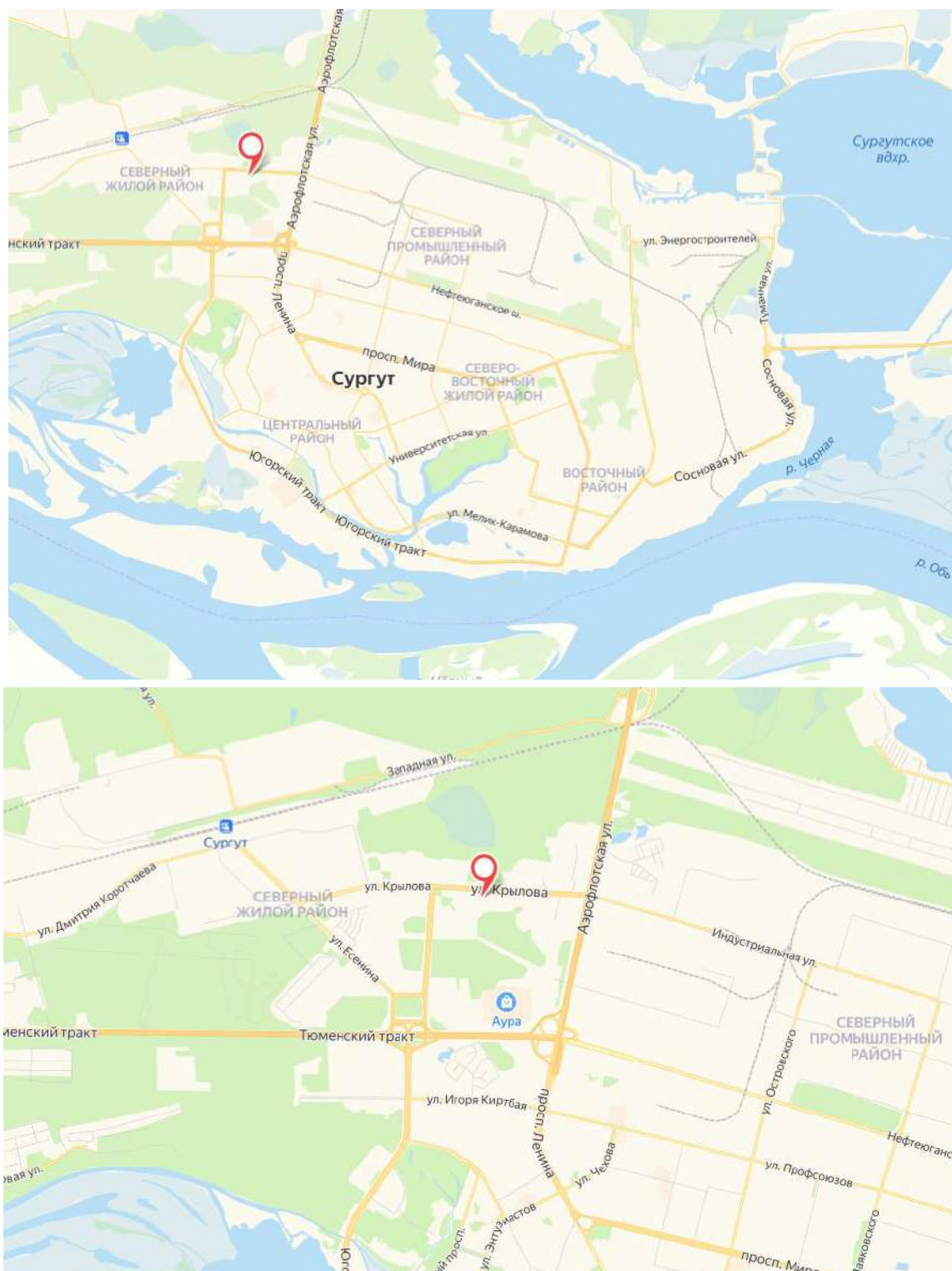


Рис. 1. Месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте³

Таблица № 10. Описание местоположения Объекта оценки (г. Surgut и расположения объекта в городе)⁴

Показатель	Характеристика
Адрес места нахождения Объекта оценки	Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Surgut, ул. Крылова, д. 38

³ Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/maps>

⁴ Администрация города Surguta, <http://admsurgut.ru>

Показатель	Характеристика
Административный округ	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Район расположения	Северный жилой
Краткая характеристика населенного пункта	Сургут - административный центр Сургутского района. Крупнейший город округа. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.
Муниципально-территориальное устройство	Сургут территориально разделен на 5 районов: Восточный, Центральный, Северо-восточный жилой, Северный промышленный, Северный жилой. Город разделён на жилые микрорайоны, жилые кварталы и посёлки ⁵ .
Численность населения ⁶	380 632 чел. на 01 января 2020 г.
Инфраструктура ⁷	Город обеспечен объектами социальной и транспортной инфраструктуры в соответствующем численности населения объеме. 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. 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. 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.
Промышленность ⁸	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. 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. Развита 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. 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. 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». 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. Жилищный фонд города составляет 8,2 млн. кв. метров, средняя обеспеченность населения жильем – 21,9 кв. м на человека.
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.
Транспортная доступность Объекта оценки	В пешей доступности находится остановка общественного транспорта «Четыре сезона» ≈ 4 минут пешком
Ближайшая инфраструктура Объекта оценки	Развитая инфраструктура, имеются объекты социальной и транспортной инфраструктуры

⁵ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Сургут>

⁶ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2020 года., https://www.gks.ru/storage/mediabank/Численность%20на%20МО_Site.xlsx

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

⁸ Администрация города Сургута, <http://admsurgut.ru/rubric/64/Korotko-o-Surgute>



⁹ Источник картографической информации — Источник картографической информации — Яндекс. Карты

Выводы по результатам описания местоположения

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

- расположены в ХМАО-Югра, г. Сургут, с численностью населения около 380 тыс. чел.;
- входы в помещения №1,3 расположены с торца дома, входы в помещения №2,4,5 расположены с улицы Крылова (первая линия), в зоне высотной (многоквартирной) застройки в Северном жилом районе;
- жилой дом, в котором расположены оцениваемые помещения, имеет стихийную парковку.
- ближайшее окружение объекта – преимущественно высокоэтажная и среднеэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее);

3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 11. Описание дома, в котором расположены помещения, входящие в Объект оценки¹⁰

Наименование	Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38
Кадастровый номер	86:10:0101025:21 (участок в пределах которого расположен дом) 86:10:0101025:509 – жилой дом
Назначение	Многоквартирный дом
Фактическое использование	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями
Год постройки	2012
Количество этажей	18 в том числе подвальный этаж
Площадь дома, кв. м	25 984,30
Площадь жилых помещений, кв. м	18 209,80
Площадь нежилых помещений дома, кв. м	1 348,80
Фундамент	Свайный
Материал стен	Монолитные
Перегородки	Нет данных
Материал перекрытий	Железобетонные
Крыша	Из рулонных материалов
Инженерные сети	Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электро-снабжение, слаботочные системы
Физическое состояние здания	Хорошее

Предварительная оценка технического состояния здания, в котором расположен Объект оценки, проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

Таблица № 12. Критерии оценки технического состояния

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

Таблица № 13. Описание помещений №1 и №2, входящих в состав Объекта оценки

Наименование	Объект №1	Объект №2
Адрес	Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38
Кадастровый номер	86:10:0101025:928	86:10:0000000:14796
Общая площадь, кв. м	167,30	211,50

¹⁰ Информация по данным интернет - ресурса «Реформа ЖКХ»: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8715070>; Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>

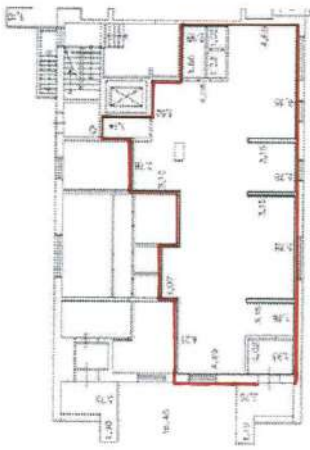
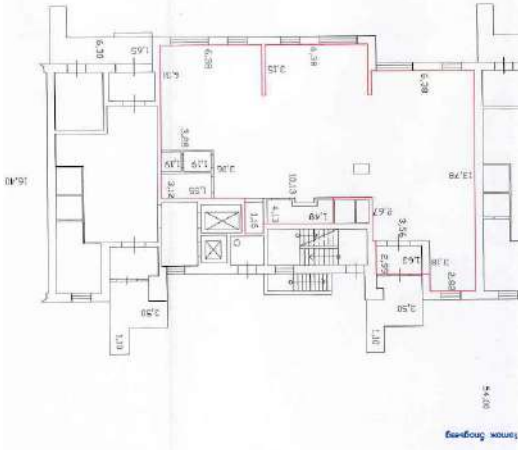
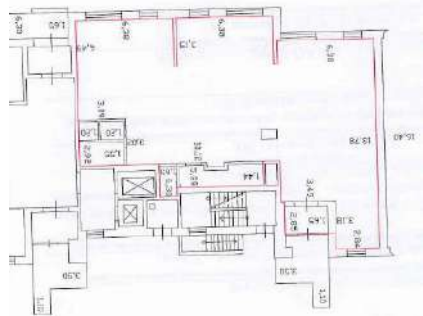
Наименование	Объект №1	Объект №2
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Фактическое использование	Не используется, в связи поиском арендатора (-ов)/покупателя	Частично используется, часть помещений не используется в связи поиском арендатора (-ов)/покупателя
Этаж расположения	1	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб. ¹¹	7 407 824,66	4 068 621,27
Планировка помещения		

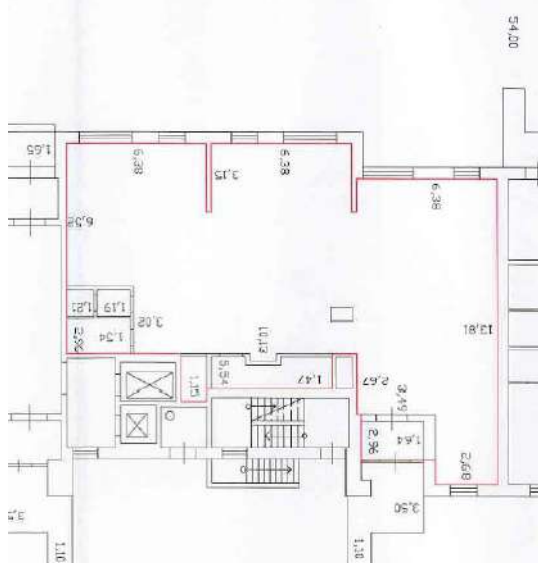
Таблица № 14. Описание помещений №3 и №4, входящих в состав Объекта оценки

Наименование	Объект №3	Объект №4
Адрес	Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38
Кадастровый номер	86:10:0101025:944	86:10:0101025:930
Общая площадь, кв. м	78,70	212,80
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Фактическое использование	Используется по назначению (сдается в аренду)	Не используется, в связи поиском арендатора (-ов)/покупателя
Этаж расположения	1	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб. ¹²	3 484 732,82	9 422 505,00
Планировка помещения	Нет данных (соседнее помещение с пом. №1, вход левее)	

¹¹ По данным сайта Росреестра,
https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/ut/p/z1/1Y5BDolwEEXPwglmqgTcFmIaZAHEoLQbU5sGMS0YaDy_ZS mGEGc3yfv_PxDQgOjlu2ul64ZeGv9zEd1YFR5JGpKc1UmENCtPySVLETGG6wKoSOwBmpM9YYgFAfFf_geY87hyFH1eLCa-DdLdBjArbo1wLxmvSh4QznOHGno3DsboEfik5agexf2plZvgZesGu9JaGgQfnz01_g!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41 KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects=/

¹² По данным сайта Росреестра,
https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/ut/p/z1/1Y5BDolwEEXPwglmqgTcFmIaZAHEoLQbU5sGMS0YaDy_ZS mGEGc3yfv_PxDQgOjlu2ul64ZeGv9zEd1YFR5JGpKc1UmENCtPySVLETGG6wKoSOwBmpM9YYgFAfFf_geY87hyFH1eLCa-DdLdBjArbo1wLxmvSh4QznOHGno3DsboEfik5agexf2plZvgZesGu9JaGgQfnz01_g!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41 KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects=/

Таблица № 15. Описание помещения №5, входящего в состав Объекта оценки

Наименование	Объект №5
Адрес	Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38
Кадастровый номер	86:10:0101025:925
Общая площадь, кв. м	214,60
Назначение	Нежилое помещение
Фактическое использование	Частично используется, часть помещений не используется в связи поиском арендатора (-ов)/покупателя
Этаж расположения	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы
Состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб. ¹³	9 502 206,64
Планировка помещения	

При оценке технического состояния отделки помещений Оценщик руководствовался следующими критериями¹⁴:

- «Люкс» или «Евростандарт» (Премиум) - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электро-техническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования. Соответствует нижнему диапазону стоимости отделки класса «люкс» или «евростандарт».
- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями

¹³ По данным сайта Росреестра, https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z1/1Y5BD0IwEEXpWglmqgTcFmIaZAHEoLQbU5sGMS0YaDy_ZSmGEGc3yfv_PxDQgOjlu2ul64ZeGv9zEd1YFR5JGpKc1UmENCtPySVLETG6wKoSOWBmpM9YYgFAfF_geY87hyFH1eLCa-DdLdBjArbo1wLxmvSh4QznOHGno3DsboEfik5agexf2plZvgZesGu9JaGgQfnz01_g!!/p0/1Z7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects=/

¹⁴ Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guion.spb.ru/obzory-i-prognozy>) и информации Справочника оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 г.

дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой раскрошился, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

- Неудовлетворительное, без отделки - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.



Фото 1. Внешний вид дома, в котором расположены помещения



Фото 2. Вход в помещение №1 (правый торец дома)



Фото 3. Состояние помещения №1



Фото 4. Состояние помещения №1



Фото 5. Состояние помещения №1



Фото 6. Состояние помещения №1



Фото 7. Состояние помещения №1



Фото 8. Вход в помещение №2 (с фасада дома)



Фото 9. Вход в помещение №2



Фото 10. Состояние помещения №2



Фото 11. Состояние помещения №2



Фото 12. Состояние помещения №2



Фото 13. Состояние помещения №2



Фото 14. Состояние помещения №2



Фото 15. Состояние помещения №2



Фото 16. Состояние помещения №2



Фото 17. Вход в помещение №3
(правый торец дома)



Фото 18. Вход в помещение №3



Фото 19. Состояние помещения №3



Фото 20. Состояние помещения №3



Фото 21. Состояние помещения №3



Фото 22. Состояние помещения №3



Фото 23. Вход в помещение №4 (с фасада дома)



Фото 24. Состояние помещения №4



Фото 25. Состояние помещения №4



Фото 26. Состояние помещения №4



Фото 27. Состояние помещения №4



Фото 28. Состояние помещения №4



Фото 29. Состояние помещения №4



Фото 30. Состояние помещения №4



Фото 31. Состояние помещения №4



Фото 32. Вход в помещение №5 (с фасада дома)



Фото 33. Вход в помещение №5

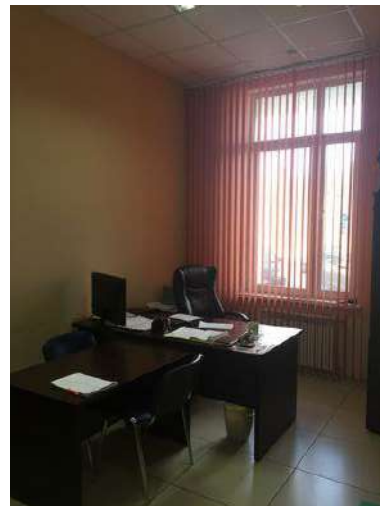


Фото 34. Состояние помещения №5



Фото 35. Состояние помещения №5

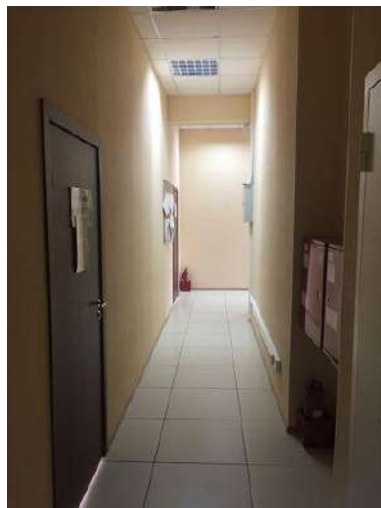


Фото 36. Состояние помещения №5



Фото 37. Состояние помещения №5



Фото 38. Состояние помещения №5

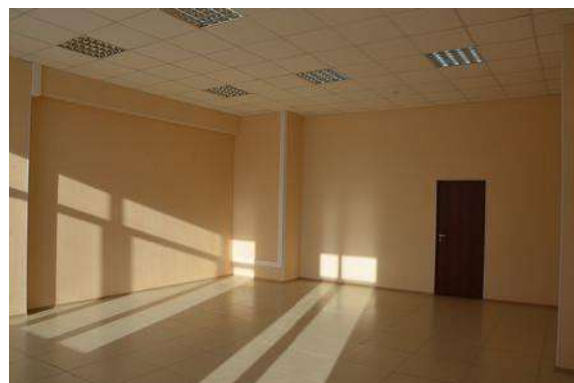


Фото 39. Состояние помещения №5



Фото 40. Состояние помещения №5



Фото 41. Состояние помещения №5



Фото 42. Состояние помещения №5



Фото 43. Состояние помещения №5

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Назначение: нежилые помещения. Текущее использование:

Помещение №1, 4: Не используется, в связи поиском арендатора (-ов)/покупателя, планируется использование по назначению: под услуги, торговлю и офисы;

Помещение №2, 5: Частично используется, часть помещений не используется в связи поиском арендатора (-ов)/покупателя, планируется использование по назначению: под услуги, торговлю и офисы;

Помещение №3: Используется по назначению (сдается в аренду).

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

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

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица № 16. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁵	Социально-экономическое положение ХМАО-Югры ¹⁶
Объем валового продукта	Объем ВВП России за II квартал 2020 г. составил в текущих ценах 23 288,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2019 г. составил 92,0%. Объем ВВП России за I полугодие 2020 г. составил в текущих ценах 48 605,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2019 г. составил 96,6%.	По итогам 2019 года составил в текущих ценах 4 031,9 млрд руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 100,1% к показателю 2018 г. ¹⁷
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,1%, в январе-октябре 2020 г. - 96,9%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,2%, в январе-октябре 2020 г. - 93,4%. Индекс производства по виду деятельности «Обработка производящие производства» в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,6%, в январе-октябре 2020 г. - 99,7%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в октябре 2020 г. составил 921,4 млрд рублей, или 99,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2020 г. - 7 303,4 млрд рублей, или 99,7%.	В январе-июне 2020 года отгружено товаров собственного производства и выполнено работ (услуг) по полному кругу организаций-производителей промышленной продукции в объеме 1 648,9 млрд рублей Индекс производства по итогам января-июня 2020 года составил 95,1 % В структуре промышленного производства Югры добыча полезных ископаемых занимает 76,1 %. В январе-июне 2020 года добыто 109,3 млн тонн нефти, что на 6,3% меньше добычи в соответствующем периоде 2019 года. Доля Югры в общероссийской добыче нефти составила 41,3 %. ПАО «НК «Роснефть», ПАО «Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ» добывают 80,4 % от всей добычи нефти в автономном округе. Предприятиями электроэнергетики автономного округа произведено 39,7 млрд. кВтч электроэнергии, что на 8,9 % меньше, чем в соответствующем периоде 2019 года. Основную долю выработки электроэнергии (86,0 %) обеспечивают: Сургутская ГРЭС-1, Сургутская ГРЭС-2, Нижневартовская ГРЭС и Няганская ГРЭС, общей установленной мощностью 12,4 тыс. МВт. Наибольший вес в структуре объема отгруженной продукции обрабатывающего сектора занимает производство нефтепродуктов – 86,0 %. В Югре действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, которыми в январе-июне 2020 года переработано 3,0 млн тонн нефти и выработано 0,9 млн тонн нефтепродуктов. Объем переработки нефти увеличился на 60,9 тыс. тонн или на 7,0%. Глубина переработки составила 31,0 %. Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-июне 2020 года составил 185,3 млрд рублей или 124,1% к соответствующему уровню 2019 года. Среди субъектов РФ Югра занимает 3-место по объему работ,

¹⁵ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь – октябрь 2020 года» (опубликовано 20.11.2020 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50800>; «Информация о социально-экономическом положении России. Январь – сентябрь 2020 года» (опубликовано 20.10.2020 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/a0ooy0RLz/oper-09-2020.pdf>

¹⁶ Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югры январь-июнь 2020 года (последний опубликованные данные по состоянию на дату оценки) URL: https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/a6b/Itoqi-sotsialno_ekonomicheskogo-razvitiya-KHanty_Mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-_YUgry-yanvar_iyun-2020_4533_.pdf

Ожидаемые итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югры за 2020 год URL: https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/04c/Ozhidaemye-itogi-sotsialno_ekonomicheskogo-razvitiya-KHanty_Mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-_YUgry-za-2020-god-_2_.pdf

¹⁷ Отчет Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2019 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/906/Otchet-Gubernatora-2019.pdf>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁵	Социально-экономическое положение ХМАО-Югра ¹⁶																																																																																				
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:¹⁸ <table><tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>За 2 кв. 2020 г.</th></tr><tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>3,25%</td></tr><tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>7,28%</td></tr><tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>14,53%</td></tr><tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,68%</td></tr><tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,56%</td></tr><tr><td>Строительство</td><td>5,74%</td></tr><tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td><td>13,49%</td></tr><tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,45%</td></tr><tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,43%</td></tr><tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>3,01%</td></tr><tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>5,28%</td></tr><tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>11,31%</td></tr><tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,64%</td></tr><tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,11%</td></tr><tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>9,67%</td></tr><tr><td>Образование</td><td>3,71%</td></tr><tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>4,11%</td></tr><tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,85%</td></tr><tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,47%</td></tr><tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,40%</td></tr></table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2 кв. 2020 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,25%	Добыча полезных ископаемых	7,28%	Обрабатывающие производства	14,53%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,68%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,56%	Строительство	5,74%	Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	13,49%	Транспортировка и хранение	6,45%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,43%	Деятельность в области информации и связи	3,01%	Деятельность финансовая и страховая	5,28%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,31%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,64%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,11%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	9,67%	Образование	3,71%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,11%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,85%	Предоставление прочих видов услуг	0,47%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,40%	выполненных по виду деятельности «строительство» на душу населения с номиналом в 53,6 тыс. рублей. Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:¹⁹ <table><tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>За 2018 г.</th></tr><tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>0,20%</td></tr><tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>73,30%</td></tr><tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>2,30%</td></tr><tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,10%</td></tr><tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,20%</td></tr><tr><td>Строительство</td><td>5,20%</td></tr><tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td><td>2,10%</td></tr><tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>4,70%</td></tr><tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,30%</td></tr><tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>0,50%</td></tr><tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>0,10%</td></tr><tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>1,60%</td></tr><tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>0,70%</td></tr><tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,00%</td></tr><tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>1,40%</td></tr><tr><td>Образование</td><td>1,20%</td></tr><tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>1,70%</td></tr><tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,30%</td></tr><tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,10%</td></tr><tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,00%</td></tr></table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2018 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,20%	Добыча полезных ископаемых	73,30%	Обрабатывающие производства	2,30%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,10%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,20%	Строительство	5,20%	Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	2,10%	Транспортировка и хранение	4,70%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,30%	Деятельность в области информации и связи	0,50%	Деятельность финансовая и страховая	0,10%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	1,60%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	0,70%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,00%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	1,40%	Образование	1,20%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	1,70%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,30%	Предоставление прочих видов услуг	0,10%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,00%
Наименование вида экономической деятельности	За 2 кв. 2020 г.																																																																																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,25%																																																																																					
Добыча полезных ископаемых	7,28%																																																																																					
Обрабатывающие производства	14,53%																																																																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,68%																																																																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,56%																																																																																					
Строительство	5,74%																																																																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	13,49%																																																																																					
Транспортировка и хранение	6,45%																																																																																					
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,43%																																																																																					
Деятельность в области информации и связи	3,01%																																																																																					
Деятельность финансовая и страховая	5,28%																																																																																					
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,31%																																																																																					
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,64%																																																																																					
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,11%																																																																																					
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	9,67%																																																																																					
Образование	3,71%																																																																																					
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,11%																																																																																					
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,85%																																																																																					
Предоставление прочих видов услуг	0,47%																																																																																					
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,40%																																																																																					
Наименование вида экономической деятельности	За 2018 г.																																																																																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,20%																																																																																					
Добыча полезных ископаемых	73,30%																																																																																					
Обрабатывающие производства	2,30%																																																																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,10%																																																																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,20%																																																																																					
Строительство	5,20%																																																																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	2,10%																																																																																					
Транспортировка и хранение	4,70%																																																																																					
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,30%																																																																																					
Деятельность в области информации и связи	0,50%																																																																																					
Деятельность финансовая и страховая	0,10%																																																																																					
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	1,60%																																																																																					
Деятельность профессиональная, научная и техническая	0,70%																																																																																					
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,00%																																																																																					
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	1,40%																																																																																					
Образование	1,20%																																																																																					
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	1,70%																																																																																					
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,30%																																																																																					
Предоставление прочих видов услуг	0,10%																																																																																					
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,00%																																																																																					
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в октябре 2020 г. составил 2976,5 млрд рублей, или 97,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2020 г. – 26 902,0 млрд рублей, или 95,4%	В январе-июне 2020 года оборот розничной торговли в автономном округе составил 210,5 млрд рублей, что составило 95,6% к уровню показателя соответствующего периода 2019 года. В расчете на одного жителя Югры оборот розничной торговли –126,1 тыс. рублей. В структуре покупок югорчан преобладает доля непродовольственных товаров, в общем обороте розничной торговли она составила 53,2% против 46,8% продовольствия.																																																																																				
Индекс потребительских цен	В октябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары -100,6%, непродовольственные товары -100,7%, услуги - 99,9%. Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,3%.	Индекс потребительских цен в июне 2020 года к декабрю предыдущего года –102,4% (РФ –102,6%).																																																																																				
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2020 г. составила 49 259 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,0% (в январе-сентябре 2020 г. - на 5,7%).	В январе-марте 2020 года денежные доходы в среднем на душу населения составили 50 804,0 рублей, что превысило среднероссийский уровень в 1,6 раза. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата 1 работника по полному кругу предприятий в январе-мае 2020 года к соответствующему периоду 2019																																																																																				

¹⁸ Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. Квартальные данные по ОКВЭД 2 (КДЕС Ред. 2) (с 2011 г.) (обновлено 09.09.2020) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

¹⁹ Федеральная служба государственной статистики. Структура ВВП по отраслям экономики по ОКВЭД2 (КДЕС Ред. 2) (2016-2018 гг.)» (опубликовано 28 февраля 2020 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/struktura18.xlsx

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁵	Социально-экономическое положение ХМАО-Югра ¹⁶
	Реальные денежные доходы, по оценке, в III квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 3,6%, в январе-сентябре 2020 г. по сравнению с январем-сентябрем 2019 г. - также на 3,6%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 4,8%, в январе-сентябре 2020 г. по сравнению с январем-сентябрем 2019 г. снизились на 4,3%. В октябре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,3% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом в октябре 2020 г. зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 3,5 млн человек, в том числе 1,7 млн человек получали пособие по безработице.	года увеличилась на 5,3% (по РФ – на 6,2%) и составила 76 755,0 рублей. Реальная заработная плата работников (по итогам января-мая 2020 года) –103,2%. Ситуация в сфере занятости населения автономного округа в январе-июне 2020 года в связи с распространением новой коронавирусной инфекции и предпринимаемых соответствующих профилактических мер контролируемая. Югра по-прежнему входит в число субъектов РФ с наименьшим уровнем зарегистрированной безработицы, на конец июня 2020 года показатель составил 2,5% (в РФ –3,7%). Показатели безработицы значительно различаются территориально. В 8 муниципальных образованиях уровень регистрируемой безработицы выше среднеокружного значения, наибольшие значения отмечаются в непромышленных районах автономного округа и варьируют от 1,96% в Ханты-Мансийском районе до 5,15% в Советском. Уровень безработицы, рассчитанный по методологии Международной организации труда, в мае 2020 года оценивался в 2,8% от численности рабочей силы (в мае 2019 года –2,5%), что в 2,0 раза ниже среднероссийского значения показателя (5,5%).
Наиболее значимые предприятия региона	В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки в 2019 г. вошли Газпром (нефтегазовый сектор), НК «ЛУКОЙЛ» (нефтегазовый сектор), НК «Роснефть» (нефтегазовый сектор), Сбербанк России (финансовый сектор) и РЖД (транспорт). Все компании зарегистрированы в Москве ²⁰	Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья. Наиболее крупные предприятия: ПАО «НК «Роснефть»» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НГК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть»
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По данным Standard & Poor's (от 17 июля 2020 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». Прогноз по рейтингам — «Стабильный»²¹ По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Baa3» (прогноз – «стабильный»). Международное рейтинговое агентство Fitch (от 07 августа 2020 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом.²² Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.	За 2019 год: средний потенциал — умеренный риск 2В) ²³
Политическая обстановка и иные факторы	Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2020 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Особенно большую тревогу вызывает торговая война между США и Китаем. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми.	

²⁰ 500 крупнейших по выручке компаний России. РБК. 2019 // ТОП-100 крупнейших по капитализации компаний России – 2019. <https://www.rbc.ru/rbc500/>

²¹ S&P подтвердило рейтинг России на уровне BBB- со «стабильным» прогнозом, 17 июля 2020 г. // <https://www.interfax.ru/business/717944>

²² Суверенный кредитный рейтинг России, <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²³ Распределение российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2019 г. // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2019/att1>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁵	Социально-экономическое положение ХМАО-Югра ¹⁶
	В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организовано и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. 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. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения, рост безработицы). Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политических напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период турбулентности. С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций. В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики, спроса и цен на нефть и металлы для производства, постепенно снимались ограничительные меры, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности, но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса на ключевые биржевые товары для экономики. В сентябре восстановление деловой активности в российской экономике приостановилось. Это произошло за счет как стабилизации потребительского спроса, так и снижения производственной активности, в первую очередь в обрабатывающих производствах. Восстановление инвестиционного спроса продолжилось, однако заметное сокращение производства инвестиционных товаров в сентябре может указывать на сжатие инвестиционной активности в ближайшие месяцы. В связи с ухудшением эпидемиологической ситуации и уменьшением бюджетного импульса восстановление потребительской активности к концу года может значительно замедлиться. По оценкам Банка России, в 2020 г. ВВП сократится на 4,0 – 5,0%. Господдержка (льготная ипотека) оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закрепитованности 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.²⁴	

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

²⁴ По материалам:

СтатРелт. Анализ апрель –ноябрь 2020 // URL: <https://statrelt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №9 (57) сентябрь 2020 года (дата публикации 28.10.2020 г.) https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29390/EC_2020-09.pdf

РБК. «Нефть, рубль, пандемия: к чему готовится рынок коммерческой недвижимости». В. Фадеев. 19.03.2020 г. // URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e7378449a7947ccac3d18b0>

«Между девальвацией и вирусом: что будет с рынком недвижимости» В. Пинаев 14.03.2020 г. // URL: <https://www.yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Fwww.forbes.ru%2Fbiznes%2F394959-mezhdu-devalvaciy-i-virusom-cto-budet-s-rynkom-nedvizhimosti>

«Как коронавирус и взлет доллара изменят цены на недвижимость в России» Т. Жаткина. 16.03.2020 г. // URL: <https://ura.news/articles/1036279897>

«Что будет с ценами на жилье, если завтра — вторая волна пандемии», 25.09.2020// URL: <https://realty.rbc.ru/news/5f6dd4c69a79477787efdc79>

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-июне 2020 года в ХМАО-Югра отмечалось снижение объемов промышленного производства, розничной торговли, небольшое увеличение номинальной и реальной заработной платы. Указанные показатели могут ухудшиться во втором полугодии 2020 г. в связи с ухудшением эпидемиологической ситуации и уменьшением бюджетного импульса. Данные за 3 квартал 2020 г. по состоянию на дату оценки по ХМАО-Югра не опубликованы, однако, по прогнозу, представленному в «Ожидаемых итогах социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югры за 2020 год» снижение показателей будет более значительным. 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 оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой нежилые помещения.

Классификация нежилых помещений²⁵.

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

Объект оценки целесообразно позиционировать как помещения свободного назначения, расположенные на первом этаже жилого многоквартирного дома.

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

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

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

Рынок встроенных помещений г. Сургута представлен помещениями на первых этажах жилых и административных зданий. Наиболее распространенными площадями, предлагаемыми к продаже, являются площади в диапазоне до 300 кв. м, в аренде - площади в диапазоне до 150 кв. м.

Основным торговым коридором города является пр. Ленина.

Основной спрос на встроенные помещения формируют представители малого и среднего бизнеса. Наиболее востребованы встроенные помещения с отдельным входом для размещения магазинов, салонов связи, стоматологий, аптек, парикмахерских, туристических фирм и других направлений в сфере обслуживания населения. Наиболее распространены договора аренды сроком на 11 месяцев.

Предложение по продаже и аренде встроенных помещений представлено во всех районах города. Появление на рынке новых предложений напрямую зависит от строительства новых жилых комплексов, которое, как правило, влечет за собой появление спроса на объекты сервисного обслуживания населения и предприятия торговли.

В течение года существенных изменений в уровне арендных ставок и цен продаж на встроенно-пристроенные помещения не ожидается. Цены продаж и арендные ставки будут расти только на наиболее ликвидные объекты в зависимости от местоположения, площади и качества отделки помещения.

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 243 предложения по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. Из 253 предложений – 193 имело площадь менее 300 кв. м., в том числе 26 предложений менее 50 кв. м.

Сургут · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

Продажа коммерческой недвижимости в Сургуте 249

Недвижимость

- Все квартиры
- Квартиры в новостройках
- Квартиры в аренду
- Квартиры посуточно
- Дома, дачи, коттеджи
- Кокитаты
- Коммерческая недвижимость
- Земельные участки
- Еще

Показать объявления на карте

Купить Снять

Вид объекта

- ☒ Офис
- ☒ Свободного назначения
- ☒ Торговая площадь
- ☐ Склад
- ☐ Производство
- ☐ Общепит
- ☐ Гостиница
- ☐ Автосервис
- ☐ Здание

Площадь, м²

от до

Цена

от до, руб. за всё

Показать 249 объявлений

Продам торговое-офисное помещение, 206 м²

3 400 000 €

ул. Малик-Карамова, 47/1
р-н Восточный
3 дня назад

Помещение свободного назначения

3 900 000 €

Показать телефон Написать

ул. Республики, 71А/7
р-н Центральный
Гараж в 2 этаже, 240 кв.м., металлокаркас, керамзитоблок. 2е автоматических ворот. 1 этаж: стоянка для машин, бойлер, очистка воды, вулкан, септик, умывальник. 2 этаж жилой: душ, туалет, 3 дня назад

Помещение свободного назначения, 1263 м²

56 822 370 €

Аэрофлотская ул., 5/1
р-н Северный жилой

Рис. 3. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в Сургуте²⁶

²⁶ Источник информации. URL: https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=AS-gBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQIYJNBdj12KXQ

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 408 предложений по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

Из 423 предложений – 337 имели площадь менее 300 кв. м., в том числе 165 предложений менее 50 кв. м.

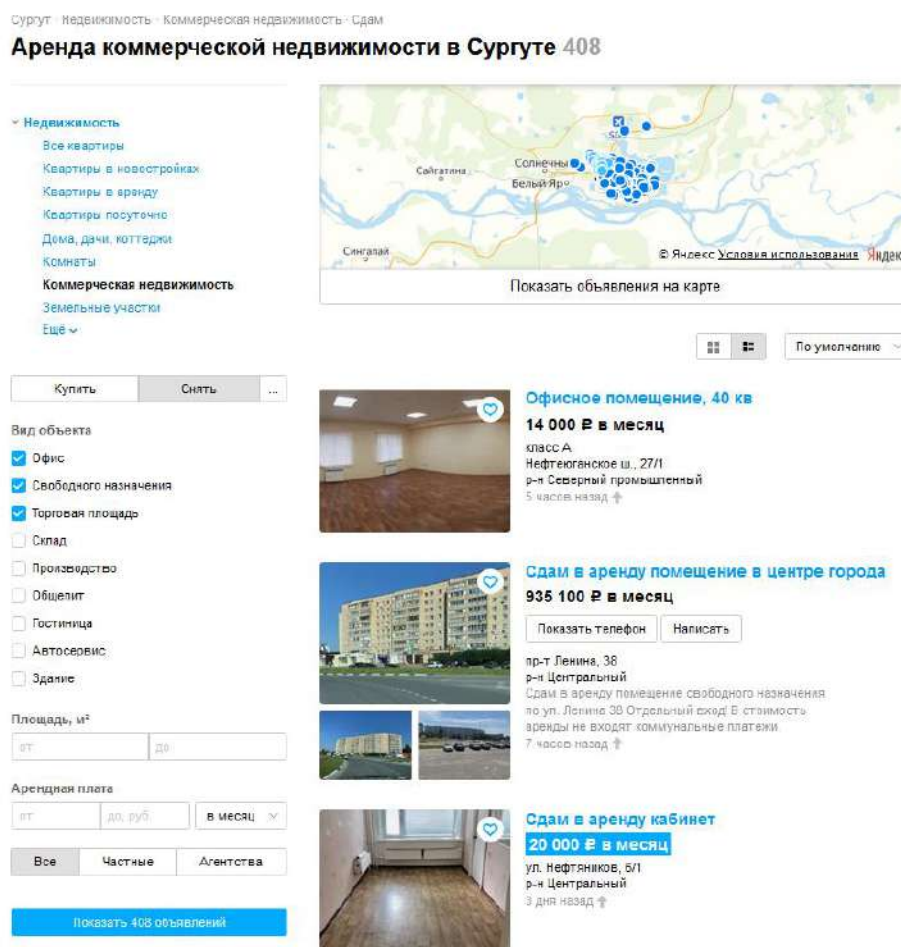


Рис. 4. Предложения по аренде коммерческой недвижимости в Сургуте²⁷

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

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

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

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

- рассматривались предложения по продаже и аренде помещений в г. Сургут;
- рассматривались предложения в непосредственной близости от расположения Объекта оценки;

²⁷ Источник информации. URL: https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?f=AS-gBAQICAKSwCNRW9BKK2gEBQNQINLxZtlm6WQ

- рассматривались предложения по продаже и аренде помещений свободного назначения, расположенные преимущественно на первых этажах жилых домов;
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- объекты без ограничений (обременений) прав;
- приоритет отдавался объектам с отдельным входом;
- приоритет отдавался объектам с наиболее сопоставимой площадью;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

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

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4	Предложение №5	Предложение № 6
Фотоматериалы	 	 		 		
Местоположение	г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	г. Сургут, ул. Крылова, д. 47/1	г. Сургут, ул. Привокзальная, д. 18/4	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 13	г. Сургут, ул. Есенина (мкр. 41)	г. Сургут, Привокзальная ул., 20/1
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально
Передаваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Требуется косметический ремонт	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж расположения	1	1	1	высокий цоколь	высокий цоколь	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Точная ссылка	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_biznes_pomeschenie_219_m_1794204634	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_127.4_m_1837012914	https://surgut.etagi.com/commerce/2474003/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_176_m_1984155366	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_743.7_m_1964998115	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_414.7_m_2010491096

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4	Предложение №5	Предложение № 6
Источник информации	Андрей , +7 964 097-15-35	Филиал ФРК "ЭТАЖИ" в городе Сургут, +7 (932) 416-53-34	Этажи Коммерческая Недвижимость, Аксенов Петр Вячеславович, +7 950 534-49-86	«ВАШ КОМПАНИОН» Центр недвижимости и рекламы, +7 (982) 510-48-13	Филиал ФРК «ЭТАЖИ» в городе Сургут, +7 (932) 409-97-90	ПАО Банк «ФК Открытие», + 7 (985) 700-68-73
Общая площадь, кв. м	219,00	127,40	149,60	176,00	743,7	414,7
Цена предложения, руб.	12 702 000	7 350 000	5 000 000	9 100 000	51 000 000	15 786 000
НДС	Включен	Включен	Не включен	Не включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	48 333	48 077	33 422	51 705	57 146	31 722
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+	-, так как значительно больше по площади, имеется долгосрочный договор аренды, влияющий на цену продажи	-, менее подходит по местоположению и значительно больше по площади

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости по отобранным для расчета аналогам рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 33 422-51 705 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Таблица № 18. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4	Предложение №5	Предложение № 6
Фотоматериалы	 	 			 	 

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4	Предложение №5	Предложение № 6
Местоположение	г. Сургут, мкр. 39-й, ул. Семена Билецкого, д. 14	г. Сургут, ул. ул. Есенина, д. 6	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 13	г. Сургут, ул. Тюменский тракт, д. 2	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 16	г. Сургут, Привокзальная ул., д. 18/2
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки	Без отделки
Этаж	1	1	высокий цоколь	1	1 этаж	1 этаж
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_2039091011	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1066_m_2001114652	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_novoe_torgovoe_pomeschenie_1847863465	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_109.4_m_1395901967	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_559.6_m_1868966347	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_709_m_1706274234
Источник информации	+7 (982) 509-98-22	Олег, +7 912 818-75-68	Анна, +7 (982) 544-41-09	Олег, +7 912 818-75-68	АО «Ипотечное агентство Югры», +7 34673 6-37-34	ЗАСТРОЙЩИК ЕВРОСТРОЙ-Н, +7 (982) 519-09-09
Общая площадь, кв. м	94,00	106,60	180,00	109,40	559,6	709,0
Арендная ставка, руб./кв. м в год	10 851	8 400	9 600	8 400	6 000	6 000
НДС	Включен	Включен	Включен	Не включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год без учета эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов и НДС	9 043	7 000	8 000	8 400	6 000	6 000
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+	-, так как значительно больше по площади	-, менее подходит по местоположению и значительно больше по площади

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобраным для расчета аналогам находятся в диапазоне 7 000 – 9 043 руб./кв. м в год без НДС и коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Расчет стоимости оцениваемых объектов производится исходя из наиболее эффективного использования - в качестве помещений свободного назначения. Альтернативные варианты использования не рассматриваются, в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены торгово-сервисной недвижимости

В данном разделе Отчета представлено обоснование значений (диапазонов значений) типовых ценообразующих факторов, использующихся в расчетах.

Значения корректирующих коэффициентов, используемые в расчетах, принимались преимущественно на основании данных:

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

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

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

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

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

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

Оцениваемые помещения расположены в г. Сургут, имеющем, как было указано выше, численность населения 380 632 чел. на 01 января 2020 г. и уровень доходов населения выше среднего по стране (см. п. 3.4. и п. 4.1 Отчета). Таким образом, по местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего. Оценщик при проведении расчета

использует данные, представленные в разбивке по численности населения при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

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

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

Под *неактивным* понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей. Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком.

Оцениваемые помещения расположены в городе Сургут с значительной численностью населения и средним уровнем активности по объектам коммерческой недвижимости, на рынке представлено достаточное число предложений по сопоставимым объектам недвижимости, в связи с этим Оценщик использовал данные по активному рынку.

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.

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

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

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

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

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

- местоположение;
- расположение относительно красной линии;
- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- общая площадь (фактор масштаба);

- состояние отделки;
- этаж;
- наличие отдельного входа;
- тип парковки и ее характеристики (подземная / наземная, открытая / закрытая и т. д.).

Местоположение: ценовая зона в пределах города

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

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

Рис. 5. Классификация типовых территориальных зон в пределах города²⁸

В ходе анализа территориального расположения объектов в пределах населенных пунктов Оценщик рассматривал сложившиеся территориальные зоны в границах населенного пункта индивидуально. В небольших населенных пунктах могут быть не представлены микрорайоны современной высотной застройки. В некоторых населенных пунктах может отсутствовать зона «Культурный и исторический центр», в связи с основанием города лишь в середине XX века и типовой массовой застройкой. В некоторых крупных городах административный и исторический центры могут совпадать и, в таком случае, если город не характеризуется как культурно-туристический центр, Оценщик присваивает объектам зону центра административного района.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

²⁸ 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.

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

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	
1	Москва	0,81	0,77	0,86
2	Санкт-Петербург	0,82	0,79	0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,77	0,85
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	0,82	0,78	0,86
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	0,81	0,78	0,85
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	0,82	0,78	0,86

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,70	0,80
2	Санкт-Петербург	0,75	0,73	0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,70	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,71	0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70	0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,79
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,70	0,79

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,64	0,58	0,71
2	Санкт-Петербург	0,65	0,60	0,70
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,65	0,58	0,71
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,60	0,70
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58	0,71
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,59	0,70
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58	0,71
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	0,65	0,59	0,71

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,71	0,66	0,77
2	Санкт-Петербург	0,74	0,69	0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,68	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,69	0,79
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69	0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70	0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,68	0,79
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	0,75	0,69	0,80

Рис. 6. Матрица корректирующих коэффициентов для цен офисно-торговой недвижимости по районам города²⁹

²⁹ 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.

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Центры административных районов города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)					Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Спальные микрорайоны высотной застройки по отношению к самому дорожному 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	0,86
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

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)					Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,70	0,80	1	Москва	0,64	0,58	0,70
2	Санкт-Петербург	0,77	0,73	0,80	2	Санкт-Петербург	0,65	0,60	0,70
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,69	0,79	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,64	0,58	0,70
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,71	0,80	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,60	0,71
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,76	0,71	0,81	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58	0,71
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70	0,79	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,64	0,58	0,70
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,79	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58	0,70
8	Курортные регионы	—	—	—	8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,70	0,79	9	Дальневосточные регионы	0,64	0,58	0,70

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,71	0,66	0,77
2	Санкт-Петербург	0,74	0,70	0,79
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,68	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,69	0,79
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,69	0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,68	0,79
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,68	0,79

Рис. 7. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок офисно-торговой недвижимости по районам города³⁰

³⁰ 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.

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

Выход на красную линию

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

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

Рис. 8. Значения корректировок на красную линию, усредненные по городам России³¹

Тип объекта

Корректирующие коэффициенты представлены по данным экспертного опроса.

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. 9. Значения корректировок, усредненные по городам России³²

³¹ 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.

³² 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.

Площадь

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

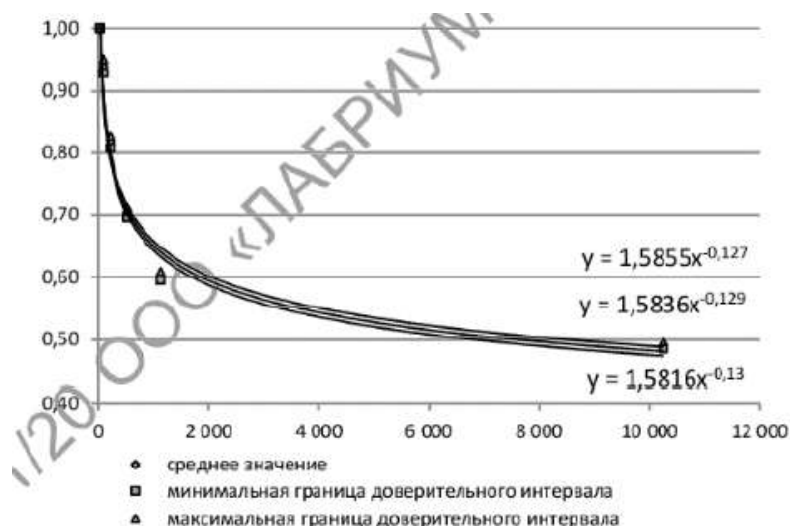


Рис. 10. Зависимость цен объектов офисно-торгового назначения на фактор масштаба в среднем по России³³

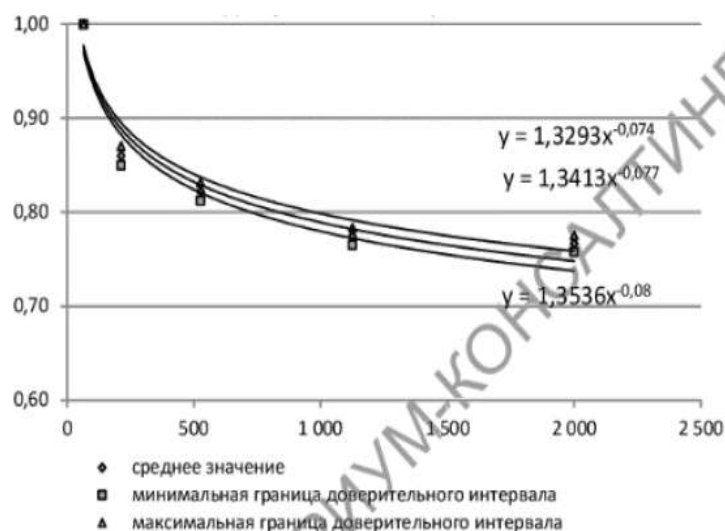


Рис. 11. Зависимость арендных ставок объектов офисно-торгового назначения на фактор масштаба для городов с численностью менее 1 млн чел.³⁴

³³ 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.

³⁴ 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.

Вид и состояние отделки

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу в состоянии отделки. При наличии разницы в качестве отделки оцениваемого объекта по сравнению с качеством отделки объектов-аналогов, величина корректировки определялась в соответствии со сложившимися на дату проведения оценки ценами на стройматериалы и работы специализированных организаций. Величина корректировки при необходимости ее введения рассчитывается индивидуально для каждого объекта.

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0

Рис. 12. Корректировка на тип ремонта, руб. на кв. м объекта³⁵

Этаж расположения

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

В используемом Справочнике приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по статистическим данным, которые показывают различия в стоимости офисно-торговых объектов в зависимости от этажа расположения:

- 1 этаж;
- 2 этаж и выше;
- цоколь;
- подвал.

Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, авторы Справочника рекомендуют пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
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. 13. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России³⁶

³⁵ 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.

³⁶ 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.

Отдельный вход

Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа. В рамках используемого справочника проведен анализ соотношения цен и арендных ставок на объекты офисно-торгового назначения в зависимости от наличия отдельного входа у объекта. При этом анализ затрагивал как данные экспертного опроса, так и статистические данные для выявления соответствующих корректирующих коэффициентов. Как было отмечено выше, Оценщик отдаст приоритет статистическим данным.

Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, авторы Справочника рекомендуют пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

города с численностью менее 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,18
	отдельного входа нет	0,85	1,00

Рис. 14. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения для городов с численностью населения менее 1 млн чел. ³⁷

Тип парковки

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

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

Рис. 15. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России ³⁸

³⁷ 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.

³⁸ 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.

Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой					Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,87	0,93	1	Москва	1,12	1,08	1,16
2	Санкт-Петербург	—	—	—	2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,87	0,94	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,11	1,07	1,15
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,89	0,92	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,11	1,09	1,13
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,91	0,88	0,94	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,11	1,07	1,15
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—	—	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—	—
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,88	0,93	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,11	1,07	1,14
8	Курортные регионы	—	—	—	8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	0,91	0,88	0,94	9	Дальневосточные регионы	1,11	1,08	1,15

Рис. 16. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения по категориям городов³⁹

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

Недозагрузка

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

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

Рис. 17. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов свободного назначения⁴⁰

³⁹ 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.

⁴⁰ 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.

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

Рис. 18. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ⁴¹

Скидка на торг

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,9%	6,9%	12,9%
2	Санкт-Петербург	9,9%	6,9%	12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	7,0%	13,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,9%	13,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,7%	13,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,9%	13,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,8%	6,9%	12,7%
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	10,6%	7,3%	13,9%

Рис. 19. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения⁴²

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,0%	7,1%	12,9%
2	Санкт-Петербург	9,3%	6,6%	11,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,3%	6,7%	11,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,0%	6,8%	11,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	7,0%	13,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	6,7%	11,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	6,4%	12,1%
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	10,0%	7,0%	13,0%

Рис. 20. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения⁴³

⁴¹ 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.

⁴² 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.

⁴³ 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.

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

Рынок встроенных помещений г. Сургута представлен помещениями на первых этажах жилых и административных зданий. Наиболее распространенными площадями, предлагаемыми к продаже, являются площади в диапазоне до 300 кв. м, в аренде - площади в диапазоне до 150 кв. м.

Основной спрос на встроенные помещения формируют представители малого и среднего бизнеса. Наиболее востребованы встроенные помещения с отдельным входом для размещения магазинов, салонов связи, стоматологий, аптек, парикмахерских, туристических фирм и других направлений в сфере обслуживания населения. Наиболее распространены договора аренды сроком на 11 месяцев.

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 243 предложения по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. Из 253 предложений – 193 имело площадь менее 300 кв. м., в том числе 26 предложений менее 50 кв. м.

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 408 предложений по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. Из 423 предложений – 337 имели площадь менее 300 кв. м., в том числе 165 предложений менее 50 кв. м.

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения по отобранным для расчета аналогам находятся в диапазоне 33 422-51 705 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобранным для расчета аналогам находятся в диапазоне 7 000 - 9 043 руб./кв. м в год без НДС и коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Скидки на торг при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения для городов с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего находятся в диапазоне 6,9-13,10% для продажи и 6,7-11,8% для аренды объектов.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

Анализ вариантов использования Объекта оценки

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

Физическая осуществимость: учитывая размер объектов недвижимости, этаж расположения, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. Объемно-планировочные и конструктивные решения позволяют использовать объекты в качестве торговых, офисных или услуг (сервиса) без каких-либо существенных капитальных вложений. В связи с наличием у оцениваемых помещений отдельного входа с улицы и расположением на первом этаже – объекты наиболее привлекательны для торговли и услуг. Однако, следует отметить, что часть помещений расположена с торца жилого дома, в связи с этим наличие отдельного входа может не быть решающим фактором в выборе варианта использования. Объекты также могут быть использованы в качестве офисных.

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

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

Продолжение нынешнего варианта использования, реконструкция и ремонт. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики встроенных помещений не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объектов недвижимости в качестве торговых помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) и офисов. У помещений имеется 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 2012 г.), а кроме того не представляется возможной.

Изменение использования. Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики наиболее оптимальны для размещения торговых помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) и офисов. Вследствие особенностей конструктивных характери-

стик и местоположения можно сделать вывод о том, что использование объектов недвижимости в качестве торговых помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) и офисов оптимально, изменение назначения нецелесообразно.

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

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внима-

ние 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 обменяны на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

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

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

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

должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
 - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
 - подразумеваемая волатильность;
 - кредитные 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. Основопологающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

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

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

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с Объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объ-

екта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

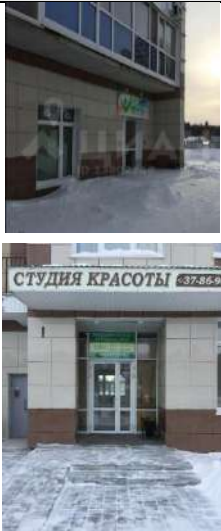
- 1) Выявление недавних продаж/предложений сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о сделках/предложениях.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
- 4)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

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

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

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

Таблица № 19. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемые объекты	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фотоматериалы					
Местоположение	г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д. 14	г. Сургут, ул. Крылова, д. 47/1	г. Сургут, ул. Привокзальная, д. 18/4	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 13
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Локальное расположение	Первая линия (вход с торца) (объекты №1,3)/ Первая линия (объекты №2,4,5)	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Передаваемые права на помещение	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Требуется косметический ремонт	Без отделки
Этаж расположения	1	1	1	1	высокий цоколь
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Точная ссылка	x	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_biznes_pomeschenie_219_m_1794204634	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/porodam_pomeschenie_svobodno	https://surgut.etagi.com/commerce/2474003/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_176_m_1984155366

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемые объекты	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	х	Андрей , +7 964 097-15-35	go_naznacheniya_127.4_m_18 37012914 Филиал ФРК "ЭТАЖИ" в городе Сургут, +7 (932) 416-53-34	Этажи Коммерческая Недвижимость, Аксенов Петр Вячеславович, +7 950 534-49-86	«ВАШ КОМПАНИОН» Центр недвижимости и рекламы, +7 (982) 510-48-13
Общая площадь, кв. м	78,70- 214,60	219,00	127,40	149,60	176,00
Цена предложения, руб.	?	12 702 000	7 350 000	5 000 000	9 100 000
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Включен	Включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	х	48 333	48 077	33 422	51 705
Возможность торга	х	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

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

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы⁴⁴ 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, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

6.1.5. Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемые объекты представляют собой встроенные помещения, оформленные на праве общей долевой собственности, ограничение (обременение) права – доверительное управление. Однако, согласно Заданию на оценку при оценке Объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты –аналоги представлены на праве собственности. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. У оцениваемых помещений 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.

⁴⁴ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

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

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 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.

Оцениваемые помещения расположены в г. Сургут, имеющем, как было указано выше, численность населения 380 632 чел. на 01 января 2020 г. и уровень доходов населения выше среднего по стране (см. п. 3.4. и п. 4.1 Отчета). Таким образом, по местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего. Последующие корректировки вносились аналогично, при наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов.

К расчетам принято среднее 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 10,0%.

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,9%	6,9%	12,9%
2	Санкт-Петербург	9,9%	6,9%	12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	7,0%	13,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,9%	13,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,7%	13,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,9%	13,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,8%	6,9%	12,7%
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	10,6%	7,3%	13,9%

Рис. 21. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения⁴⁵

Таблица № 20. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./м ²	?	48 333	48 077	33 422	51 705
Переданные права	вид права	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

⁴⁵ 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.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная цена	руб./м ²	-	48 333	48 077	33 422	51 705
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	48 333	48 077	33 422	51 705
Дата продажи	дата	дек.20	дек.20	дек.20	дек.20	дек.20
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	48 333	48 077	33 422	51 705
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	43 500	43 269	30 080	46 534
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	43 500	43 269	30 080	46 534

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

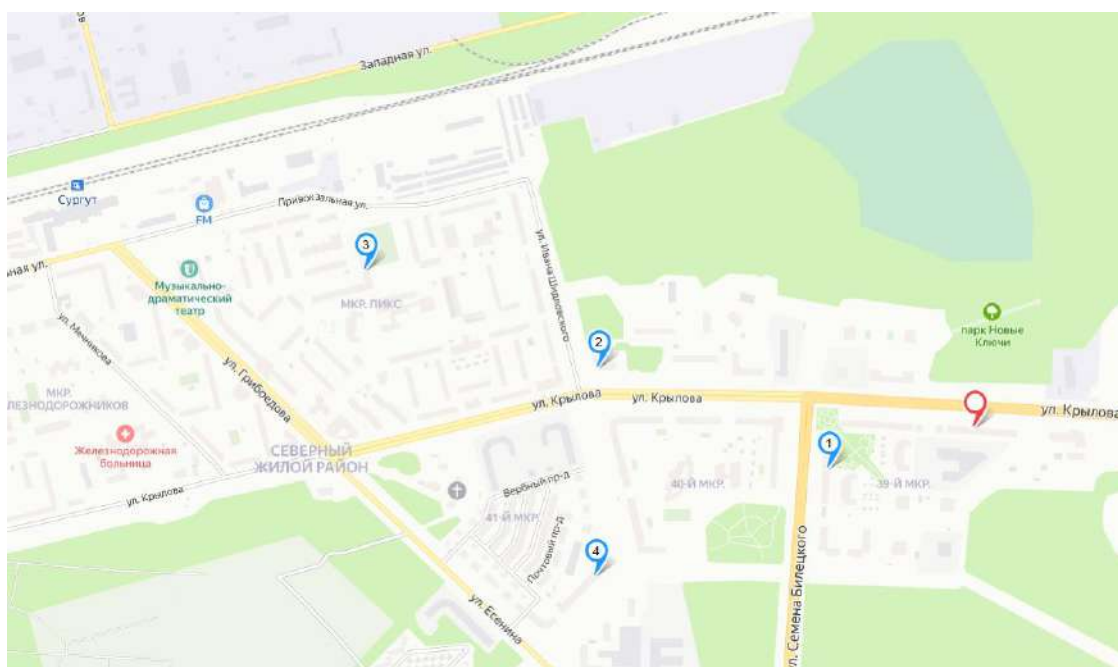


Рис. 22. Карта расположения объектов-аналогов и объекта оценки (ОО)

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

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	
1	Москва	0,81	0,77	0,86
2	Санкт-Петербург	0,82	0,79	0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,77	0,85
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	0,82	0,78	0,86
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	0,81	0,78	0,85
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	0,82	0,78	0,86

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,70	0,80
2	Санкт-Петербург	0,75	0,73	0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,70	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,71	0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70	0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,79
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,70	0,79

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,64	0,58	0,71
2	Санкт-Петербург	0,65	0,60	0,70
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,65	0,58	0,71
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,60	0,70
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58	0,71
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,59	0,70
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58	0,71
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	0,65	0,59	0,71

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,71	0,66	0,77
2	Санкт-Петербург	0,74	0,69	0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,68	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,69	0,79
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69	0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70	0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,68	0,79
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	0,75	0,69	0,80

Рис. 23. Матрица корректирующих коэффициентов для цен офисно-торговой недвижимости по районам города⁴⁶

⁴⁶ 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.

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зоне спальных микрорайонов высотной застройки, в непосредственной близости друг от друга. Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов.

Таблица № 21. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ценовая зона	Высотная (много-квартирная) застройка	Высотная (много-квартирная) застройка	Высотная (много-квартирная) застройка	Высотная (много-квартирная) застройка	Высотная (много-квартирная) застройка
Коэффициент	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Рис. 24. Значения корректировок на красную линию, усредненные по городам России⁴⁷

Для объекта-аналога №1, расположенного на красной линии, однако, имеющего вход в помещение с торца здания, Оценщик использовал данные из расширенного интервала, коэффициент был принят равным 0,91, также как и для оцениваемых объектов №1,3.

Таблица № 22. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии) для оцениваемых объектов №1,3

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Первая линия (вход с торца)	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Коэффициент	0,91	1,00	1,00	0,84	1,00
Величина корректировки, %		-9,00%	-9,00%	8,33%	-9,00%

Таблица № 23. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии) для оцениваемых объектов №2,4,5

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,84	1,00
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	19,05%	0,00%

⁴⁷ 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.

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

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

Как правило, большие площади торгуются по более низким ценам, что связано как с меньшей стоимостью затрат при строительстве, так и с тем фактом, что при продаже крупного объекта недвижимости его стоимость настолько высока, что круг потенциальных покупателей достаточно узок.

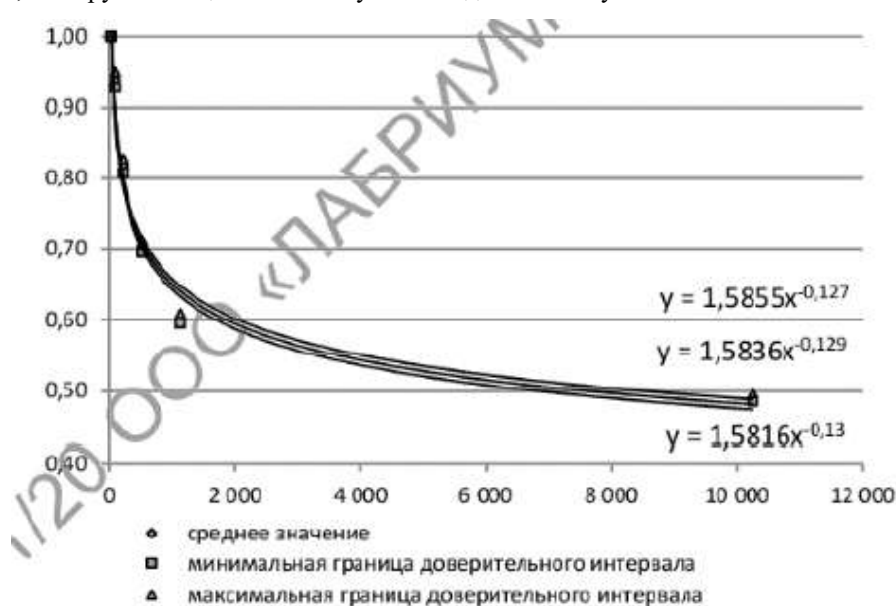


Рис. 25. Зависимость цен объектов офисно-торгового назначения на фактор масштаба в среднем по России⁴⁸

Таблица № 24. Корректировка на площадь для помещения №1

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	167,30	219,00	127,40	149,60	176,00
Величина корректировки, %	x	3,53%	-3,45%	-1,43%	0,66%

Таблица № 25. Корректировка на площадь для помещения №2

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	211,50	219,00	127,40	149,60	176,00
Величина корректировки, %	x	0,45%	-6,33%	-4,37%	-2,34%

Таблица № 26. Корректировка на площадь для помещения №3

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	78,70	219,00	127,40	149,60	176,00
Величина корректировки, %	x	14,11%	6,41%	8,64%	10,94%

Таблица № 27. Корректировка на площадь для помещения №4

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	212,80	219,00	127,40	149,60	176,00
Величина корректировки, %	x	0,37%	-6,40%	-4,44%	-2,42%

⁴⁸ 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.

Таблица № 28. Корректировка на площадь для помещения №5

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	214,60	219,00	127,40	149,60	176,00
Величина корректировки, %	x	0,26%	-6,51%	-4,55%	-2,53%

Корректировка на техническое состояние (отделку). Далее анализируется техническое состояние оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Так как Объект-аналог №3 требует проведения косметического ремонта, а Объект-аналог №4 не имеет отделки, требуется введение корректировки.

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0

Рис. 26. Корректировка на тип ремонт, руб. на кв. м объекта⁴⁹

Таблица № 29. Корректировка на отделку

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Вид и состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Требуется косметический ремонт	Без отделки
Скорректированная цена		43 500,00	43 269,23	30 080,21	46 534,09
Разница в стоимости отделки, руб. кв. м	-	0	0	4 005,00	6 180,00
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	13,31%	13,28%

Корректировка на этаж расположения. Корректировка на этаж расположения не вводилась, т. к. все объекты расположены на первых этажах зданий. Объект-аналог №4 расположен в высоком цоколе, имеющем полноценные окна и высоту потолков, в связи с этим данный объект также не корректировался.

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

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

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

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

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

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

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

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

⁴⁹ 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.

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

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

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

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	43 500	43 269	30 080	46 534
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия (вход с торца)	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Корректировка	х	-9,00%	-9,00%	8,33%	-9,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	167,30	219,00	127,40	149,60	176,00
Корректировка	х	3,53%	-3,45%	-1,43%	0,66%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Требуется косметический ремонт	Без отделки
Корректировка	х	0,00%	0,00%	13,31%	13,28%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	1	1	1	1	высокий цоколь
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-5,47%	-12,45%	20,22%	4,94%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	94,53%	87,55%	79,78%	95,06%
Весовой коэффициент	х	26,49%	24,53%	22,35%	26,63%
Итого скорректированная цена аналогов	х	41 123	37 881	36 161	48 831

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	х	12,53%	12,45%	23,08%	22,94%
-					
Коэффициент вариации		13,69%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	41 272	10 892	9 291	8 083	13 006

Таблица № 31. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м объекта №2 с применением рыночного (сравнительного) подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	43 500	43 269	30 080	46 534
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Корректировка	х	0,00%	0,00%	19,05%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	211,50	219,00	127,40	149,60	176,00
Корректировка	х	0,45%	-6,33%	-4,37%	-2,34%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Требуется косметический ремонт	Без отделки
Корректировка	х	0,00%	0,00%	13,31%	13,28%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	1	1	1	1	высокий цоколь
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	0,45%	-6,33%	27,99%	10,94%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	99,55%	93,67%	72,01%	89,06%
Весовой коэффициент	х	28,10%	26,44%	20,32%	25,14%
Итого скорректированная цена аналогов	х	43 696	40 530	38 501	51 624
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) -	х	0,45%	6,33%	36,73%	15,62%
Коэффициент вариации		13,23%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	43 796	12 278	10 716	7 825	12 977

Таблица № 32. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м объекта №3 с применением рыночного (сравнительного) подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	43 500	43 269	30 080	46 534
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия (вход с торца)	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Корректировка	х	-9,00%	-9,00%	8,33%	-9,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	78,70	219,00	127,40	149,60	176,00
Корректировка	х	14,11%	6,41%	8,64%	10,94%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Требуется косметический ремонт	Без отделки
Корректировка	х	0,00%	0,00%	13,31%	13,28%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	1	1	1	1	высокий цоколь
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	5,11%	-2,59%	30,29%	15,22%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	94,89%	97,41%	69,71%	84,78%
Весовой коэффициент	х	27,36%	28,09%	20,10%	24,45%
Итого скорректированная цена аналогов	х	45 724	42 149	39 191	53 617
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	х	23,11%	15,41%	30,29%	33,22%
-					
<i>Коэффициент вариации</i>		13,80%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	45 336	12 511	11 839	7 878	13 108

Таблица № 33. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м объекта №4 с применением рыночного (сравнительного) подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	43 500	43 269	30 080	46 534
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Корректировка	х	0,00%	0,00%	19,05%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	212,80	219,00	127,40	149,60	176,00
Корректировка	х	0,37%	-6,40%	-4,44%	-2,42%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Требуется косметический ремонт	Без отделки
Корректировка	х	0,00%	0,00%	13,31%	13,28%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	1	1	1	1	высокий цоколь
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	0,37%	-6,40%	27,92%	10,86%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	99,63%	93,60%	72,08%	89,14%
Весовой коэффициент	x	28,11%	26,41%	20,34%	25,15%
Итого скорректированная цена аналогов	x	43 661	40 498	38 478	51 588
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	0,37%	6,40%	36,81%	15,70%
-					
<i>Коэффициент вариации</i>		13,23%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	43 766	12 273	10 694	7 825	12 974

Таблица № 34. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м объекта №5 с применением рыночного (сравнительного) подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	43 500	43 269	30 080	46 534
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Корректировка	x	0,00%	0,00%	19,05%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	214,60	219,00	127,40	149,60	176,00
Корректировка	x	0,26%	-6,51%	-4,55%	-2,53%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Требуется косметический ремонт	Без отделки
Корректировка	x	0,00%	0,00%	13,31%	13,28%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	1	1	1	1	высокий цоколь
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	0,26%	-6,51%	27,81%	10,76%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	99,74%	93,49%	72,19%	89,24%
Весовой коэффициент	x	28,12%	26,36%	20,35%	25,16%
Итого скорректированная цена аналогов	x	43 614	40 454	38 447	51 539
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) -	x	0,26%	6,51%	36,91%	15,81%
<i>Коэффициент вариации</i>		13,23%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	43 724	12 265	10 664	7 825	12 969

Таблица № 35. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Удельная справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу без учета НДС, руб. за кв. м	Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу без учета НДС, руб.
1	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:928	167,30	41 272	6 904 723
2	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0000000:14796	211,50	43 796	9 262 881

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Удельная справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу без учета НДС, руб. за кв. м	Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу без учета НДС, руб.
3	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:944	78,70	45 336	3 567 951
4	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:930	212,80	43 766	9 313 308
5	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:925	214,60	43 724	9 383 074
Итого					38 431 937

6.2. Затратный подход (отказ от использования)

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

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

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

6.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:⁵⁰

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

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

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

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

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

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости⁵¹:

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

В рамках проведения настоящей оценки использован метод прямой капитализации, так как по состоянию на дату проведения оценки имеется возможность получать стабильный доход от сдачи в аренду объекта недвижимости. Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. С учетом типа объекта (помещения свободного назначения) и их расположения в многоквартирном жилом доме вероятность существенного изменения рыночных условий в худшую сторону несмотря на пандемию является довольно низкой. Оцениваемые помещения расположены в востребованной локации, имеют небольшую площадь, популярную у арендаторов и могут быть использованы под различные виды деятельности.

6.3.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Доходы и расходы при эксплуатации объекта

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

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

⁵¹ По материалам: Яскевич Е. Е. *Практика оценки недвижимости*. Москва: - Техносфера, 2011.

в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности.

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

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

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

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

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

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

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

Выявление сопоставимых объектов

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

Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

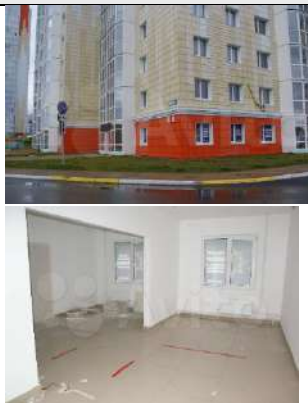
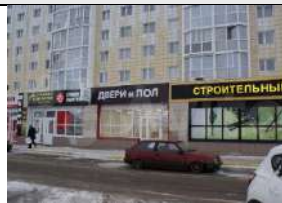
По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год

Таблица № 36. Описание объектов-аналогов

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фотоматериалы					
Местоположение	г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	г. Сургут, мкр. 39-й, ул. Семена Билецкого, д. 14	г. Сургут, ул. Есенина, д. 6	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 13	г. Сургут, ул. Тюменский тракт, д. 2
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Локальное расположение	Первая линия (вход с торца) (объекты №1,3)/ Первая линия (объекты №2,4,5)	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	1	1	1	высокий цоколь	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_2039091011	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1066_m_2001114652	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_novoe_torgovoe_pomeschenie_1847863465	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1094_m_1395901967

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	х	+7 (982) 509-98-22	Олег, +7 912 818-75-68	Анна, +7 (982) 544-41-09	Олег, +7 912 818-75-68
Общая площадь, кв. м	78,70- 214,60	94,00	106,60	180,00	109,40
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	10 851	8 400	9 600	8 400
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Включен	Включен	Включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов и НДС		9 043	7 000	8 000	8 400
Возможность торга	х	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемые объекты представляют собой встроенные помещения, оформленные на праве общей долевой собственности, ограничение (обременение) права – доверительное управление. Однако, согласно Заданию на оценку при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты – аналоги представлены на праве аренды. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. У оцениваемых помещений ограничения (обременения) права не учитываются. Корректировка на права и ограничения (обременения) прав не требуется.

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

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. Оцениваемые помещения расположены в г. Сургут, имеющем, как было указано выше, численность населения 380 632 чел. на 01 января 2020 г. и уровень доходов населения выше среднего по стране (см. п. 3.4. и п. 4.1 Отчета). Таким образом, по местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего. Последующие корректировки вносились аналогично, при наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов. К расчетам принято среднее 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 9,3%.

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,0%	7,1%	12,9%
2	Санкт-Петербург	9,3%	6,6%	11,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,3%	6,7%	11,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,0%	6,8%	11,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	7,0%	13,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	6,7%	11,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	6,4%	12,1%
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	10,0%	7,0%	13,0%

Рис. 27. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения⁵²

⁵² 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.

Таблица № 37. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/год	?	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	9 043	7 000	8 000	8 400
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	9 043	7 000	8 000	8 400
Дата продажи	дата	дек.20	дек.20	дек.20	дек.20	дек.20
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	9 043	7 000	8 000	8 400
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	8 202	6 349	7 256	7 619
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м² /год	-	8 202	6 349	7 256	7 619

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

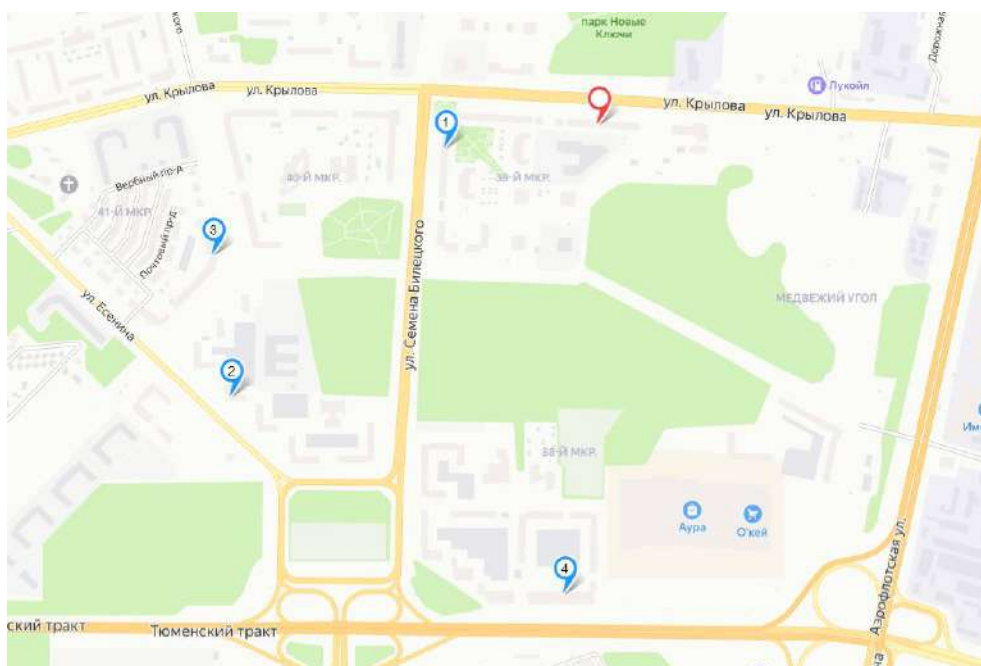


Рис. 28. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Центры административных районов города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)					Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Спальные микрорайоны высотной застройки по отношению к самому дороговому 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	0,86
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)	0,86	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

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)					Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,70	0,80	1	Москва	0,64	0,58	0,70
2	Санкт-Петербург	0,77	0,73	0,80	2	Санкт-Петербург	0,65	0,60	0,70
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,69	0,79	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,64	0,58	0,70
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,71	0,80	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,60	0,71
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,76	0,71	0,81	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58	0,71
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70	0,79	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,64	0,58	0,70
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,79	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58	0,70
8	Курортные регионы	—	—	—	8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,70	0,79	9	Дальневосточные регионы	0,64	0,58	0,70

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,71	0,66	0,77
2	Санкт-Петербург	0,74	0,70	0,79
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,68	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,69	0,79
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,69	0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,68	0,79
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,68	0,79

Рис. 29. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок офисно-торговой недвижимости по районам города⁵³

⁵³ 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.

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зоне спальных микрорайонов высотной застройки, в непосредственной близости друг от друга. Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов.

Таблица № 38. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Коэффициент	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Рис. 30. Значения корректировок на красную линию, усредненные по городам России⁵⁴

Для оцениваемых объектов №1,3, расположенных на красной линии, однако, имеющих вход в помещение с торца здания, Оценщик использовал данные из расширенного интервала, коэффициент был принят равным 0,91.

Таблица № 39. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии) для оцениваемых объектов №1,3

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Первая линия (вход с торца)	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Коэффициент	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%

Таблица № 40. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии) для оцениваемых объектов №2,4,5

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

⁵⁴ 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.

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.

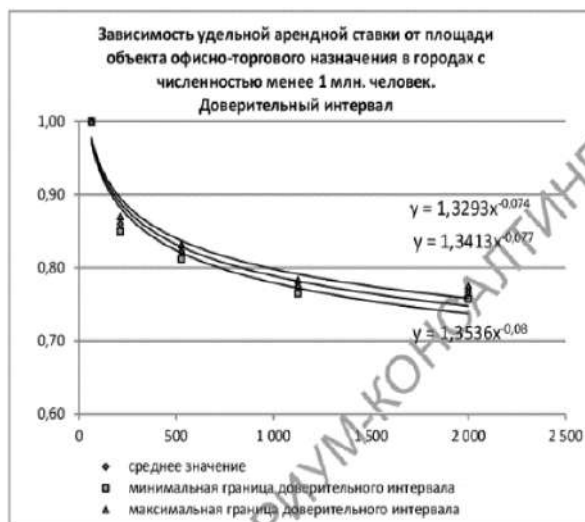


Рис. 31. Зависимость арендных ставок объектов офисно-торгового назначения на фактор масштаба в городах с численностью менее 1 млн чел.⁵⁵

Таблица № 41. Корректировка на площадь для оцениваемого объекта №1

Показатель	Оцениваемый объект №1	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	167,30	94,00	106,60	180,00	109,40
Величина корректировки, %	x	-4,34%	-3,41%	0,56%	-3,22%

Таблица № 42. Корректировка на площадь для оцениваемого объекта №2

Показатель	Оцениваемый объект №2	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	211,50	94,00	106,60	180,00	109,40
Величина корректировки, %	x	-6,05%	-5,14%	-1,23%	-4,95%

Таблица № 43. Корректировка на площадь для оцениваемого объекта №3

Показатель	Оцениваемый объект №2	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	78,70	94,00	106,60	180,00	109,40
Величина корректировки, %	x	1,38%	2,36%	6,58%	2,57%

Таблица № 44. Корректировка на площадь для оцениваемого объекта №4

Показатель	Оцениваемый объект №2	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	212,80	94,00	106,60	180,00	109,40
Величина корректировки, %	x	-6,10%	-5,18%	-1,28%	-4,99%

Таблица № 45. Корректировка на площадь для оцениваемого объекта №5

Показатель	Оцениваемый объект №2	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	214,60	94,00	106,60	180,00	109,40
Величина корректировки, %	x	-6,16%	-5,25%	-1,34%	-5,06%

⁵⁵ 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.

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

Корректировка на этаж расположения. Корректировка на этаж расположения не вводилась, т. к. все объекты расположены на первых этажах зданий. Объект-аналог № 3, расположенный в высоком цоколе, фактически соответствует по характеристикам 1 этажу (имеет полноценную высоту потолка и размер окон), в связи с этим корректировка не применялась.

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

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

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

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

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

Таблица № 46. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения для оцениваемого объекта №1

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по поправкам элементам цена	-	8 202	6 349	7 256	7 619
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия (вход с торца)	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	х	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	167,30	94,00	106,60	180,00	109,40
Корректировка	х	-4,34%	-3,41%	0,56%	-3,22%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	1	1	1	высокий цоколь	1
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-13,34%	-12,41%	-8,44%	-12,22%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
1 - абсолют. вал. коррекция	x	86,66%	87,59%	91,56%	87,78%
Весовой коэффициент	x	24,51%	24,77%	25,90%	24,83%
Итого скорректированная цена аналогов	x	7 107	5 561	6 644	6 688
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	13,34%	12,41%	9,56%	12,22%
Коэффициент вариации		10,15%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² в год без НДС	6 500	1 742	1 378	1 720	1 660

Таблица № 47. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения для оцениваемого объекта №2

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	8 202	6 349	7 256	7 619
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	211,50	94,00	106,60	180,00	109,40
Корректировка	x	-6,05%	-5,14%	-1,23%	-4,95%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	1	1	1	высокий цоколь	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-6,05%	-5,14%	-1,23%	-4,95%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	93,95%	94,86%	98,77%	95,05%
Весовой коэффициент	х	24,55%	24,79%	25,81%	24,84%
Итого скорректированная цена аналогов	х	7 705	6 023	7 166	7 242
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	х	6,05%	5,14%	1,23%	4,95%
<i>Коэффициент вариации</i>		10,17%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² в год без НДС	7 034	1 892	1 493	1 850	1 799

Таблица № 48. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения для оцениваемого объекта №3

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	8 202	6 349	7 256	7 619
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия (вход с торца)	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	х	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	78,70	94,00	106,60	180,00	109,40
Корректировка	x	1,38%	2,36%	6,58%	2,57%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	1	1	1	высокий цоколь	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-7,62%	-6,64%	-2,42%	-6,43%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	92,38%	93,36%	97,58%	93,57%
Весовой коэффициент	x	24,51%	24,77%	25,89%	24,83%
Итого скорректированная цена аналогов	x	7 576	5 928	7 080	7 129
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	10,38%	11,36%	15,58%	11,57%
<i>Коэффициент вариации</i>		10,15%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² в год без НДС	6 928	1 857	1 468	1 833	1 770

Таблица № 49. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения для оцениваемого объекта №4

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по поправкам элементам цена	-	8 202	6 349	7 256	7 619
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	212,80	94,00	106,60	180,00	109,40
Корректировка	х	-6,10%	-5,18%	-1,28%	-4,99%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	1	1	1	высокий цоколь	1
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-6,10%	-5,18%	-1,28%	-4,99%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
1 - абсолют. вал. коррекция	x	93,90%	94,82%	98,72%	95,01%
Весовой коэффициент	x	24,55%	24,79%	25,81%	24,84%
Итого скорректированная цена аналогов	x	7 702	6 020	7 163	7 238
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	6,10%	5,18%	1,28%	4,99%
Коэффициент вариации		10,17%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² в год без НДС	7 031	1 891	1 492	1 849	1 798

Таблица № 50. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения для оцениваемого объекта №5

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	8 202	6 349	7 256	7 619
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	214,60	94,00	106,60	180,00	109,40
Корректировка	x	-6,16%	-5,25%	-1,34%	-5,06%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	1	1	1	высокий цоколь	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-6,16%	-5,25%	-1,34%	-5,06%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	93,84%	94,75%	98,66%	94,94%
Весовой коэффициент	х	24,55%	24,79%	25,81%	24,84%
Итого скорректированная цена аналогов	х	7 697	6 016	7 158	7 234
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	х	6,16%	5,25%	1,34%	5,06%
<i>Коэффициент вариации</i>		10,17%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² в год без НДС	7 026	1 890	1 491	1 848	1 797

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

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

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

Рынок офисно-торговой недвижимости в рассматриваемом регионе является активным, данные Справочника актуальны с учетом эпидемиологической обстановки, таким образом, при расчете действительного валового дохода Оценщик применял значение потерь от недоиспользования, как среднее значение уровня вакантных площадей для городов с населением до 500 тыс. чел и уровнем дохода выше среднего в размере 12,5%.

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

Рис. 32. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов свободного назначения⁵⁶

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

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

Таблица № 51. Расчет действительного валового дохода (без НДС, без коммунальных расходов)

Наименование	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Арендная ставка без НДС, руб./кв. м /год	6 500	7 034	6 928	7 031	7 026
Площадь, кв. м	167,30	211,50	78,70	212,80	214,60
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	1 087 482	1 487 662	545 264	1 496 100	1 507 777
Потери от недоиспользования, %	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%
Потери от неуплат, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Действительный валовой доход (ДВД), руб. в год	951 547	1 301 704	477 106	1 309 088	1 319 305

6.3.5. 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, кроме коммунальных.

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного назначения была принята как среднее значение величины операционных расходов для прочих торговых и сходных типов объектов (к которым относятся помещения свободного назначения), то есть 19,6%.

⁵⁶ 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.

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

Рис. 33. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ⁵⁷

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

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

Таблица № 52. Расчет чистого операционного дохода

Наименование	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	951 547	1 301 704	477 106	1 309 088	1 319 305
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	213 146	291 582	106 872	293 236	295 524
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	738 400	1 010 123	370 235	1 015 852	1 023 780

6.3.6. Расчет коэффициента капитализации

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

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

Рис. 34. Ставки капитализации⁵⁸

В расчете Оценщик использовал среднее значение ставки капитализации в размере 10,6%, в связи с тем, что данные в Справочнике приведены на октябрь 2020 г. и учитывают текущую эпидемиологическую обстановку и социально-экономическую ситуацию.

Таблица № 53. Расчет справедливой стоимости с применением доходного подхода

Наименование	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Чистый операционный доход, руб. в год	738 400	1 010 123	370 235	1 015 852	1 023 780
Ставка капитализации, %	10,60%	10,60%	10,60%	10,60%	10,60%
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	6 966 040	9 529 458	3 492 779	9 583 509	9 658 306

⁵⁷ Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

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

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Таблица 1

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

Рис. 35. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе⁵⁹

Неопределенность величины рыночной стоимости при доходном подходе на активном рынке

Таблица 3

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

Рис. 36. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе⁶⁰

Таблица № 54. Неопределенность величины справедливой стоимости

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

Таблица № 55. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	38 431 937	39 230 092	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	33 820 105	32 757 126	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	43 043 769	45 703 057	-
Область пересечения диапазонов, руб.	min	max	-
	32 757 126	43 043 769	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются			

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

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

⁶⁰ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Таблица № 56. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки

№	Наименование	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Справедливая стоимость округленно до тысяч, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	167,30	6 904 723	0,50	6 966 040	0,50	6 935 000
2	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	211,50	9 262 881	0,50	9 529 458	0,50	9 396 000
3	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	78,70	3 567 951	0,50	3 492 779	0,50	3 530 000
4	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	212,80	9 313 308	0,50	9 583 509	0,50	9 448 000
5	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	214,60	9 383 074	0,50	9 658 306	0,50	9 521 000
Итого			38 431 937		39 230 092		38 830 000

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

Таким образом,

Справедливая стоимость 5 (пяти) помещений, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38, по состоянию на 03 декабря 2020 г. составляет:

38 830 000 (Тридцать восемь миллионов восемьсот тридцать тысяч) рублей без учёта НДС,

в том числе:

Таблица № 57. Справедливая стоимость Объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.
1	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:928	167,30	6 935 000
2	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0000000:14796	211,50	9 396 000
3	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:944	78,70	3 530 000
4	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:930	212,80	9 448 000
5	Нежилое помещение, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	86:10:0101025:925	214,60	9 521 000
Итого				38 830 000

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1
к ТЗ № 3 от «03» декабря 2020 г.
к договору № 23 об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд
от «06» мая 2020 г.

Задание на оценку

1. Объекты оценки (точное описание, состав Объектов 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:

- нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 167,3 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:928;
- нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 211,5 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0000000:14796;
- нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 78,7 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:944;
- нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 212,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:930;
- нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 214,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:925.

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

№	Адрес	Наименование объекта	Техническое состояние
1	г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 167,3 кв. м, этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:928	с отделкой
2	г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 211,5 кв. м, этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0000000:14796	с отделкой
3	г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 78,7 кв. м, этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:944	с отделкой
4	г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 212,8 кв. м, этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:930	с отделкой
5	г. Сургут, ул. Крылова, д. 38	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 214,6 кв. м, этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:925	с отделкой

Характеристики Объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- Свидетельство о государственной регистрации права бланк № 86-АБ 019668 от 29.07.2015 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права бланк № 86-АБ 861073 от 13.08.2014 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права бланк № 86-АБ 861099 от 13.08.2014 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права бланк № 86-АБ 861098 от 13.08.2014 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права бланк № 86-АБ 861096 от 13.08.2014 г.
- Кадастровый паспорт помещения № 86/201/15-205326 от 20.07.2015 г.
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на Объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.

4. Права, учитываемые при оценке Объектов оценки. При оценке Объектов оценки учитывается право собственности. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога и ипотеки.

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

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

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

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

9. Дата оценки. 03 декабря 2020 г.

10. Срок проведения оценки. 03 декабря 2020 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 оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости Объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 23 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «06» мая 2020 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.
- оценка проводится в предположении отсутствия ограничения (обременения) оцениваемых объектов, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- оценка проводится без личного осмотра Оценщиком, по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
- иные ограничения и допущения будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.

12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор


М.П.  Е.И. Торок

От Исполнителя:

Генеральный директор


М.П.  С.О. Найчук

Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

 **СМАО**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Овчинников Виктор Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 3872
дата включения в реестр 27 октября 2016

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

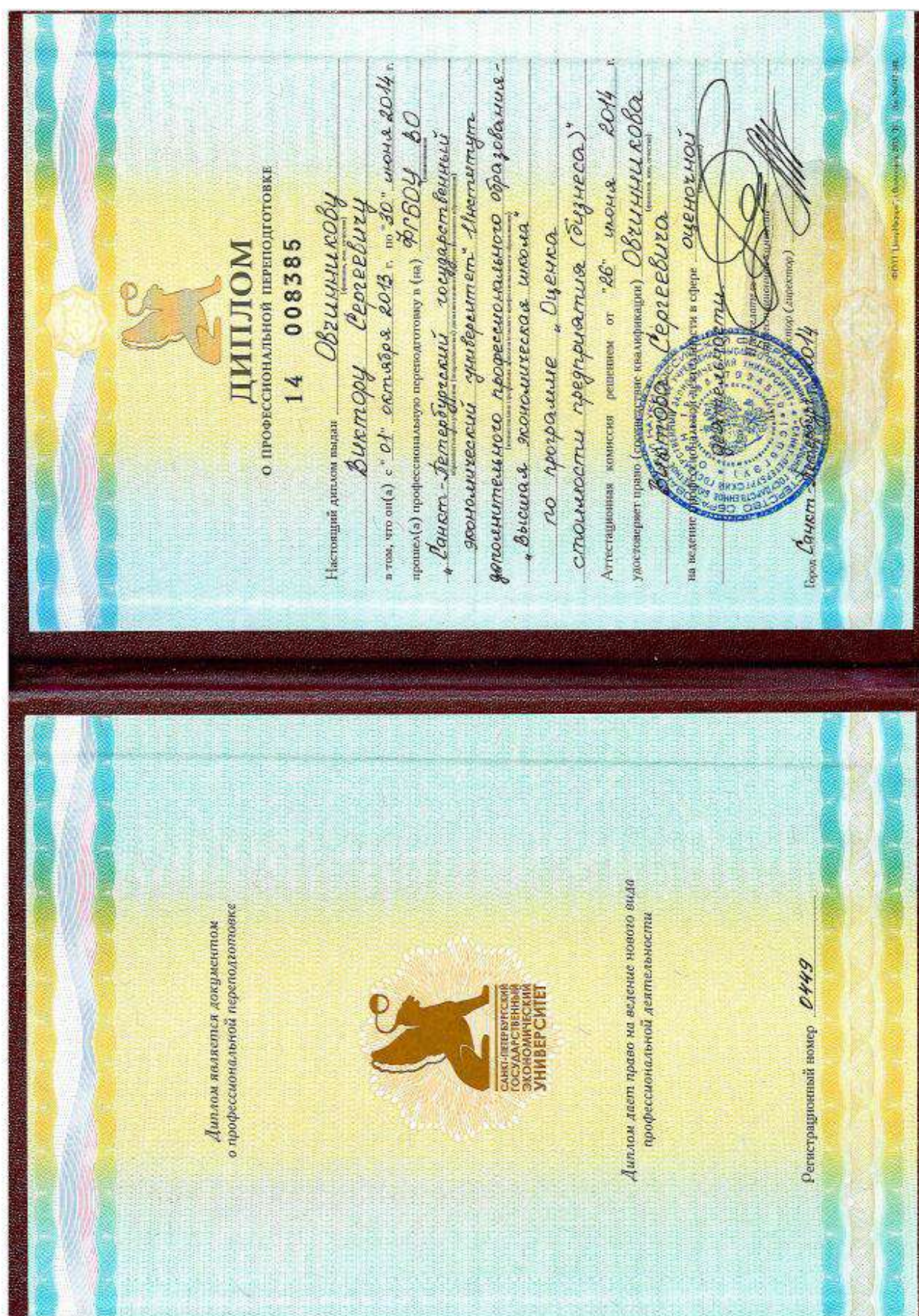
Вр.п.о генерального директора  **А.В. Коста**



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003958-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Овчинникову Виктору Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-191-098501/19

«04» декабря 2019

г. Санкт-Петербург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Овчинников Виктор Сергеевич**
Паспортные данные: серия 4017 № 738368, выдан: ТП №70 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-не г. Санкт-Петербурга, 29.03.2017г.
Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1, кв. 8
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» декабря 2019 года по «19» декабря 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **12 600,00 (Двенадцать тысяч шестьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **19.12.19г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	viktor.ovchinnikov@labrium.ru	oiga.moleva@ingos.ru
телефонная связь:	+7 (812) 454-02-00	+7 (812) 332-10-10

СТРАХОВАТЕЛЬ: Овчинников Виктор Сергеевич

От Страхователя:
Овчинников В.С.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Роговина О.В.,
Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,
На основании доверенности № 6784946-191/19
от 08.04.2019г.

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество оценочных компаний "СМАО"»

ИНН 7810233126
Адрес: 191186, г. Санкт-Петербург,
Загородный проспект, д.27/21, оф.13

Свидетельство № 1220
Дата выдачи: 30 июня 2009 г.

Генеральный директор НП «СМАО»  Ю.В. Усова.

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

СМАО

СЕРТИФИКАТ

28.09.2009г.
Дата выдачи

Настоящий сертификат выдан в том, что

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ИНН 7810233126

Соответствует требованиям статьи 15.1
Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
(ред. от 17.07.09 с изм. от 18.07.09)

Генеральный директор СМАО  Ю.В. Усова

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"



ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-03

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

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. – 31.12.2021 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 2021 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 2021 г.

Страховщик:
Булгарин О.
На основании Доверенности № 7706/19N от «10» октября 2019г.



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 10.10.2019г.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 7811R/776/00134/7-03
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 7811R/776/00134/7 от «27» апреля 2017 г.**

г. Санкт-Петербург

«10» октября 2019 г.

Акционерное общество «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем Страховщик, в лице Начальника отдела страхования ответственности Управления страхования имущества и ответственности Блока корпоративных продаж Санкт-Петербургского филиала Булгарина Григория Олеговича, действующего на основании доверенности № 7706/19N от «10» октября 2019г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», именуемое в дальнейшем Страхователь, в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору страхования 7811R/776/00134/7 от «27» апреля 2017 г. (далее Договор страхования) о следующем:

1. В связи с заявлением Страхователя от «09» октября 2019 г. являющимся неотъемлемой частью настоящего соглашения, с «10» октября 2019 г. внести следующие изменения в Договор страхования:

1.1. С «10» октября 2019 г. увеличить срок страхования по договору страхования до 31.12.2021 г.

1.2. В связи с изменениями, внесенными пунктом 1.1 настоящего Дополнительного соглашения, изменить редакцию п. 3.1., п. 3.4., п. 4.1. Договора страхования и читать его в следующей редакции:

«3.1.

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)	Страховая премия на период ответственности (руб.)	Срок оплаты до:
28.04.2017 г. – 27.04.2018 г.	601 000 000,00	275 000,00	1й взнос 68 750,00 руб. – до 05.05.2017 г. 2 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.07.2017 г. 3 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.10.2017 г. 4 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.01.2018 г.
28.04.2018 г. – 27.10.2018 г.	601 000 000,00	206 250,00	5 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.04.2018 г. 6 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.07.2018 г. 7 й взнос 68 750,00 руб. – до 28.10.2018 г.
28.10.2018 г. – 27.04.2019 г.	1 101 000 000,00	123 750,00	8 й взнос 27 500,00 руб. – до 07.12.2018 г. 9 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.01.2019 г.
28.04.2019 г. – 27.04.2020 г.	1 101 000 000,00	385 000,00	10 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.04.2019 г. 11 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.07.2019 г. 12 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.10.2019 г. 13 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.01.2020 г.
28.04.2020 г. – 31.12.2020 г.	1 101 000 000,00	261 580,00	14 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.04.2020 г. 15 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.07.2020 г. 16 й взнос 69 080,00 руб. – до 28.10.2020 г.

Дополнительное соглашение № 7811R/776/00134/7-03

Страховщик _____

Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



01.01.2021 г. – 31.12.2021 г.	1 101 000 000,00	385 000,00	17 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.01.2021 г. 18 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.04.2021 г. 19 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.07.2021 г. 20 й взнос 96 250,00 руб. – до 28.10.2021 г.
----------------------------------	------------------	------------	--

Если на момент окончания любого из периодов ответственности, указанных в п.3.1 настоящего Договора, оплаченная и/или заявленная за весь истекший срок страхования совокупная сумма страхового возмещения, превысит нарастающим итогом 100% от страховой премии, причитающейся Страховщику за истекшие периоды ответственности, то для последующих периодов ответственности размер страховой премии и/или размер безусловной франшизы по Договору подлежат изменению и устанавливаются по усмотрению Страховщика. Указанные изменения заявляются Страхователю в виде оферты, которая направляется ему письменно в течение 10 рабочих дней после окончания текущего периода ответственности. В случае принятия новых условий страхования, Страхователь акцептует оферту в течение 5-ти рабочих дней, начиная со дня получения оферты, после чего договор продолжает действовать на новых условиях. В случае отказа Страхователя акцептовать оферту, договор считается расторгнутым без дополнительных уведомлений и подписаний по истечении 5 рабочих дней, начиная со дня отказа. Молчание Страхователя в течение 5-ти рабочих дней, начиная со дня получения оферты, также считается отказом.»

«3.4. Страховая премия по настоящему Договору составляет **1 636 580,00 (Один миллион шестьсот тридцать шесть тысяч пятьсот восемьдесят) рублей.**»

«4.1. Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования.»

2. В связи с вышеперечисленными дополнительная страховая премия не взимается.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

4. Настоящее Дополнительное Соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

СТРАХОВЩИК:



/Булгарин Г.О./

М.П. «10» октября 2019 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:



/Найчук С.О./

М.П. «10» октября 2019 г.

Дополнительное соглашение № 7811R/776/00134/7-03

Страховщик

Страхователь

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Приложение 3. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_biznes_pomeschenie_219_m_1794204634

Сургут - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Купить - Торговое помещение

Готовый бизнес, помещение 219 м²

58 000 Р за м²

Добавить в избранное Добавить закладку 5 ноября в 21:02




Площадь: 219 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Семёна Билецкого, 14
р-н Северный жилой

Скрыть карту

8 964 097-15-35

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Собственник
Агентство
На Авито с ноября 2012
Завершено 8 объявлений

16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

№ 1794204634, 5085 (+11)

Сургут - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Купить - Торговое помещение

Готовый бизнес, помещение 219 м²

58 000 Р за м²

Добавить в избранное Добавить закладку 5 ноября в 21:02



Площадь: 219 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Семёна Билецкого, 14
р-н Северный жилой

Скрыть карту

8 964 097-15-35

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Собственник
Агентство
На Авито с ноября 2012
Завершено 8 объявлений

16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

№ 1794204634, 5085 (+11)

Готовый бизнес, помещение полностью сдано в аренду!

Выполнен ремонт. Удобная планировка, несущих конструкций практически нет.

Дом сдан и заселен.

Динамично развивающийся микрорайон. В шаговой доступности проживает около 40 тысяч человек.

Рассмотрю возможность продажи помещения в рассрочку до 5 лет или сделку через любой банк.

В цену включен НДС.

Собственник.



Пожаловаться

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_127.4_m_1837012914

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_127.4_m_1837012914

Начальная страница Эксперимент: я месяц...

Продам помещение свободного назначения, 127.4 м²

7 350 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 3 ноября в 17:10



Площадь: 127.4 м²

8 932 416-53-34

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Филиал ФРК "ЭТАЖИ" в городе Сургут
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Петр

№ 1837012914, 2237 (+3)

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_127.4_m_1837012914

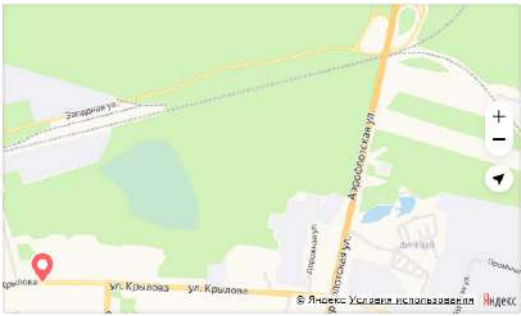
Начальная страница Эксперимент: я месяц...

Площадь: 127.4 м²

7 350 000 ₽

Томанская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Крылова
р-н Северный жилой

Скрыть карту



Продам помещение свободного назначения ул Крылова 47/1 Помещение располагается на первом этаже жилого дома на перекрестке, имеет 2 входа со двора и с улицы, есть парковка. В помещении выполнен ремонт: пол – плитка; стены – покраска, в санузле – плитка; потолок – подвесной armstrong; оконные проемы – пластиковые стеклопакеты; двери – пластиковые. Установлена пожарная и охранная сигнализация. Состояние помещения – хорошее (часть оборудована под салон красоты). Объект расположен в районе пикс г.Сургута. Характеризуется высокой окружающей застройкой жилыми, административными, торговыми зданиями и объектами социально-бытового назначения. Объект расположен на первой линии домов, на пути движения людских и автомобильных потоков, что обеспечивает постоянную посещаемость.
Доп. описание: современный ремонт, также имеются: интернет, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 3788135. Район: 44 мкр.

8 932 416-53-34

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Филиал ФРК "ЭТАЖИ" в городе Сургут
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Петр

№ 1837012914, 2237 (+3)

ВКонтакте Facebook Twitter YouTube

Пожаловаться

https://surgut.etagi.com/commerce/2474003/

Начальная страница Эксперимент: я месяц...

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека ПИК Вакансии Журнал Этажи Бонус Еще

Фотографии (7) Об объекте Характеристики Расположение О районе Журнал Оставьте мнение



Посмотреть 7 фотографий






Аксенов Петр Вячеславович
1 отзыв

+7 950 534-49-86

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных.

Недвижимость свободного назначения, 149.6 м²

5 000 000 ₽

33 423 ₽ за м²

Стоимость услуг для покупателя 80 000 ₽

ПИКС мкр, ул. Привокзальная [На карте](#)

В избранное Пожаловаться

https://surgut.etagi.com/commerce/2474003/

Начальная страница Эксперимент: я месяц...

Фотографии (7) Об объекте Характеристики Расположение О районе Журнал Оставьте мнение

Продается нежилое помещение встроенно-пристроенное, кабинетного типа, расположенное в районе жд вокзала, окружено жилым массивом. Помещение располагается на первом этаже, состоит из просторных кабинетов(от 25 м2) с большими окнами, подсобного помещения и санузла, выходы как на одну сторону дома, так и во двор. Рядом расположена школа, детский сад, много многоэтажных домов, поэтому помещение очень востребовано под организацию услуг в сфере образования детей, частного детского сада, различных секций! В данный момент помещение выгодно сдано в аренду и приносит стабильный доход свыше 15% годовых. В помещении окна пластиковые, на полу линолеум, санузел выложен кафелем. Канализация, водопровод, отопление- централизованные. Территория перед зданием заасфальтирована.

[Свернуть](#)

Преимущества работы с компанией «Этажи»
Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

[Подробнее об услугах](#)

Характеристики

Код объекта	2474003
Линия	Вторая
Тип постройки	Встроенная
Этаж / Этажность	1 из 5
Наличие арендатора	Да
Стены	Окраска, обои
Потолок	Подвесной
Высота потолков	2.6м
Пол	Коммерческий линолеум
Мощность электричества	15квт
Количество входов	1
Парковка рядом	Есть

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_176_m_1984155366

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_176_m_1984155366

Начальная страница Эксперимент: я месяц...

Коммерческая недви... Поиск по объявлениям Кемерово Район

Сургут · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купить · Помещение свободного назначения В каталог Следующее →

Помещение свободного назначения, 176 м²

9 100 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 6 ноября в 10:47



8 982 510-48-13

Написать сообщение
отвечает около часа

«ВАШ КОМПАНИОН» Центр недвижимости и рекламы
Агентство
На Авито с сентября 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Вячеслав Владимирович

№ 1984155366, 652 (+4)

Площадь: 176 м²

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_176_m_1984155366

Начальная страница Эксперимент: я месяц...

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Александра Усольцева, 13
р-н Северный жилой

9 100 000 ₽

8 982 510-48-13

Написать сообщение
Online

«ВАШ КОМПАНИОН» Центр недвижимости и рекламы
Агентство
На Авито с сентября 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Вячеслав Владимирович

№ 1984155366, 385 (+7)

Скрыть карту



Продается помещение.

Первая линия, высокий цоколь (Первый этаж), высота потолков 3 м. 30 см., с возможностью реализовать все свои идеи и замыслы.

В помещении проведена электрика, отопление.

Три больших зала, санузел, тепломещение, приборы учета воды, электричества и тепла

Возможна аренда под любой вид деятельности.

ВКонтакте Одноклассники Facebook Twitter Google Plus

Пожаловаться

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_2039091011

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_2039091011

Начальная страница Эксперимент: я меся...

Для бизнеса Объявления Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недви... Поиск по объявлениям Сургут

Сургут · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Снять · Торговое помещение

Сдается помещение

Добавить в избранное Добавить заметку 27 ноября в 20:07



Площадь: 94 м²

85 000 Р в месяц
залог 85 000 Р

8 982 509-98-22

Написать сообщение

собственник
Агентство
На Авито с января 2013
Завершено 2 объявления

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
павел

№ 2039091011, 132 (+24)

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_2039091011

Начальная страница Эксперимент: я меся...

Площадь: 94 м²

85 000 Р в месяц
залог 85 000 Р

8 982 509-98-22

Написать сообщение

собственник
Агентство
На Авито с января 2013
Завершено 2 объявления

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
павел

№ 2039091011, 132 (+24)

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Семёна Билецкого, 14
р-н Северный жилой

Скрыть карту



сдается помещение с хорошим ремонтом 94 кв.м. в многоквартирном доме. в помещении было кафе, пивная. можно под любой бизнес. первая линия, рядом красное/белое.

ВКонтакте Facebook Twitter YouTube Telegram

Пожаловаться

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1066_m_2001114652

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1066_m_2001114652 80% Поиск

Начальная страница Эксперимент: я меся...

Сургут - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Снять - Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 106,6 м²

74 620 ₽ в месяц
залог 74 620 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 15 ноября в 09:36



Площадь: 100 м²

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1066_m_2001114652 80% Поиск

Начальная страница Эксперимент: я меся...

Площадь: 100 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Есенина, 6
р-н Северный жилой

Скрыть карту



Сдам в аренду торговое помещение с ремонтом с возможностью разделения площади на 64,9 м² и 41,7 м². Помещение имеет две входные группы. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. На время ремонта предоставляются арендные каникулы.

74 620 ₽ в месяц
залог 74 620 ₽

8 912 818-75-68

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

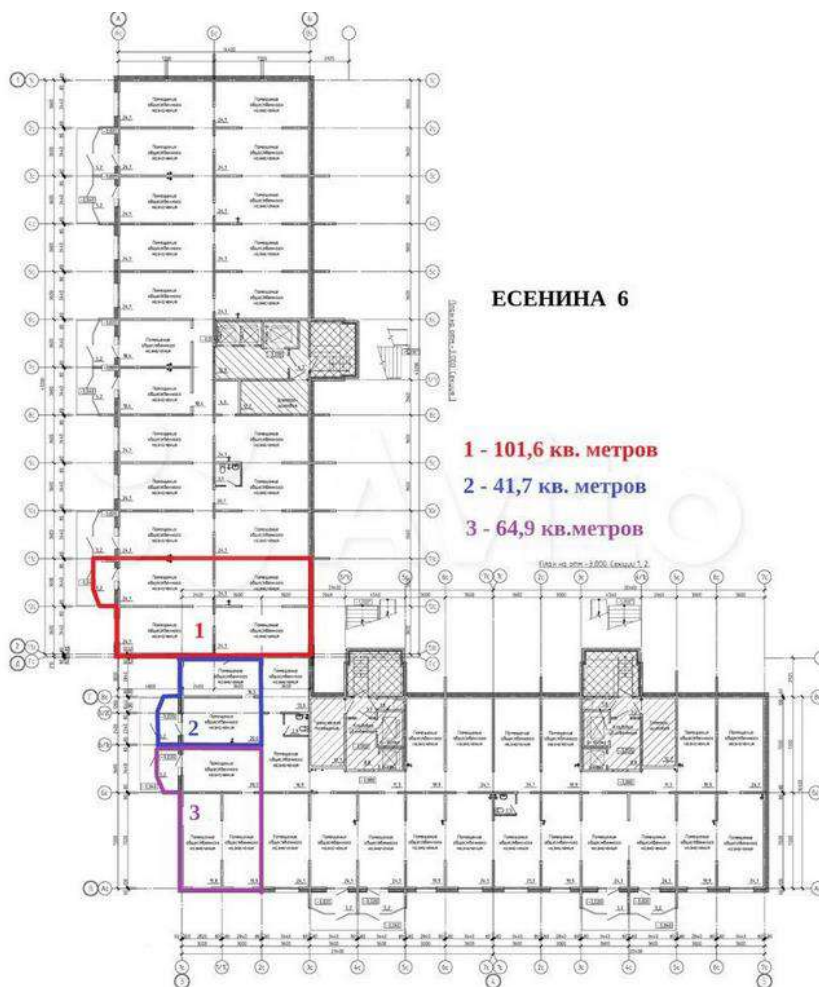
Oner
Арендодатель
На Авито с мая 2016
Завершено 65 объявлений

20 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 2001114652, 775 (+13)

ВКонтакте Одноклассники Facebook Twitter Google+ Telegram

Пожаловаться



https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_novoe_torgovoe_pomeschenie_1847863465

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_novoe_torgovoe_pomeschenie_1847863465 80% Поиск

Начальная страница Эксперимент: я меся...

Сургут · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Снять · Торговое помещение

Назад

Следующее →

Сдам новое торговое помещение

Добавить в избранное

Добавить заметку

22 ноября в 08:54

144 000 Р в месяц

залог 144 000 Р

8 982 544-41-09

Написать сообщение

Анна

Арендодатель

На Авито с июня 2014

Завершено 10 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1847863465, 3537 (+4)



Площадь: 180 м²

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_novoe_torgovoe_pomeschenie_1847863465 80% Поиск

Начальная страница Эксперимент: я меся...



СОСЕДНЕЕ КРЫЛЬЦО СПРАВА ЗАНИМАЕТ OZON ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИН. ОЧЕНЬ ПРОХОДНОЕ МЕСТО

Сдам в аренду новое помещение от 120 до 280 м кв на длительный срок. Г Сургут, ул Усольцева 13. Во встроенно-пристроенном помещении. Продуктовый Магнит в соседнем здании. На 1 этаже. Помещение находится в прекрасном месте, возле перекрестка, остановки и пешеходного перехода. Огромные витрины до земли. Две входных группы с фасада, прям на тротуар и третий вход это со двора. Есть возможность сделать сквозное движение через магазин и увеличить трафик. Дом длинный, буквой Г, и наше помещение как раз на повороте. Таким образом все чтобы срезать дорогу, люди будут ходить через него на остановку и по дороге покупать ваши товары. Помещение солнечное, высота потолка 3,3м. Есть место для большой вывески. Помещение пристроенное, вдоль новой дороги, ее уже строят. Напротив новый микрорайон, густонаселенный, а само помещение в заселенном уже 41мкр. Хорошая парковка, очень проходное место. Рядом перекресток и остановка. Все новое, чистое, свежее. Шикарное место для вашего бизнеса. Помещение с ремонтом. На 3 месяца сделаю хорошую скидку на аренду. Место шикарное, площади быстро разбирают. Берите площадь, пока есть такая замечательная возможность.

144 000 Р в месяц

залог 144 000 Р

8 982 544-41-09

Написать сообщение

Анна

Арендодатель

На Авито с июня 2014

Завершено 10 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1847863465, 3537 (+4)



Пожаловаться

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_109.4_m_1395901967

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_109.4_m_1395901967 80% Начальная страница Эксперимент: я месяц...

Помещение свободного назначения, 109.4 м²

76 580 Р в месяц
залог 76 580 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 15 ноября в 10:02



8 912 818-75-68

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Олег
Арендодатель
На Авито с мая 2016
Завершено 66 объявлений

19 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1395901967, 4149 (+4)

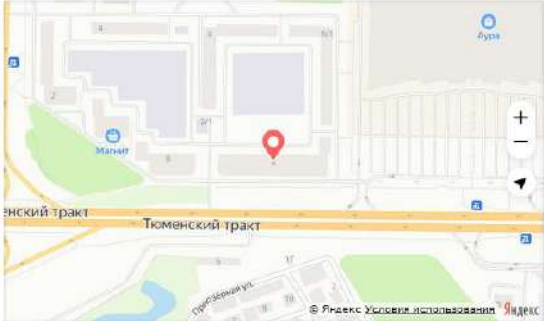
Площадь: 109.4 м²

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_109.4_m_1395901967 80% Начальная страница Эксперимент: я месяц...

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
Тюменский тракт, 2
р-н Северный холм

76 580 Р в месяц
залог 76 580 Р

Скрыть карту



8 912 818-75-68

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Олег
Арендодатель
На Авито с мая 2016
Завершено 65 объявлений

20 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1395901967, 4050 (+4)

Сдам в аренду торговую площадь общей квадратурой 109.4 м. кв. по адресу: г. Сургут, ул. Тюменский тракт, дом 2. Помещения встроенно-пристроенного типа, находятся в 38-м микрорайоне в 8-ми подъездном 17-ти этажном жилом заселенном доме на первой линии рядом с ТРЦ Аура. Также рядом с помещением находятся: строительный магазин "Строй Двор", магазин "Двери и Пол", общепит "Суши Мастер".
Цена указана исходя из расчета 700 рублей за кв. м. Коммунальные платежи отдельно. На время возможного ремонта предоставляются арендные каникулы.

ВКонтакте Facebook Twitter YouTube Telegram

Пожаловаться

Предложения, используемые в рамках анализа рынка

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_743.7_m_1964998115

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_743.7_m_1964998115

Начальная страница Эксперимент: я месяц...

Коммерческая недви... Помещения свободного назначения

Сургут - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Купить - Помещения свободного назначения

В каталог Следующее →

Продам помещение свободного назначения, 743.7 м²

51 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 24 ноября в 15:24



8 932 409-97-90

Написать сообщение
Отвечает: около 30 минут

Филиал ФРК "ЭТАЖИ" в городе Сургут
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Виктор

№ 1964998115, 1318 (+7)

Площадь: 743.7 м²

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_743.7_m_1964998115

Начальная страница Эксперимент: я месяц...

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Есенина
р-н Северный жилой

51 000 000 ₽

8 932 409-97-90

Написать сообщение
Отвечает: сразу

Филиал ФРК "ЭТАЖИ" в городе Сургут
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Виктор

№ 1964998115, 1050 (+8)



Продам готовый арендный бизнес 750 м2 арендует федеральная сеть МАГНИТ, договор аренды заключен до 1 мая 2027 года, в договоре предусмотрено ежегодное повышение арендной ставки на уровень инфляции. Коммунальные платежи оплачивает арендатор. Объект находится в полу цоколе встроенно-пристроенного помещения 12-этажного жилого дома. Первая линия, большая парковка, зона выгрузки-погрузки, отдельные входные группы. В помещении выполнен качественный ремонт. По всем интересующим вопросам звоните по указанному номеру. Торг уместен.

Доп. описание: современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 4529395. Район: 41 мкр.

Показывать

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_414.7_m_2010491096

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_414.7_m_2010491096

Начальная страница Эксперимент: я мес...

Сургут Недвижимость Иллюстрация недвижимости Культи Помещение свободного назначения Назод Следующее

Помещение свободного назначения, 414.7 м² 15 786 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 27 октября в 09:45



8 958 700-68-73

ПАО Банк "ФК Открытие"
Агентство
На Авито с сентября 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Вячеслав

№ 2010491096, 622 (+7)

Площадь: 414.7 м²

Проверка объекта

- Информация о собственниках
- Наличие ограничений и обременений
- Варианты назначения помещения
- Кадастровая стоимость

Заказать отчет

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_414.7_m_2010491096

Начальная страница Эксперимент: я мес...

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Привокзальная ул., 20/1
р-н Северный жилой

15 786 000 Р

8 958 700-68-73

ПАО Банк "ФК Открытие"
Агентство
На Авито с сентября 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Вячеслав

№ 2010491096, 622 (+7)



Помещение используется под офис.
Планируется продажа помещения в целях переезда действующего офиса.
Адрес: Сургут, Привокзальная улица, 20/1.
Назначение: Нежилое помещение.

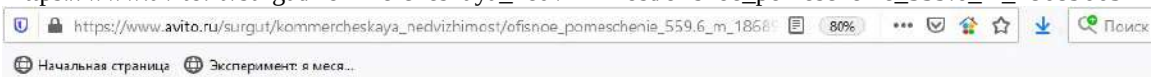
Помещение находится на 1 этаже жилого дома. Есть отдельный вход с улицы.
Площадь объекта: 414.7 кв. м. Кадастровый номер 66:10:0101228.3492.
Хорошая транспортная доступность. В шаговой доступности остановка
Коммуникации находятся в рабочем состоянии. Электрическая мощность - 20 кВт.
Помещение расположено в районе жилой застройки с хорошим пешеходным трафиком.
Есть тихая парковка перед зданием.

Сделка по прямому договору купли-продажи.
Предложение не является публичной офертой.

ВКонтакте Facebook Twitter YouTube Telegram

Пожаловаться

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_559.6_m_1868966347



Сургут Недвижимость Коммерческая недвижимость Снять Офисное помещение

В каталог

Следующее —

Офисное помещение, 559.6 м²

500 ₽ в месяц за м²

залог 279 800 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

10 ноября в 07:06



Площадь: 559.6 м²; Класс здания: а

8 34673 6-37-34

АО «Ипотечное агентство Югры»

Агентство

На Авито с июля 2014

Завершено 1201 объявление

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Александр Викторович

№ 1868966347, 754 (+3)

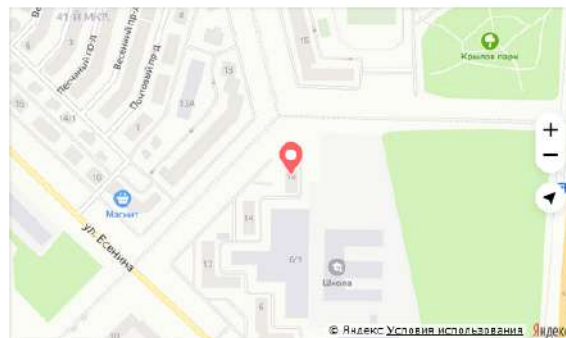


Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул.
Александра Усольцова, 16
р-н Северный жилой

Скрыть карту

500 ₽ в месяц за м²

залог 279 800 ₽



8 34673 6-37-34

АО «Ипотечное агентство Югры»

Агентство

На Авито с июля 2014

Завершено 1201 объявление

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Александр Викторович

№ 1868966347, 673 (+3)

Сдается нежилое помещение площадью 559,6 кв.м с тремя входными группами в многоквартирном жилом доме в г. Сургут, в доме 264 квартиры.

Технические характеристики нежилого помещения:

Потолок – железобетонные панели (отделка отсутствует).

Стены – железобетонные панели (отделка отсутствует).

Пол – железобетонные панели (стяжка).

Входные двери – металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом.

Окна – металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом.

Инженерные системы – помещение обеспечено холодным водоснабжением, канализацией, централизованным отоплением, электроснабжением.

Система внутренней пожарной сигнализации – наличие.

Нежилое помещение зонировано (смотрите план).

Звоните, при заинтересованности готовы рассмотреть ваши предложения, в т.ч. и по стоимости арендной платы.



Пожаловаться

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_709_m_1706274234

В каталог Следующее →

Помещение свободного назначения, 709 м²

354 496 ₽ в месяц
без залога

Добавить в избранное Добавить заметку 6 ноября в 09:23



8 982 519-09-09

Написать сообщение

ЗАСТРОЙЩИК ЕВРОСТРОЙ-Н
Агентство
На Авито с декабря 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья Владимировна

№ 1706274234, 3425 (+3)

Площадь: 709 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
Привокзальная ул., 18/2
р-н Северный жилой

354 496 ₽ в месяц
без залога

Скрыть карту



8 982 519-09-09

Написать сообщение

ЗАСТРОЙЩИК ЕВРОСТРОЙ-Н
Агентство
На Авито с декабря 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья Владимировна

№ 1706274234, 3331 (+3)

Высота потолков 4 м 2 входные группы, пожарная сигнализация. Жилой район, хорошая парковка. Продам

Вконтакте Оdnoklassniki Facebook Twitter Google+ YouTube

Пожаловаться

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком



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

(полное наименование органа государственного учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"20" июля 2015 г. № 86/201/15-205326	
Кадастровый номер:	86:10:0101025-928
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101025
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.10.2013

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:10:0101025-509
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	167,3
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 38
5	Назначение:	Нежилое
6	Вид жилого помещения:	(жилое, нежилое)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	142972,91
9	Сведения о правах: Собственность, № 86-86-03/113/2013-004 от 07.11.2013, Закрытое акционерное общество "Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами"	
10	Особые отметки: При обследовании нежилого помещения площадь составила 167,3 м ² . Площадь нежилого помещения изменена в связи с исправлением технической ошибки, допущенной ранее, №86-0-1-99/4079/2015-1039	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

Ведущий инженер	М. О. Кондрашова
(полное наименование должности)	(подпись, фамилия)

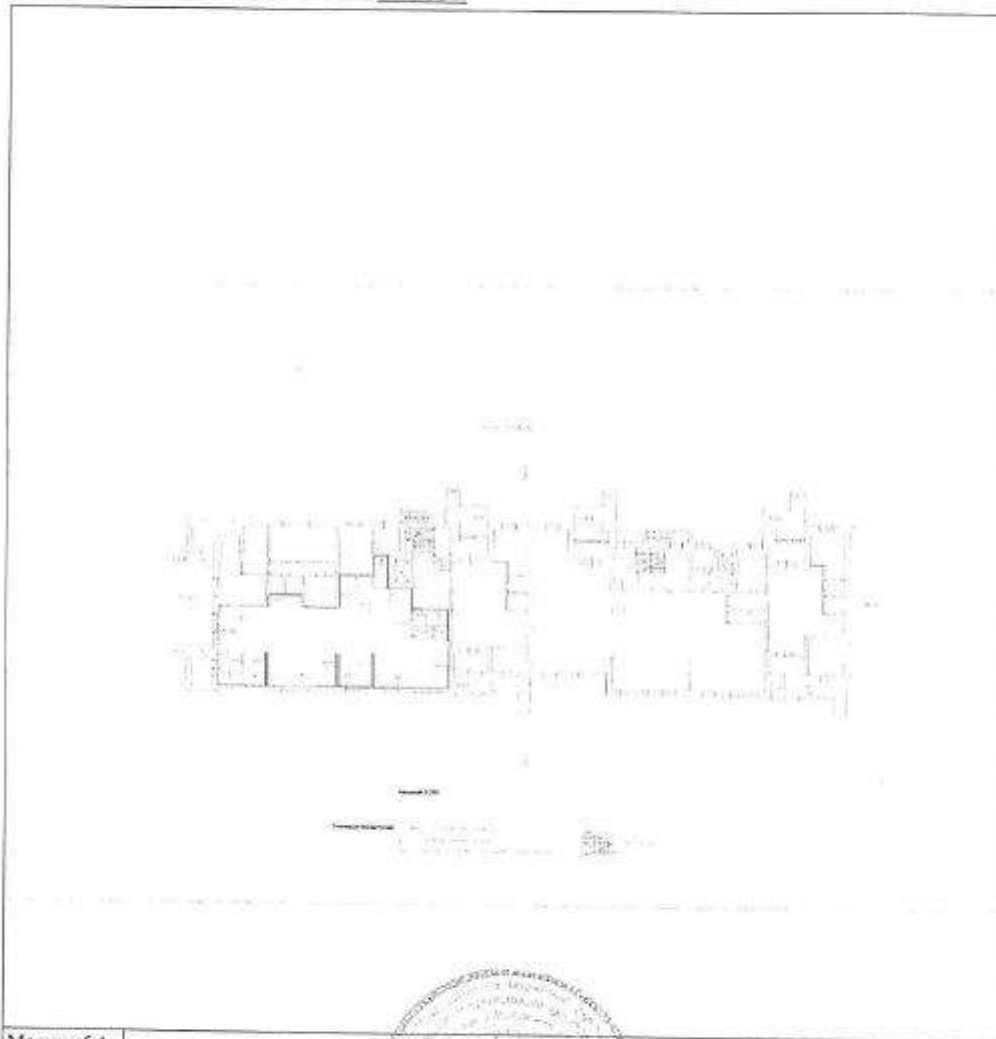
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
"20" июля 2015 г. № 86/201/15-205326			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:928	

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:

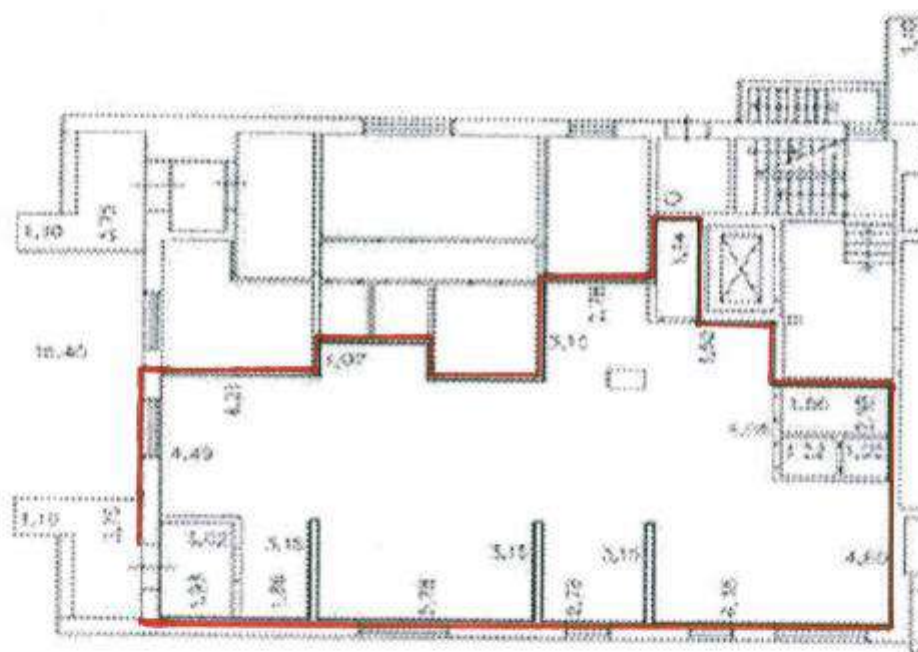


Масштаб 1:

Ведущий инженер		М. О. Кондрашова
(полное наименование должности)	(подпись)	(подпись, фамилия)

МП

Крыша 38
подъезд 7 $S = 163,7 \text{ м}^2$





КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"17" октября 2013 г. № 86/201/13-177444	
Кадастровый номер:	86:10:0101025:927
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101025
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:10:0101025:509
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1
3	Общая площадь помещения:	211,5
4	Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Крылова, д 38
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	180745,78
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—
10	Особые отметки:	86-0-1-89/3003/2013-8162
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре

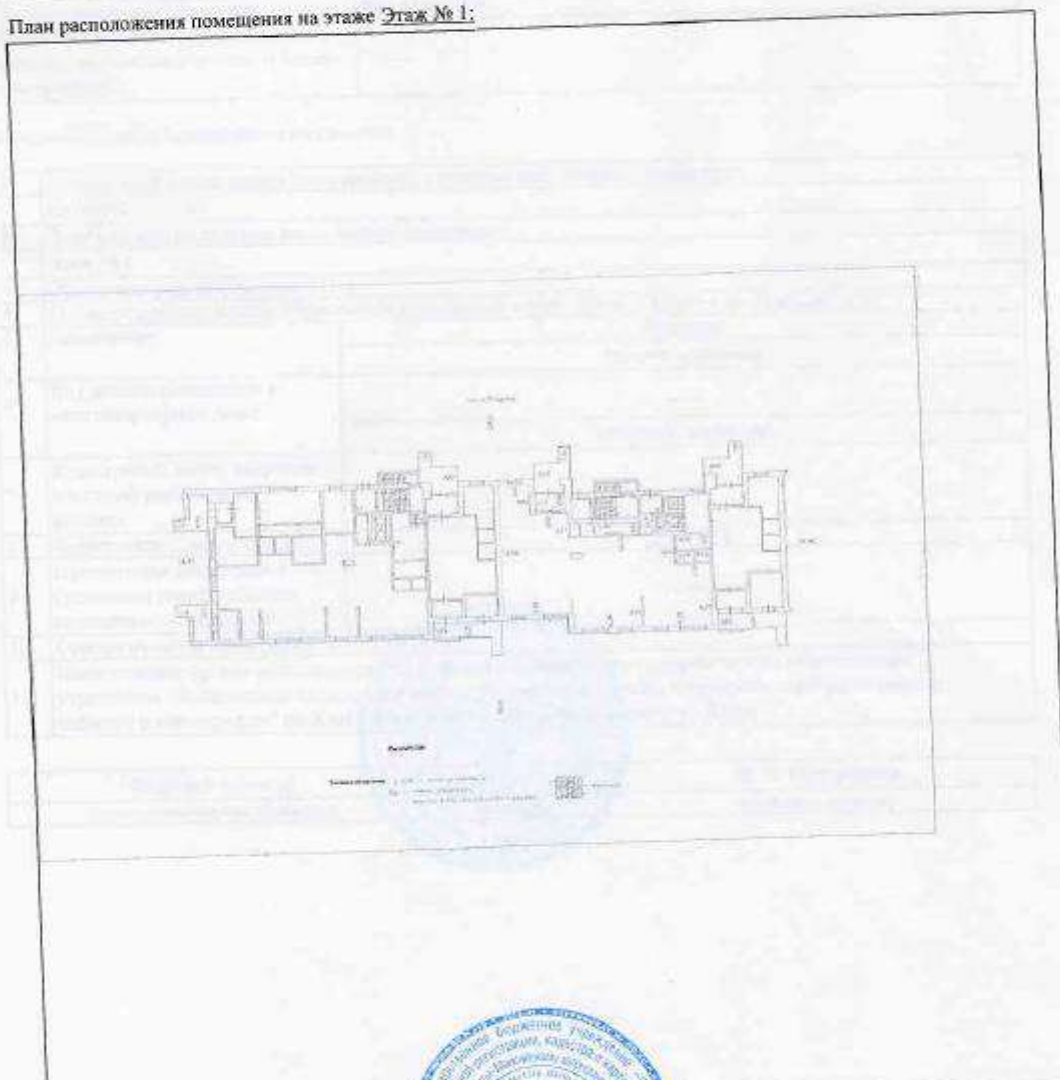
Ведущий инженер (полное наименование должности)	 (подпись)	М. О. Кондратова (инициалы, фамилия)
--	--	---

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
"17" октября 2013 г. № 86/201/13-177444			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:927	

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

Ведущий инженер (полное наименование должности)	М. О. Кондрашова (инициалы, фамилия)
--	---



Всего листов 9	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета
Титульный лист	регистрационный № <u>16-01-89/2003/2013-362</u>  (подпись) (инициалы, фамилия) <u>«16» 10 2013 г.</u>
1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления:	
☒ о постановке на государственный кадастровый учет помещения	
☐ о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым №	
☐ о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № в связи с образованием части(частей) помещения	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
ЗАО "Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами" (фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))	
Подпись <u>Юрисконсульт Савельева Оксана Викторовна</u>	Дата « <u>25</u> » <u>10</u> <u>2013</u> г.
Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ	
3. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество: <u>Михуля Екатерина Викторовна</u>	
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера: <u>ОГРН 1058602161485, Свидетельство об акредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства от 08.02.2007г. №000162, выдано 05.02.2007г.</u>	
Контактный телефон: <u>8 (3462) 52-77-68</u>	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: <u>ул. Дзержинского, 6</u> <u>mihulya@bti-surgut.ru</u>	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: <u>СГМУП "БТИ"</u>	
Подпись 	Дата <u>«25» июля 2013 г.</u>
Место для оттиска печати кадастрового инженера	

Лист № 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Содержание

№ п/п	Разделы технического плана помещения	Номера листов
1	2	3
1	Исходные данные	3
2	Характеристики помещения	4
3	План этажа	5
4	Приложение	-
-	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	-
-	Чертеж	-

Лист № 3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	№ ru86310000-196, 29.12.2012
2	Чертеж	б/н, 25.07.2013

2. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Лазерный дальномер (рулетка) HILTI PD 40	Сертификат соответствия от 02.07.2012 г. № 173/54	Свидетельство о поверке от 08.10.2012 г. № 359/9

3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
-	-

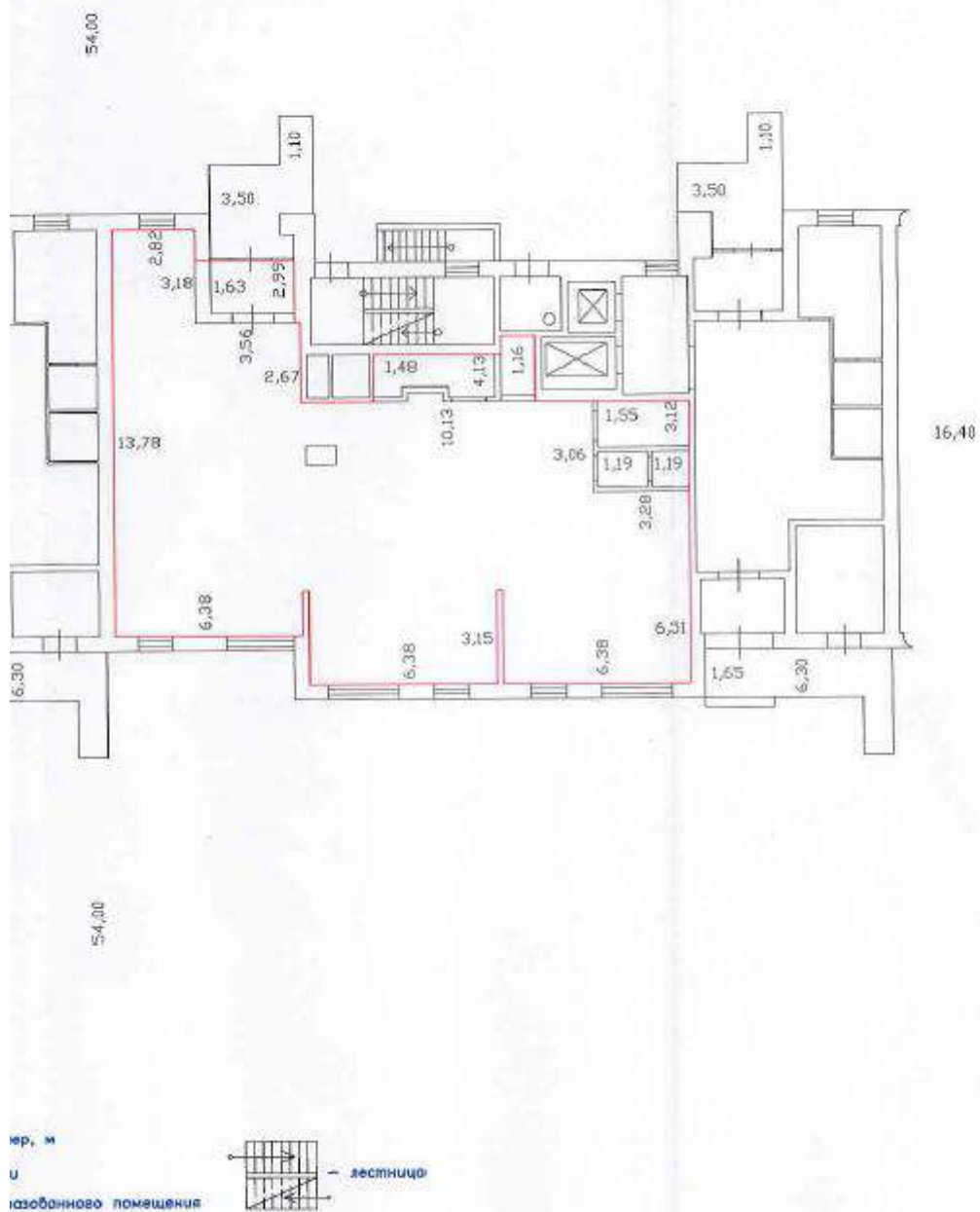
Лист № 4

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Характеристики помещения

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение	86:10:0101025:509
3	Номер, обозначение этажа, на котором расположено помещение	1
4	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения	-
5	Адрес (описание местоположения) помещения	
	Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
	Муниципальное образование	г Сургут
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	-
	Улица (проспект, пер. и др.)	ул Крылова
	Номер дома	д 38
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Номер помещения(квартиры)	-
	Иное описание местоположения	-
6	Назначение помещения	Нежилое помещение
7	Вид жилого помещения	-
8	Общая площадь помещения (Р), м2	211.5

13maj 5nodvaz




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "13" августа 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №1 для юридических лиц от 04.07.2014

• Акт №1 приема-передачи недвижимого имущества от 04.07.2014 к Заявке на приобретение инвестиционных паев №1 от 04 июля 2014 года

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое, назначение: нежилое, общая площадь 78,7 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Крылова, д.38

Кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:944

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" августа 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-03/073/2014-679

Регистратор  
Сигнаевская Е.А.
М.П. (подпись)

86-АВ 861099 

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "13" августа 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №1 для юридических лиц от 04.07.2014

• Акт №1 приема-передачи недвижимого имущества от 04.07.2014 к Заявке на приобретение инвестиционных паев №1 от 04 июля 2014 года

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
• Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 212,8 кв.м, этаж I, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Крылова, д.38

Кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:930

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" августа 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-03/073/2014-678

Регистратор Сигнаевская Е. А.

(подпись)

86-АБ 861098

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"17" октября 2013 г. № 86/201/13-177468	
Кадастровый номер:	86:10:0101025:930
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101025
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:10:0101025:509
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1
3	Общая площадь помещения:	212.8
4	Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Крылова, д 38
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	181856.75
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—
10	Особые отметки:	86-0-1-89/3003/2013-3163
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре

Ведущий инженер	М. О. Кондрашова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

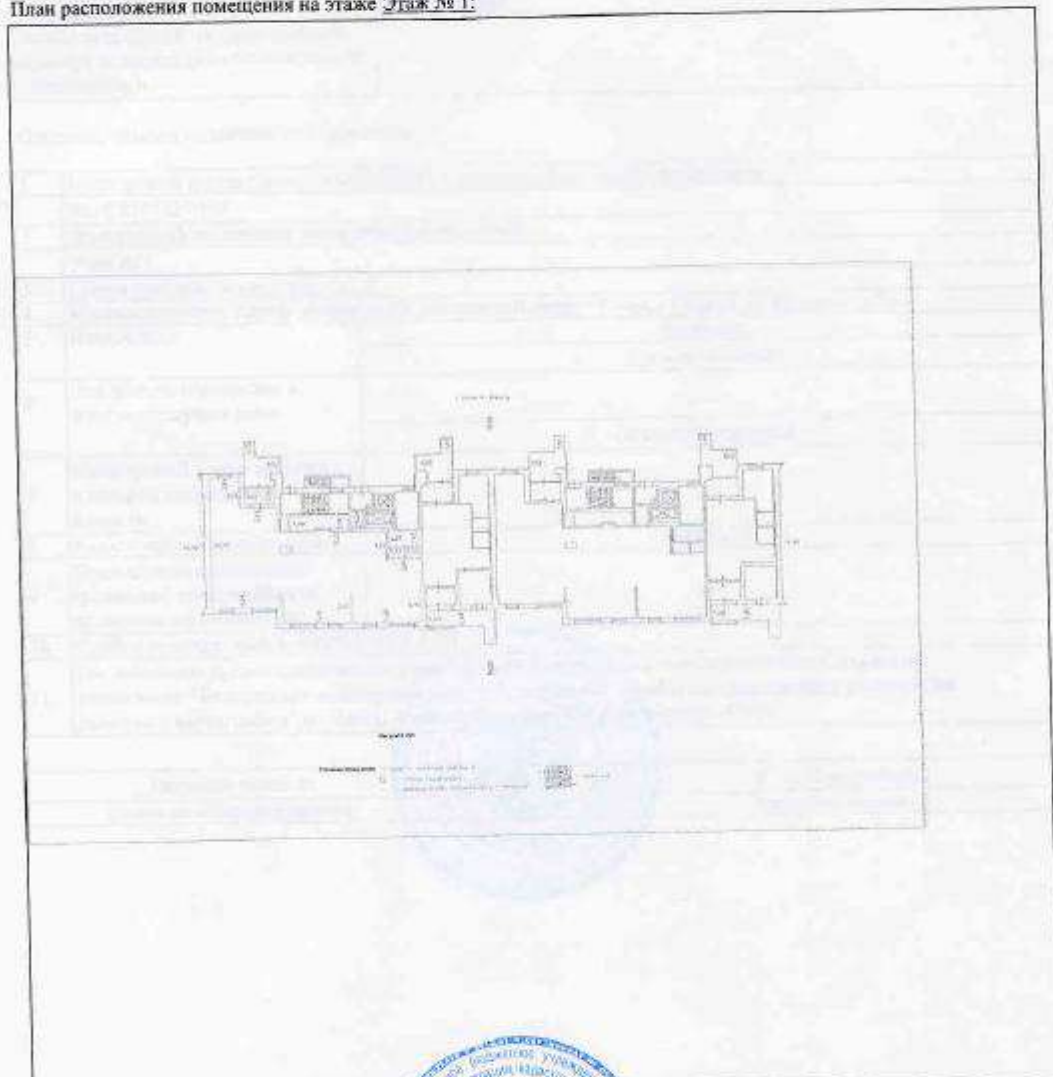
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"17" октября 2013 г. № 86/201/13-177468
Кадастровый номер: 86:10:0101025:930

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

Ведущий инженер (полное наименование должности)	М. О. Кондрашова (инициалы, фамилия)
--	---



М.П.

Всего листов 9	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета
Титульный лист	регистрационный № <u>86-01-89/2007/03-3/63</u> (подпись) _____ (инициалы, фамилия) <u>Савальева О.В.</u> <u>«06» 10 2013 г.</u>
1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления:	
☒ о постановке на государственный кадастровый учет помещения	
☐ о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № _____	
☐ о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № _____ в связи с образованием части(частей) помещения	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
<u>ЗАО "Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами"</u> (фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))	
Подпись <u>Юриисконсульт Савальева Оксана Викторовна</u>	Дата « ____ » _____ г.
Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ	
3. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество: <u>Михуля Екатерина Викторовна</u>	
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера: <u>ОГРН 1058602161485, Свидетельство об акредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства от 08.02.2007г. №000162, выдано 05.02.2007г.</u>	
Контактный телефон: <u>8 (3462) 52-77-68</u>	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: <u>ул.Дзержинского, 6</u> <u>mihulya@bti-surgut.ru</u>	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: <u>СГМУП "БТИ"</u>	
Подпись _____	Дата «06» августа 2013 г.
Место для оттиска печати кадастрового инженера	

Лист № 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Содержание

№ п/п	Разделы технического плана помещения	Номера листов
1	2	3
1	Исходные данные	3
2	Характеристики помещения	4
3	План этажа	5
4	Приложение	-
-	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	-
-	Чертеж	-

Лист № 3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	№гп86310000-196, 29.12.2012
2	Чертеж	б/п, 06.08.2013

2. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Лазерный дальномер (рулетка) HILTI PD 40	Сертификат соответствия от 02.07.2012 г. № 173/54	Свидетельство о поверке от 08.10.2012 г. № 359/9

3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
-	-

Лист № 4

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

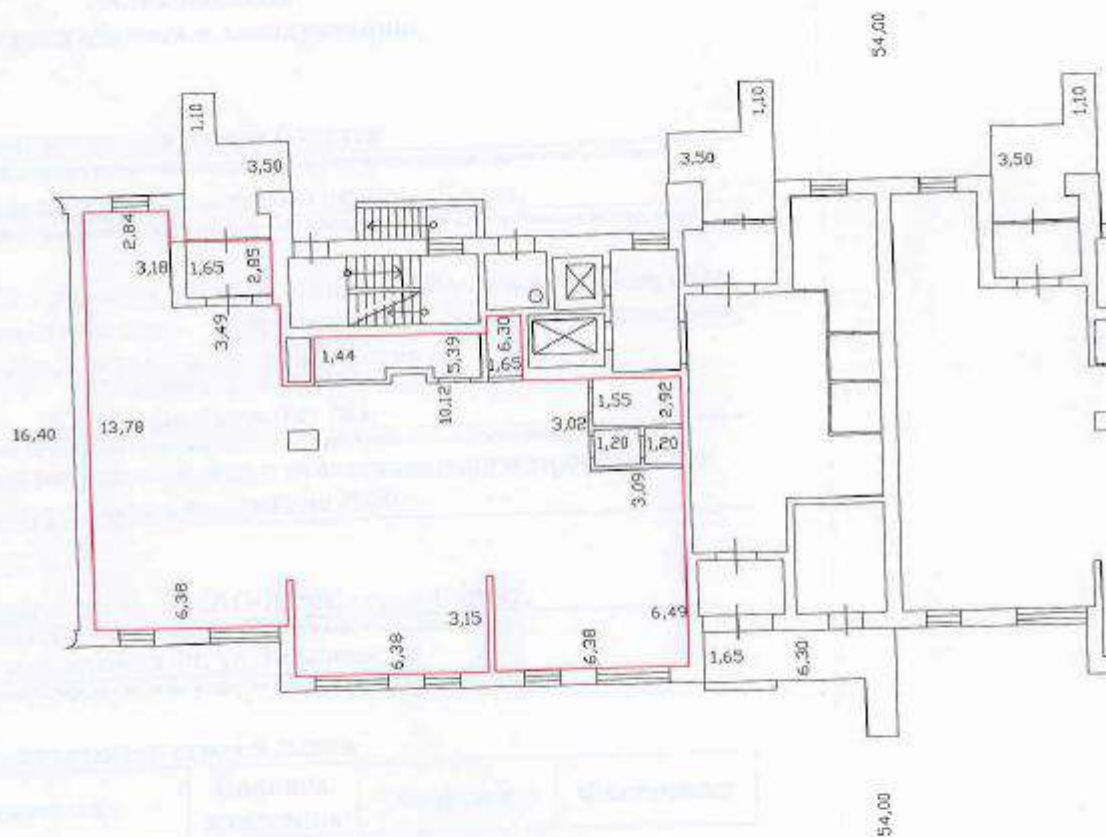
Характеристики помещения

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение	86:10:0101025:509
3	Номер, обозначение этажа, на котором расположено помещение	1
4	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения	-
5	Адрес (описание местоположения) помещения	
	Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
	Муниципальное образование	г Сургут
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	-
	Улица (проспект, пер. и др.)	ул Крылова
	Номер дома	д 38
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Номер помещения(квартиры)	-
	Иное описание местоположения	-
6	Назначение помещения	Нежилое помещение
7	Вид жилого помещения	-
8	Общая площадь помещения (Р), м2	212.8

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

1 этаж 4 подъезд



Масштаб 1:200

Условные обозначения: | 3,02 – линейный размер, м
 — — стены, перегородки
 — — граница вновь образованного помещения



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "13" августа 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №1 для юридических лиц от 04.07.2014

• Акт №1 приема-передачи недвижимого имущества от 04.07.2014 к Заявке на приобретение инвестиционных паев №1 от 04 июля 2014 года

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 214,6 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Крылова, д.38

Кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:925

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" августа 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-03/073/2014-676

Регистратор Сигнаевская Е.А. (подпись)

86-АВ 861096

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"17" октября 2013 г. № 86/201/13-177185	
Кадастровый номер:	86:10:0101025:925
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101025
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:10:0101025:509
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1
3	Общая площадь помещения:	214.6
4	Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Крылова, д 38
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	183395.02
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	1
10	Особые отметки:	86-0-1-89/3003/2013-3165
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре

Ведущий инженер	М. О. Кондрашова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

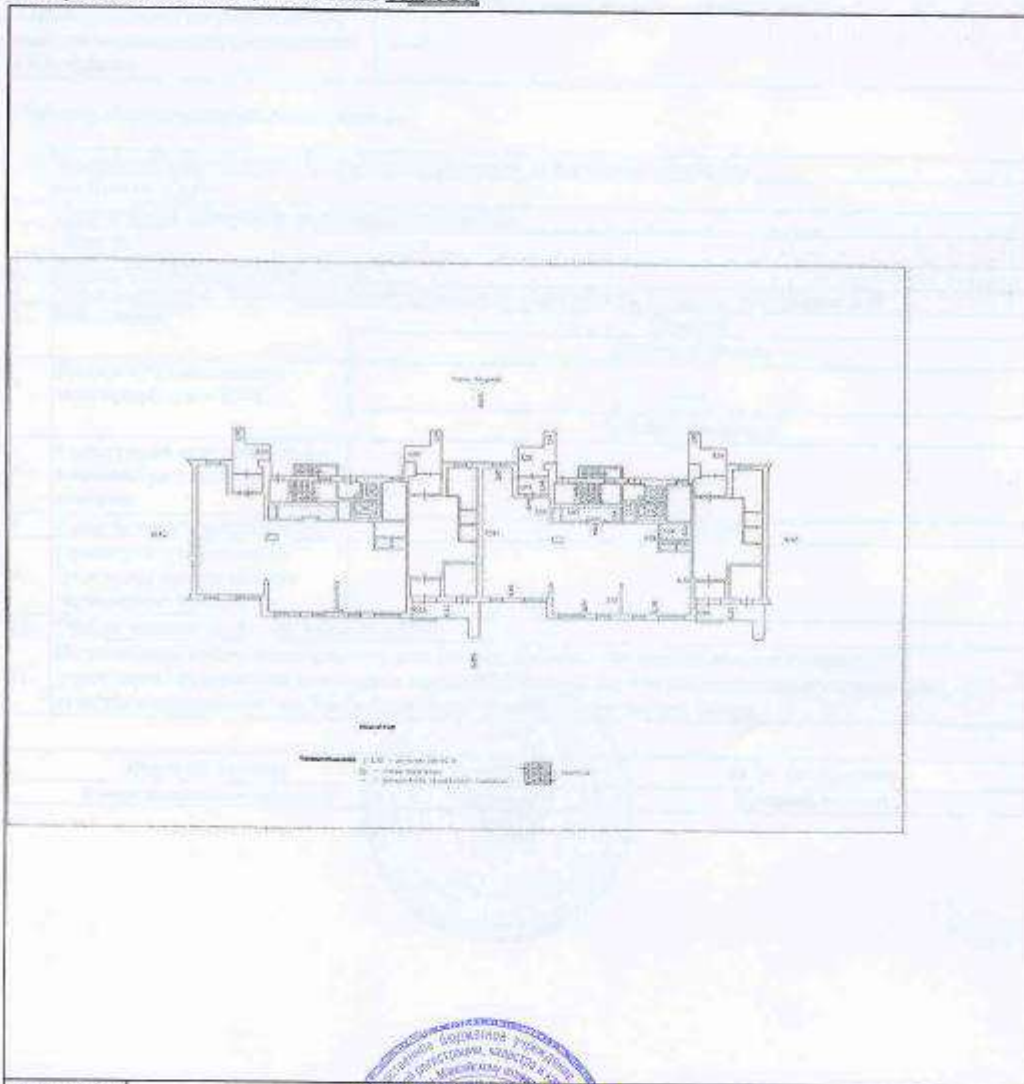
КП.2

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

"17" октября 2013 г. № 86/201/13-177185

Кадастровый номер: 86:10:0101025:925

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

Ведущий инженер (полное наименование должности)		М. О. Кондрашова (инициалы, фамилия)
--	---	---

Всего листов 9	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета регистрационный № <u>86-01-89/2007/ДБ-465</u>
Титульный лист	 (подпись)  (инициалы, фамилия) « 09 » 10 2013 г.
1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления:	
☒ о постановке на государственный кадастровый учет помещения	
☐ о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым №	
☐ о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № в связи с образованием части(частей) помещения	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
ЗАО "Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами"	
(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))	
Подпись <u>Юриисконсульт Савельева Оксана Викторовна</u>	Дата « ____ » ____ г.
Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ	
3. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество: <u>Михуля Екатерина Викторовна</u>	
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера: <u>ОГРН 1058602161485, Свидетельство об акредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства от 08.02.2007г. №000162, выдано 05.02.2007г.</u>	
Контактный телефон: <u>8 (3462) 52-77-68</u>	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: <u>ул.Дзержинского, 6</u> <u>mihulya@bti-surgut.ru</u>	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: <u>СГМУП "БТИ"</u>	
 Подпись _____	Дата «25» июля 2013 г.
Место для оттиска печати кадастрового инженера	

Лист № 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Содержание

№ п/п	Разделы технического плана помещения	Номера листов
1	2	3
1	Исходные данные	3
2	Характеристики помещения	4
3	План этажа	5
4	Приложение	-
-	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	-
-	Чертёж	-

Лист № 3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	№ru86310000-196, 29.12.2012
2	Чертеж	б/н, 25.07.2013

2. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Лазерный дальномер (рулетка) HILTI PD 40	Сертификат соответствия от 02.07.2012 г. № 173/54	Свидетельство о поверке от 08.10.2012 г. № 359/9

3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
-	-

Лист № 4

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Характеристики помещения

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение	86:10:0101025:509
3	Номер, обозначение этажа, на котором расположено помещение	1
4	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения	-
5	Адрес (описание местоположения) помещения	
	Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
	Муниципальное образование	г Сургут
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	-
	Улица (проспект, пер. и др.)	ул Крылова
	Номер дома	д 38
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Номер помещения(квартиры)	-
	Иное описание местоположения	-
6	Назначение помещения	Нежилое помещение
7	Вид жилого помещения	-
8	Общая площадь помещения (Р), м2	214.6

Лист № 5

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

II этажа

