



ИО-1221-44

# Отчет об оценке

2 (двух) помещений, общей площадью 50,8 кв. м и 74,9 кв. м, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2

Дата оценки	21 декабря 2021 г.
Дата составления отчета	23 декабря 2021 г.
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич



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

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием №21 от 22 декабря 2021 г. к Договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г. с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка 2 (двух) помещений, общей площадью 50,8 кв. м и 74,9 кв. м, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2 (далее – Объект оценки) по состоянию на 21 декабря 2021 г. (дата оценки).

**Таблица № 1. Состав Объекта оценки**

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 50,80 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	отсутствует, является частью помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407	50,80
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 74,90 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	отсутствует, является частью помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407	74,90

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки 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.

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 2 (двух) помещений, общей площадью 50,8 кв. м и 74,9 кв. м, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2, по состоянию на 21 декабря 2021 г. составляет:**

**5 350 000 (Пять миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей без учёта НДС<sup>1</sup>,**

<sup>1</sup> Данная величина получена путем суммирования стоимостей отдельных объектов и не предполагает их совместную продажу. Заключение о справедливой стоимости, содержащееся в Отчете, относится к каждому нежилому помещению в целом

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, назначение: нежилое, общая площадь 50,80 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	отсутствует, является частью помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407	50,80	2 180 000
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 74,90 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	отсутствует, является частью помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407	74,90	3 170 000
<b>Итого</b>				<b>5 350 000</b>

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

С уважением,

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

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



\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b>	<b>6</b>
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	8
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	8
<b>РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b>	<b>11</b>
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	11
2.2. Используемая терминология	11
2.3. Последовательность определения стоимости	13
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>13</b>
3.1. Состав Объекта оценки	13
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	13
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	15
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	16
3.5. Описание Объекта оценки	21
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	27
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	27
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА</b>	<b>28</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	28
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	31
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	32
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	41
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	53
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>54</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>55</b>
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	58
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	58
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	59
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	62
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	62
6.1.5. Внесение корректировок	62
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемых объектов	67
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	72
6.3. Доходный подход	72
6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	72
6.3.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)	73
6.3.3. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы	85
6.3.4. Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)	85
6.3.5. Расчет чистого операционного дохода	85
6.3.6. Расчет коэффициента капитализации	86
<b>РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ</b>	<b>88</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>91</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>92</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА</b>	<b>94</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>102</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	<b>115</b>

## Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 3. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика																				
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Техническое задание №21 от 22 декабря 2021 г. к Договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.																				
Дата составления и порядковый номер Отчета об оценке	ИО-1221-44 от 23 декабря 2021 г.																				
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<p>Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 50,8 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2, кадастровый номер объекта, в пределах которого расположено помещение: 86:10:0101251:4407;</li> <li>• нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 74,9 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2, кадастровый номер объекта, в пределах которого расположено помещение: 86:10:0101251:4407.</li> </ul>																				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<p>Затратный: Не применялся.                      Рыночный (сравнительный): 5 408 724 руб. без НДС                      Доходный: 5 290 963 руб. без НДС</p>																				
Итоговая величина справедливой стоимости	<p><b>Справедливая стоимость 2 (двух) помещений, общей площадью 50,8 кв. м и 74,9 кв. м, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2, по состоянию на 21 декабря 2021 г. составляет:</b></p> <p><b>5 350 000 (Пять миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей без учёта НДС<sup>2</sup>,</b></p> <p>в том числе:</p> <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 50,80 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2</td> <td>отсутствует, является частью помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407</td> <td>50,80</td> <td>2 180 000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 74,90 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2</td> <td>отсутствует, является частью помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407</td> <td>74,90</td> <td>3 170 000</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Итого</b></td> <td><b>5 350 000</b></td> </tr> </tbody> </table>	№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно до тысяч, без учета НДС, руб.	1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 50,80 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	отсутствует, является частью помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407	50,80	2 180 000	2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 74,90 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	отсутствует, является частью помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407	74,90	3 170 000	<b>Итого</b>				<b>5 350 000</b>
№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно до тысяч, без учета НДС, руб.																	
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 50,80 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	отсутствует, является частью помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407	50,80	2 180 000																	
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 74,90 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	отсутствует, является частью помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407	74,90	3 170 000																	
<b>Итого</b>				<b>5 350 000</b>																	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	<p>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - 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.</p> <p>Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).</p>																				

<sup>2</sup> Данная величина получена путем суммирования стоимостей отдельных объектов и не предполагает их совместную продажу

## 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	<p>Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 50,8 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2, кадастровый номер объекта, в пределах которого расположено помещение: 86:10:0101251:4407;</li> <li>• нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 74,9 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2, кадастровый номер объекта, в пределах которого расположено помещение: 86:10:0101251:4407.</li> </ul>												
Характеристики Объекта оценки и его составных частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Адрес</th> <th>Наименование объекта</th> <th>Кадастровый номер объекта, в пределах которого расположено помещение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2</td> <td>Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 50,80 кв. м, этаж цокольный</td> <td>86:10:0101251:4407</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2</td> <td>Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 74,90 кв. м, этаж цокольный</td> <td>86:10:0101251:4407</td> </tr> </tbody> </table>	№	Адрес	Наименование объекта	Кадастровый номер объекта, в пределах которого расположено помещение	1	г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 50,80 кв. м, этаж цокольный	86:10:0101251:4407	2	г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 74,90 кв. м, этаж цокольный	86:10:0101251:4407
	№	Адрес	Наименование объекта	Кадастровый номер объекта, в пределах которого расположено помещение									
	1	г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 50,80 кв. м, этаж цокольный	86:10:0101251:4407									
2	г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 74,90 кв. м, этаж цокольный	86:10:0101251:4407										
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления												
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (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. Оцениваемые объекты считаются свободными от ограничений (обременений) прав, в том числе свободными от ограничений (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												
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.												
Предполагаемое использование результатов оценки	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.												
Дата оценки	21 декабря 2021 г.												
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>• Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или обременений (ограничений), кроме обременений (ограничений), оговоренных в Отчете.</li> <li>• Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</li> <li>• Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.</li> <li>• Мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемых объектов действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.</li> <li>• Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.</li> <li>• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.</li> <li>• Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.</li> <li>• Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) оцениваемых объектов, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</li> <li>• Оценка проводится без личного осмотра Оценщиком, по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.</li> <li>• При проведении оценки допускается, что раздел помещения общей площадью 128 кв. м с кадастровым номером 86:10:0101251:4407 на 2 помещения общей площадью</li> </ul>												

Наименование	Характеристика
	50,8 кв. м и 74,9 кв. м юридически правомочен и будет завершен. Оценка проводится в допущении об исполнении Приказов № 090721/01УК от 09 июля 2021 г., № 141221/01УК от 14 декабря 2021 г. <ul style="list-style-type: none"> <li>Иные ограничения и допущения указаны далее в Отчете об оценке (см. п. 1.4 Отчета).</li> </ul>

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

Таблица № 5. Сведения о Заказчике

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

Таблица № 6. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
<b>Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке</b>	
Ф.И.О.	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	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки</b>	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика</b>	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

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

#### Общие 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 Отчета 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. Исполнитель/Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель/Оценщик 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/Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо притязаний или обременений (ограничений), кроме обременений (ограничений), оговоренных в Отчете.

3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

4. 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.

5. 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.

6. Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. 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.

9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

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

11. 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.

12. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

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

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

14. 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.

15. 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.

16. 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.

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.

18. По состоянию на дату оценки у Оценщика отсутствуют правоподтверждающие документы на каждое из оцениваемых помещений, в связи с тем, что процедура разделения помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407 не завершена. При проведении оценки допускается, что раздел помещения общей площадью 128 кв. м с кадастровым номером 86:10:0101251:4407 на 2 помещения общей площадью 50,8 кв. м и 74,9 кв. м юридически правомочен и будет завершён. Оценка проводится в допущении об исполнении Приказов № 090721/01-УК от 09 июля 2021 г., № 141221/01-УК от 14 декабря 2021 г.

19. По состоянию на дату оценки часть строительных работ по разделу помещений не завершена. По данным Письма Исх. №211221/04 от 21 декабря 2021 г. предполагаемая стоимость работ и материалов для приведения помещения площадью 50,8 кв. м в состояние пригодное для эксплуатации по назначению составит 122 000 руб. Оценщик провел укрупнённый анализ расценок на ремонтные работы и материалы, который показал, что величина затрат соответствует рыночному диапазону, в то же время Оценщик не является сметчиком и строителем. Оценка проводится в допущении о достоверности данных Заказчика о величине затрат на завершение работ и материалы. У помещения площадью 74,9 кв. м также необходимо оштукатурить и провести покраску (или поклейку обоями) вновь возведенной перегородки, но в связи с несущественностью стоимости данных работ и материалов оценка проводится в допущении о завершении необходимых работ, таким образом, Оценщик не учитывал затраты на завершение работ и требуемые материалы для данного помещения.

20. Согласно предоставленным документам, оцениваемые помещения располагаются на цокольном этаже. Однако, учитывая, что объекты расположены в высоких цоколях, имеющих окна полного размера, фактически не отличающихся в худшую сторону от помещений на первых этажах, Оценщиком было принято решение проводить расчет справедливой стоимости Объекта оценки, исходя из допущения, что оцениваемые помещения находятся на 1 этаже.

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

## Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

### 2.2. Используемая терминология

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

- отдельные материальные объекты (вещи);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

## Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки в соответствии с Техническим заданием №21 от 22 декабря 2021 г. к Договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г. являются объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» согласно перечню, представленному в нижеследующей таблице:

Таблица № 7. Состав Объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 50,80 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	отсутствует, является частью помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407	50,80
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 74,90 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	отсутствует, является частью помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407	74,90

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

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

Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21 апреля 2021 г. № КУВИ-999/2021-268925.

Письмо Исх. №211221/03 от 21 декабря 2021 г.

Приказ № 090721/01-УК от 09 июля 2021 г.;

Технический план помещения от 09 декабря 2021 г.;

Проект «Перепланировка нежилого помещения расположенного в цокольном этаже по адресу улице Иосифа Каролинского, д. 14/2, ХМАО –Югра, г. Сургут», ООО «Акрополь», июль 2021 г.;

Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения №02-02-9119/1 от 20 октября 2021 г.;

Акт №29 о приемке выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого (нежилого) помещения от 23 ноября 2021 г.

Приказ № 141221/01-УК от 14 декабря 2021.;

Письмо Исх. №211221/04 от 21 декабря 2021 г.

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком (представлены в п. 3.5 Отчета).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Иные источники**

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

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

**Таблица № 8. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки**

<b>Показатель</b>	<b>Характеристика</b>
Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Огра», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, 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 Объекта оценки	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц <sup>3</sup>	Доверительное управление. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Оцениваемые объекты считаются свободными от ограничений (обременений) прав, в том числе свободными от ограничений (обременений) в виде залога и ипотеки
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов Объекта оценки недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Балансовая стоимость Объекта оценки не предоставлена Заказчиком

Согласно ст. 1 и ст. 10 Федерального закона от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией.

Таким образом, оцениваемые объекты принадлежат правообладателю на праве общей долевой 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.

Следует отметить, что по состоянию на дату оценки у Оценщика отсутствуют правоподтверждающие документы на каждое из оцениваемых помещений, в связи с тем, что процедура разделения помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407 не завершена. При проведении оценки допускается, что раздел помещения общей площадью 128 кв. м с кадастровым номером 86:10:0101251:4407 на 2 помещения общей площа-

<sup>3</sup> При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

дью 50,8 кв. м и 74,9 кв. м юридически правомочен и будет завершен. Оценка проводится в допущении об исполнении Приказов № 090721/01-УК от 09 июля 2021 г., № 141221/01-УК от 14 декабря 2021 г.

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

**Вывод:**

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоудостоверяющих документов, Оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в Отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым (после завершения процедуры раздела помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407).

### 3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2.

#### Ханты-Мансийский автономный округ-Югра<sup>4</sup>

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра (ХМАО-Югра) – субъект Российской Федерации, территориально включён в состав Тюменской области. Округ является экономически самодостаточным регионом-донором. Основной нефтегазоносный район России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира. Численность населения 1 687 654 чел. (2021)<sup>5</sup>.

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

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

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

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

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

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

<sup>4</sup> Официальный сайт ХМАО-Югры. URL: <https://admhmao.ru/ob-okruge/obshchie-svedeniya/>; свободная энциклопедия Википедия, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Ханты-Мансийский\\_автономный\\_округ\\_—\\_Югра](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра); Нефть в Ханты – Мансийске: развитие нефтяной промышленности, 23.10.2019 г., URL: <https://asuneft.ru/prochee/neft-v-hanty-mansijske-razvitie-neftyanoj-promyshlennosti.html>

<sup>5</sup> Оценка численности постоянного населения на 1 января 2021 года и в среднем за 2020 год, дата публикации 19.03.2021 г., [https://web.archive.org/web/20210319185917/https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wJkrbrPg/Popul2021\\_Site.xls](https://web.archive.org/web/20210319185917/https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wJkrbrPg/Popul2021_Site.xls)



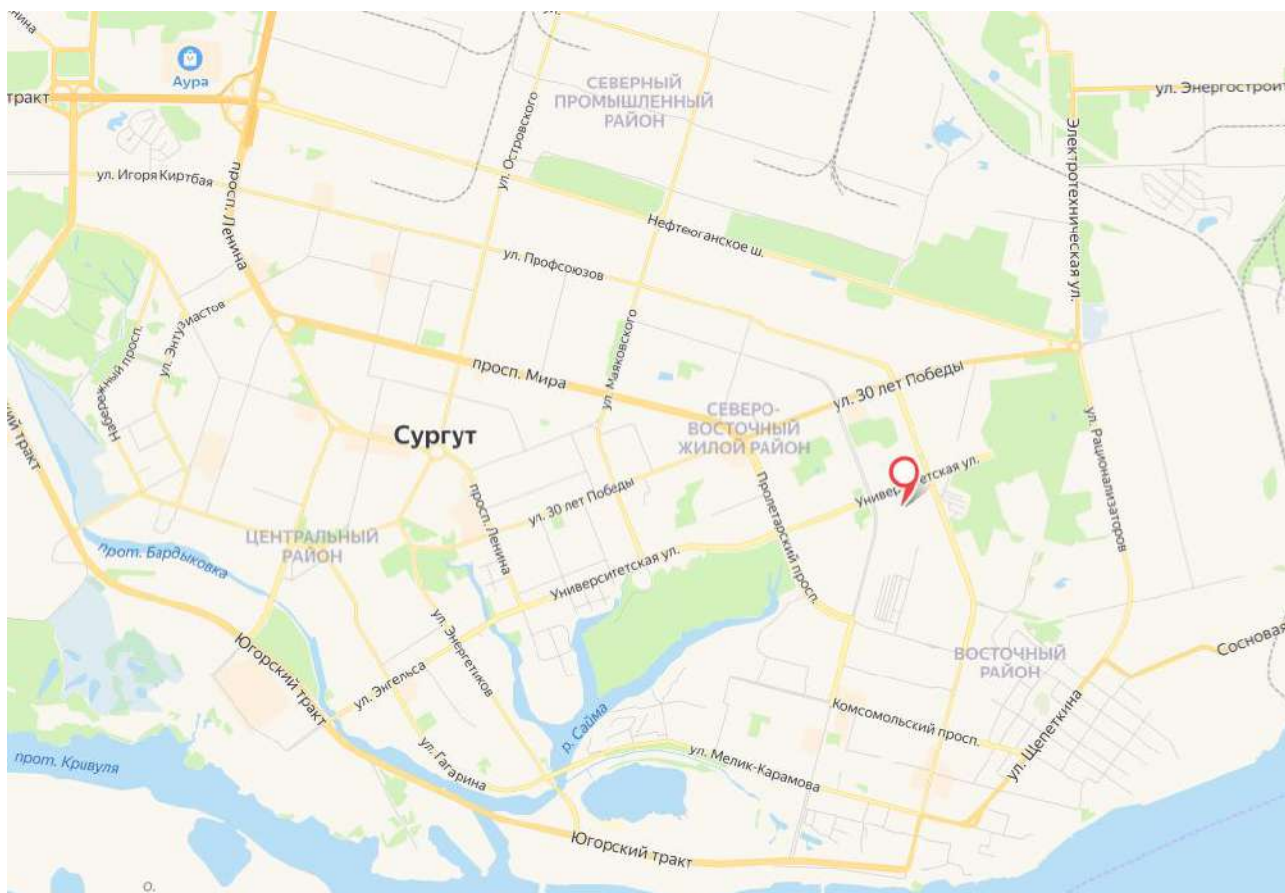
### III – по объёму инвестиций в основной капитал;

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

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

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

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



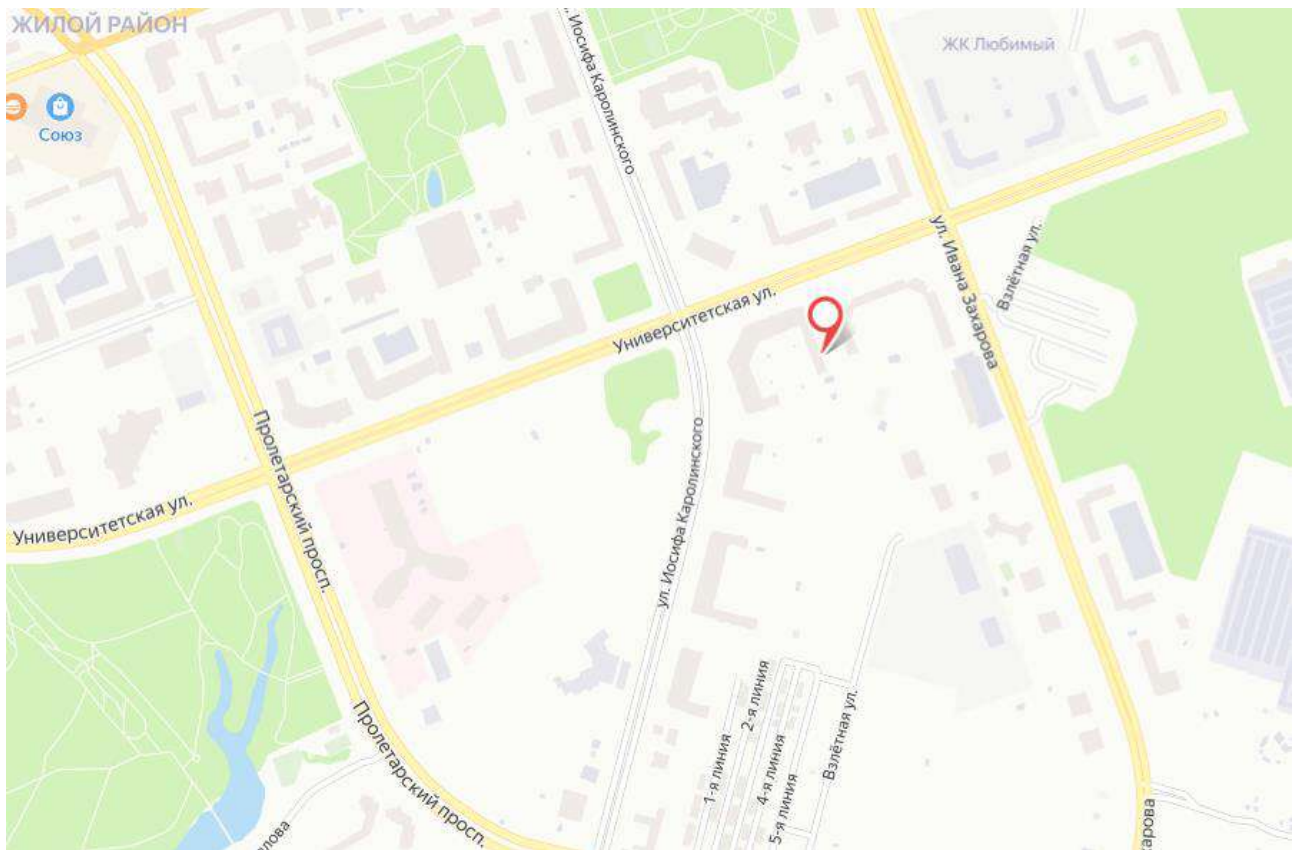
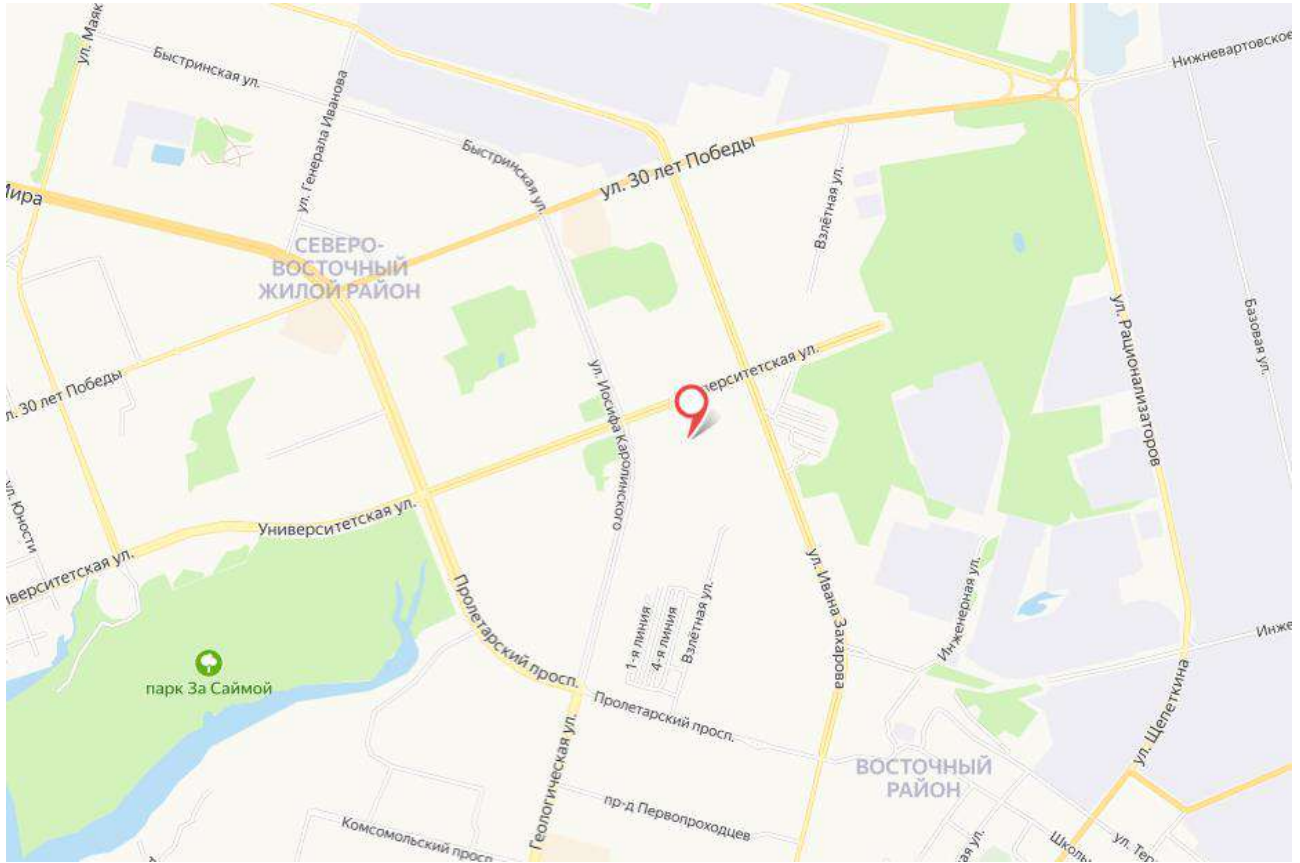


Рис. 1. Месторасположение Объекта оценки (красная метка) на карте<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/maps>

**Таблица № 9. Описание местоположения Объекта оценки (г. Сургут и расположения объекта в городе)<sup>7</sup>**

Показатель	Характеристика
Адрес места нахождения Объекта оценки	г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2
Административный округ	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Район расположения	<p>Восточный</p> 
Краткая характеристика населенного пункта	<p>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.</p> <p>В феврале 2021 года, город вновь занял 2-е место в рейтинге городов России по комфортности и доступности жизни, опередив Тюмень, Санкт-Петербург и Москву. Также, Сургут попал в ТОП-10 городов для одиночного отдыха (сервис TVIL, 2021). В рейтинге качества городской среды (Минстрой РФ, 2021) Сургут занял 2-е место среди крупных городов России. В рейтинге по уровню развития государственно-частного партнёрства (2020), город занял 3-е место по стране (уступив лишь Москве и Санкт-Петербургу).</p>
Муниципально-территориальное устройство	Сургут территориально разделен на 5 районов: Восточный, Центральный, Северо-восточный жилой, Северный промышленный, Северный жилой. Город разделён на жилые микрорайоны, жилые кварталы и посёлки.
Численность населения <sup>8</sup>	387 235 чел. на 01 января 2021 г.
Инфраструктура <sup>9</sup>	<p>Город обеспечен объектами социальной и транспортной инфраструктуры в соответствующем численности населения объеме.</p> <p>В городе функционирует сеть различных по организационно-правовым формам образовательных учреждений, в том числе: 53 дошкольных образовательных учреждений, 41 общеобразовательное учреждение, 4 учреждения дополнительного образования, 9 учреждений среднего профессионального образования, 3 учреждения высшего профессионального образования.</p> <p>В сфере здравоохранения осуществляют деятельность 11 медицинских организаций, оказывающих населению круглосуточную стационарную помощь, из них 5 учреждений являются региональными центрами, оказывающими высокотехнологичную и специализированную медицинскую помощь жителям всего округа. Первичная медико-санитарная помощь населению оказывают в 5 амбулаторно-поликлинических учреждениях на 4 645 посещений в смену, стоматологическая в 2 государственных стоматологических поликлиниках.</p> <p>Сеть учреждений культуры и искусства города Сургута представлена 6 школами искусств и 19 учреждениями, в том числе: 6 учреждений культурно-досугового типа, 2 театра, 6 кинотеатров, 2 музея, централизованная библиотечная система, парк культуры и отдыха, городская концертная организация.</p>
Промышленность <sup>10</sup>	<p>Сегодня Сургут - крупнейший промышленный и культурный центр Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, Тюменской области, один из главных центров нефтедобывающей промышленности России. Его называют столицей нефтяного края, индустриальным и энергетическим сердцем Севера. Развитие города обусловлено рядом благоприятных условий.</p> <p>Сургут занимает выгодное экономико-транспортно-географическое положение: он расположен на пересечении железнодорожной магистрали с мощной водной артерией - рекой Обью. Город превратился в значительный транспортный узел: через него проходят железная дорога, автомагистраль, здесь расположены международный аэропорт и речной порт. Развит трубопроводный транспорт (крупнейший узел нефте- и газопроводов). По насыщенности автомобильным транспортом Сургут занимает одно из ведущих мест в стране. В</p>

<sup>7</sup> Администрация города Сургута, <http://admsurgut.ru>; свободная энциклопедия «Википедия», <https://ru.wikipedia.org/wiki/Сургут>

<sup>8</sup> Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2021 года, <https://rosstat.gov.ru/folder/12781>

<sup>9</sup> Администрация города Сургута, <http://admsurgut.ru/rubric/64/Korotko-o-Surgute>

<sup>10</sup> Администрация города Сургута, <http://admsurgut.ru/rubric/64/Korotko-o-Surgute>

Показатель	Характеристика
	<p>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.</p> <p>В Сургуте расположены филиалы крупнейших генерирующих компаний оптового рынка электроэнергетики: Публичного акционерного общества «ОГК-2» «Сургутская ГРЭС-1»; Публичного акционерного общества «Юнипро» «Сургутская ГРЭС-2. Значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Это предприятия, представленные мини-пекарнями по производству хлеба и хлебобулочных изделий, цехами по производству кондитерских изделий, мясных полуфабрикатов, рыбной продукции, напитков и других товаров народного потребления, предприятиями по выполнению строительно-ремонтных работ, оказанию транспортных, бытовых и других платных услуг. Среди предприятий пищевой промышленности наиболее крупными являются СГМУП «Сургутский хлебозавод», ООО «Мясокомбинат «Сургутский».</p> <p>Значительные инвестиции осуществляются в строительство жилья и социальных объектов. За последние десять лет введено в эксплуатацию 2,4 млн. кв. метров жилья. Развитие инвестиционной деятельности осуществляется за счет собственных средств хозяйствующих субъектов, а также бюджетных средств. Жилищный фонд города составляет 8,2 млн. кв. метров, средняя обеспеченность населения жильем – 21,9 кв. м на человека.</p>
Транспортная инфраструктура	Через город проходит федеральная трасса Р404 Тюмень - Тобольск - Сургут - Нижневартовск. Это единственная федеральная дорога в ХМАО, которая соединяет Тюменскую область с севером. Сургут - крупнейшая железнодорожная станция Свердловской железной дороги в городе Сургут Ханты-Мансийского автономного округа — Югра. Крупнейший аэропорт в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре, один из самых крупных в России. Городской транспорт представлен автобусами, маршрутным такси, а также такси от частных компаний.
Транспортная доступность Объекта оценки	В пешей доступности находятся остановки общественного транспорта «Никольский» (ближайшая к д. 14/2), «Взлетный», «улица Ивана Захарова» и «Университетская улица», ≈ 2-7 минут пешком
Ближайшая инфраструктура Объекта оценки	Развита инфраструктура, имеются объекты социальной и транспортной инфраструктуры

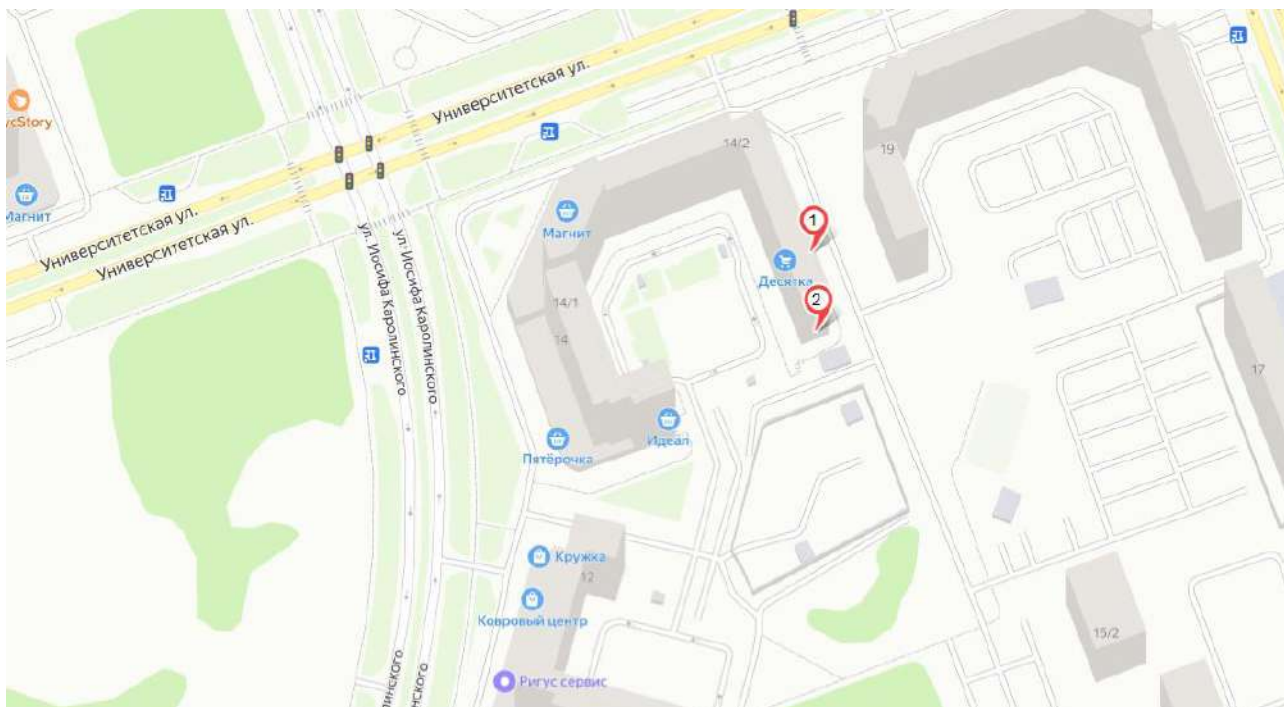


Рис. 2. Локальное расположение Объекта оценки (1, 2) на карте<sup>11</sup>

### 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 387 тыс. человек;
- расположены в Восточном районе в зоне высотной (многоквартирной) застройки внутриквартально;

<sup>11</sup> Источник картографической информации — <https://yandex.ru/maps>

- жилой дом, в котором расположены оцениваемые помещения, имеет стихийную парковку.
- ближайшее окружение объектов – преимущественно высокоэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее).

### 3.5. Описание Объекта оценки

**Таблица № 10. Описание жилого дома, в котором расположены оцениваемые помещения<sup>12</sup>**

Наименование	Значение
Кадастровый номер	86:10:0101000:7357 (участок, в пределах которого расположен дом)
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д.14/2
Назначение	Многоквартирный дом
Фактическое использование	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями
Год постройки	2008
Количество этажей	15
Общая площадь дома, кв. м	29 748,20
Общая площадь жилых помещений дома, кв. м	25 231,80
Общая площадь нежилых помещений дома, кв. м	3 021,30
Серия, тип постройки здания	Панельный
Фундамент	Свайный
Материал стен	Панельные
Материал перекрытий	Железобетонные
Крыша	Плоская
Инженерные сети	Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, вентиляция, пожарный кран, внутренний водосток
Физическое состояние здания	Хорошее

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

**Таблица № 11. Критерии оценки технического состояния**

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

**Таблица № 12. Описание помещений, входящих в состав Объекта оценки**

Наименование	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д.14/2	
Кадастровый номер	отсутствует, является частью помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407	отсутствует, является частью помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407
Общая площадь, кв. м	50,80	74,90
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Фактическое использование	По назначению: переданы в краткосрочную аренду	
Этаж расположения <sup>13</sup>	Цокольный	Цокольный
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. помещения с кадастровым номером	5 620 408,99	

<sup>12</sup> Информация по данным интернет - ресурса «Реформа ЖКХ»: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/8728878#content>; Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>

<sup>13</sup> Согласно предоставленным документам, оцениваемые помещения располагаются на цокольном этаже. Однако, учитывая, что объекты расположены в высоких цоколях, имеющих окна полного размера, фактически не отличающихся в худшую сторону от помещений на первых этажах, Оценщиком было принято решение проводить расчет справедливой стоимости Объекта оценки, исходя из допущения, что оцениваемые помещения находятся на 1 этаже.

Наименование	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2
86:10:0101251:4407, руб. <sup>14</sup> Схема помещения		

В результате раздела объекта с кадастровым номером 86:10:0101251:4407 образовано два самостоятельных объекта недвижимости в соответствии с Приказом № 090721/01-УК от 09 июля 2021 г. и Проектом перепланировки: «помещение» общей площадью – 50,8 кв. м и «помещение» общей площадью – 74,90 кв. м. Площадь помещений подсчитана кадастровым инженером на основании Приказа Росреестра № П/0393 от 23 октября 2020 г.

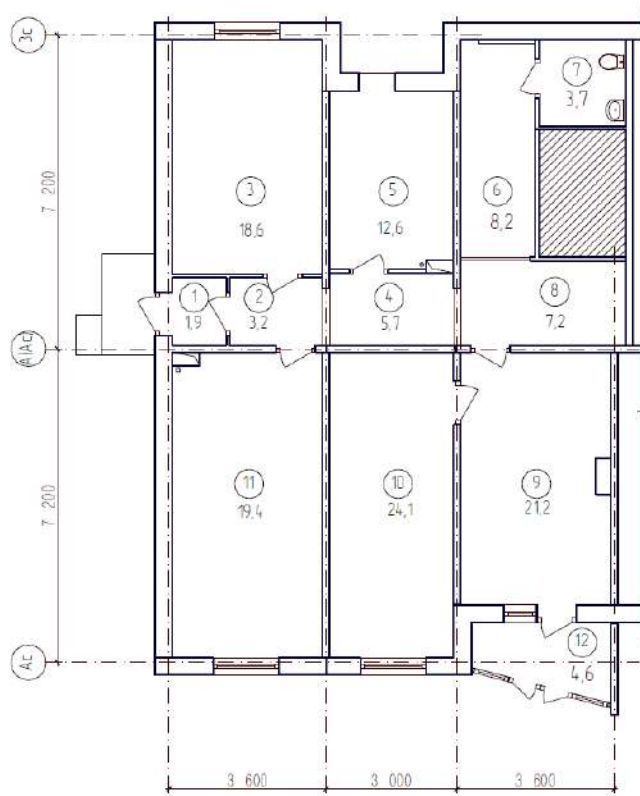


Рис. 3. Планировка помещения до раздела<sup>15</sup>

<sup>14</sup> По данным сайта Росреестра, [https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/cc\\_ib\\_ais\\_fdgko/!ut/p/z/1/1Y5BDotwEEXPwglmqgTcFmlaZAHEoLQbU5sGMS0YaDy\\_ZSmGEGc3yfv\\_PxDQgOjlu2ul64ZeGv9zEd1YFR5JGpKc1UmENCtPySVLETGG6wKoSOwBmpM9YYgFAff\\_geY87hyFHIeLCa-DdLdBjArboIwLxmvSh4QznOHGno3DsboEjik5agexf2plZvgZesGu9JaGgQfuz01\\_g/!p0/IZ7\\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6\\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects==/](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z/1/1Y5BDotwEEXPwglmqgTcFmlaZAHEoLQbU5sGMS0YaDy_ZSmGEGc3yfv_PxDQgOjlu2ul64ZeGv9zEd1YFR5JGpKc1UmENCtPySVLETGG6wKoSOwBmpM9YYgFAff_geY87hyFHIeLCa-DdLdBjArboIwLxmvSh4QznOHGno3DsboEjik5agexf2plZvgZesGu9JaGgQfuz01_g/!p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects==/)

Разделение нежилых помещений произведено путем монтажа перегородки и устройства сан. узла, установки сантехнических приборов в помещении поз. 8 (на вышеприведенном рисунке). Новая перегородка толщиной 100 мм выполнена из газобетонных блоков «СИБИТ». По состоянию на дату оценки часть работ не завершена (необходимо произвести оштукатуривание стен санитарного узла, укладку плитки по периметру и напольного покрытия, завершить установку сантехнического оборудования с предметами интерьера, организовать должным образом освещение). По данным Письма Исх. №211221/04 от 21 декабря 2021 г. предполагаемая стоимость работ и материалов для приведения помещения общей площадью 50,8 кв. м в состояние пригодное для эксплуатации по назначению составит 122 000 руб. Оценщик провел укрупнённый анализ расценок на ремонтные работы и материалы, который показал, что величина затрат соответствует рыночному диапазону, в то же время Оценщик не является сметчиком и строителем. Оценка проводится в допущении о достоверности данных Заказчика о величине затрат на завершение работ и материалы.

У помещения площадью 74,9 кв. м также необходимо оштукатурить и провести покраску (или поклейку обоями) вновь возведенной перегородки, но в связи с несущественностью стоимости данных работ и материалов оценка проводится в допущении о завершении необходимых работ, таким образом, Оценщик не учитывал затраты на завершение работ и требуемые материалы для данного помещения.

При оценке технического состояния отделки помещений Оценщик руководствовался следующими критериями<sup>16</sup>:

- «Люкс» или «Евростандарт» (Премиум) - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электро-техническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования. Соответствует нижнему диапазону стоимости отделки класса «люкс» или «евростандарт».
- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнения дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнение 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.

<sup>15</sup> Проект «Перепланировка нежилого помещения расположенного в цокольном этаже по адресу улице Иосифа Каролинского, д. 14/2, ХМАО –Югра, г. Сургут», ООО «Акрополь», июль 2021 г.

<sup>16</sup> 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-2021, 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, 2021 г.



**Фото 1. Вход в помещение №1**



**Фото 2. Вход в помещение №1**





**Фото 3. Вход в помещение №1**



**Фото 4. Состояние помещения №1**



**Фото 5. Состояние помещения №1**



**Фото 6. Состояние помещения №1**



**Фото 7. Состояние помещения №1**



**Фото 8. Состояние помещения №1**



**Фото 9. Состояние помещения №1**



**Фото 10. Состояние помещения №1**



**Фото 11. Состояние помещения №1**



**Фото 12. Вход в помещение №2**



**Фото 13. Вход в помещение №2**



**Фото 14. Состояние помещения №2**



**Фото 15. Состояние помещения №2**



**Фото 16. Состояние помещения №2**



**Фото 17. Состояние помещения №2**



**Фото 18. Состояние помещения №2**



**Фото 19. Состояние помещения №2**



**Фото 20. Состояние помещения №2**



**Фото 21. Состояние помещения №2**

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

Назначение: нежилые помещения. Текущее использование: в соответствии с назначением, переданы в краткосрочную 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 Объекта оценки

Таблица № 13. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>17</sup>	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) <sup>18</sup>												
Объем валового продукта	<p>Объем ВВП России за II квартал 2021 г. составил в текущих ценах 30 853,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2020 г. составил 110,5%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2021 г. по отношению к ценам II квартала 2020 г. составил 118,0%<sup>19</sup>.</p> <p>Индекс физического объема ВВП за январь-сентябрь 2021 г. относительно января-сентября 2020 г. составил 104,6%. Данные по объему ВВП России за январь-сентябрь не представлены.</p>	<p>По итогам 2019 года ВРП составил в текущих ценах 4 450,2 млрд руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 100,1% к показателю 2018 г.</p> <p>По итогам 2020 года ВРП составил в текущих ценах 4 007,0 млрд руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 93,5% к показателю 2019 г.<sup>20</sup></p> <p>Данные за 2021 г. не опубликованы.</p>												
Объемы производства основных отраслей хозяйств	<p>Индекс промышленного производства в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-октябре 2021 г. - 105,0%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,9%, в январе-октябре 2021 г. - 103,7%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,5%, в январе-октябре 2021 г. - 105,2%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в августе 2021 г. составил 997,2 млрд рублей, или 106,2% в октябре 2021 г. составил 1 054,4 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. – 8 205,2 млрд рублей, или 105,3%.</p> <p>В октябре 2021 г. возведено 1,2 тыс. многоквартирных домов. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 40,8 млн кв. метров, или 56,2% от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2021 года.</p>	<p>Индекс промышленного производства в январе-октябре 2021 г. по сравнению с январем-октябрем 2020 г. составил 100,1%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-октябре 2021 г. по сравнению с январем-октябрем 2020 г. составил 98,4%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-октябре 2021 г. составил 305 235,8 млн рублей, 97,9% к соответствующему периоду 2020 года.</p>												
Структура экономики региона	<p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:<sup>21</sup></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2 кв. 2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>2,9%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>13,3%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>16,0%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,1%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,6%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2 кв. 2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,9%	Добыча полезных ископаемых	13,3%	Обрабатывающие производства	16,0%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,1%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%	<p>Структура отгруженного продукта промышленных производств в разрезе видов экономической деятельности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- добыча полезных ископаемых – 72,8%;</li> <li>- прочие – 5,4%;</li> <li>- строительство – 5,2%;</li> <li>- транспортировка и хранение – 4,8%;</li> <li>- социальная сфера – 4,7%;</li> <li>- обрабатывающие производства – 2,6%;</li> <li>- торговля – 2,2%;</li> <li>- электроэнергетика – 2,1%;</li> <li>- сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство – 0,2%.<sup>22</sup></li> </ul>
Наименование вида экономической деятельности	За 2 кв. 2021 г.													
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,9%													
Добыча полезных ископаемых	13,3%													
Обрабатывающие производства	16,0%													
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,1%													
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%													

<sup>17</sup> Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-октябрь 2021 года» (опубликовано 01.12.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2021.pdf>

<sup>18</sup> Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-октябре 2021 года (опубликовано 07.12.2021 г.) // URL: <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712>; [https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25019\\_10\\_2021.pdf](https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25019_10_2021.pdf)

<sup>19</sup> Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-сентябрь 2021 года» (опубликовано 29.10.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2021.pdf>

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

<sup>21</sup> Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 10.09.2021 г.) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>17</sup>	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) <sup>18</sup>																														
	<table border="1"> <tr><td>Строительство</td><td>4,7%</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>13,4%</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,4%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,8%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>2,6%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,7%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,1%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>1,7%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>7,7%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>3,3%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,6%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,0%</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,6%</td></tr> <tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,4%</td></tr> </table>	Строительство	4,7%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,4%	Транспортировка и хранение	6,4%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%	Деятельность в области информации и связи	2,6%	Деятельность финансовая и страховая	4,7%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,0%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,1%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,7%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,7%	Образование	3,3%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,6%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%	Предоставление прочих видов услуг	0,6%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%	
Строительство	4,7%																															
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,4%																															
Транспортировка и хранение	6,4%																															
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%																															
Деятельность в области информации и связи	2,6%																															
Деятельность финансовая и страховая	4,7%																															
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,0%																															
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,1%																															
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,7%																															
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,7%																															
Образование	3,3%																															
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,6%																															
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%																															
Предоставление прочих видов услуг	0,6%																															
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%																															
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в октябре 2021 г. составил 3 462,4 млрд рублей, или 104,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. – 31 663,6 млрд рублей, или 107,9%.	За январь-октябрь 2021 года оборот розничной торговли в автономном округе составил 398 271,0 млн рублей, что составило 107,1 % к уровню показателя соответствующего периода 2020 года.																														
Индекс потребительских цен	<p>В октябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары - 102,2%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,0%.</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,4%, в обрабатывающих производствах - 100,2%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.</p>	Индекс потребительских цен в октябре 2021 года к сентябрю 2021 года составил: на продовольственные товары – 102%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 100,2%.																														
Уровень доходов населения	<p>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2021 г. составила 54 687 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,6% (в январе-сентябре 2021 г. - на 9,3%).</p> <p>В октябре 2021 г. 3,3 млн человек (4,3%) в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).</p>	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций за январь-сентябрь 2021 г. составила 83 520 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,6%. Реальная начисленная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года составила 101,2%.																														
Наиболее значимые предприятия региона	В рейтинге крупнейших российских компаний РБК 500, составленном по итогам пандемийного 2020 года, произошло первое за шесть лет снижение общей выручки, а также впервые с 2018 года изменился состав первой десятки. В 2020 году в РБК 500 вновь произошла смена лидера: на первое место вернулся «Газпром», несмотря на то что его выручка, очищенная от НДС, акцизов и таможенных пошлин, снизилась на 17,5%. Прошлогодний лидер, НК «Роснефть», показал снижение очищенной выручки на 31% и переместился на второе место. Далее следуют ЛУКОЙЛ, Сбербанк, РЖД и X5 Retail Group <sup>23</sup> .	Экономика автономного округа имеет приоритетными секторами 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» <sup>24</sup>																														

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

<sup>23</sup> Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500. Основные факты, 18 ноября 2021 г., <https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b>

<sup>24</sup> Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2020 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/b01/Otchet-Gubernatora-2020-07.11.2020.pdf>

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>17</sup>	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) <sup>18</sup>
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>По данным Standard &amp; Poor's (от 16 июля 2021 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2».</p> <p>По данным Moody's (04 июня 2021 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»), суверенный рейтинг долгов и депозитов в национальной валюте – «Ваа3», краткосрочный рейтинг – «Prime-3».</p> <p>Международное рейтинговое агентство Fitch (от 03 декабря 2021 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом.</p> <p>Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне<sup>25</sup></p>	За 2020 год: средний потенциал — умеренный риск 2B) <sup>26</sup>
Политическая обстановка	<p>Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2021 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции. Внутренние условия также очень непростые.</p> <p>В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).</p> <p>В 2021 году, по данным Росстата, экономика (ВВП +4,6%) в целом скомпенсировала падение пандемийного 2020 года (-3,0%), но рост ВВП в итоге за два года оказался незначительным (+1,5%).</p> <p>Финансовое положение бизнеса (особенно, малого и среднего) за два года в целом ухудшилось: с одной стороны видим рост депозитов +22% (что на фоне незначительного роста ВВП (+1,5%) и некоторого роста инвестиций (+6%) означает отказ большей части организаций, имеющих прибыли, инвестировать в развитие), с другой стороны - рост кредиторской задолженности (неплатежи по расчетам с поставщиками) (+24%) и рост объема кредитов, выданных организациям (+17%), существенно превышающие общий рост ВВП за это период (+1,5%), - в целом означают снижение финансовой устойчивости значительного их числа, нарастание закредитованности и зависимости от банков, проблемы с выплатой зарплат и нарастание структурных перекосов в экономике.</p> <p>Рост кредитов населения (+39,2%), превышающий рост зарплат (+15,8%), при высокой реальной инфляции (+14-25%) и ухудшении финансового положения работодателей ведет к массовой закредитованности и неплатежеспособности, что чревато социальными конфликтами.</p> <p>Рост ввода в эксплуатацию жилья (+72,6%) объясним бегством населения от инфляции и девальвации рубля и вложением сбережений (у кого есть) в недвижимость, автомобили и дорогостоящие товары, а также ростом объема ипотечного кредитования (+46,5%), обусловленного поддержкой государством ипотечного кредитования в период пандемии 2020 года. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически необоснованным и должен привести либо к снижению (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту всех других рынков с ростом цен на них.</p> <p>Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).</p> <p>С целью сдерживания инфляции Банк России 22 октября 2021 г. повысил ключевую ставку до 7,50%, объясняя это: «Инфляция складывается значительно выше прогноза Банка России и по итогам 2021 года ожидается в интервале 7,4–7,9%. Вклад в инфляцию со стороны устойчивых факторов остается существенным в связи с более быстрым расширением спроса по сравнению с возможностями наращивания выпуска. В этих условиях и с учетом вновь повысившихся инфляционных ожиданий баланс рисков для инфляции значимо смещен в сторону проинфляционных. Это может привести к более продолжительному отклонению инфляции вверх от цели. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика направлена на ограничение этого риска и возвращение инфляции к 4%»<sup>27</sup>.</p> <p>Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку») и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.</p> <p>Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью</p>	

<sup>25</sup> Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

<sup>26</sup> Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#graph>

<sup>27</sup> Сайт Центрального банка Российской Федерации, URL: [https://cbr.ru/press/pr/?file=22102021\\_133000Key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=22102021_133000Key.htm)

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>17</sup>	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) <sup>18</sup>
	улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты. <sup>28</sup>	

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

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

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

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

#### **Выводы:**

В январе-октябре 2021 года в ХМАО-Югра отмечалась стагнация объемов промышленного производства, снижение объемов производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» и работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился оборот розничной торговли и уровень заработной платы. В связи со специализацией региона на добыче полезных ископаемых существенное влияние на регион оказывает ситуация на нефтяном рынке, которая продолжает оставаться мало предсказуемой. Среднемесячная заработная плата за январь-сентябрь 2021 г. составила 83 520 рублей, что выше среднероссийского уровня заработной платы.

К вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность. Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты.

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

Объект оценки представляет собой нежилые помещения.

Классификация нежилых помещений<sup>29</sup>.

- Рынок помещений офисного назначения:
  - рынок помещений офисного назначения класса «А»;
  - рынок помещений офисного назначения класса «В»;
  - рынок помещений офисного назначения класса «В±»;
  - рынок помещений офисного назначения класса «С» и ниже.
- Рынок помещений торгового назначения:
  - рынок помещений торгового назначения в торговом центре;

<sup>28</sup> По материалам: СтатРелиз. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки апрель 2020 -декабрь 2021 гг. // URL: <https://statreliz.ru/index.php/arkhiv-analizov>

<sup>29</sup> Источник: Антон Божко, действующий член РОО. Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

- 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 Объект оценки

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

По итогам II квартала 2020 г. экспонируемый объем в Ханты-Мансийском автономном округе в сегменте торгово-офисной недвижимости показал снижение на 43% относительно предыдущего периода и составил 83 предложения. Средняя площадь лотов в экспозиции предложения в течении полугодия оставалась практически неизменной и варьировалась от 369 кв. м в I квартале, до 356 кв. м во II квартале. В I квартале был представлен к продаже торгово-офисный центр с наибольшей площадью в 10 000 кв. м, и наибольшей запрашиваемой стоимостью – 800 млн руб., расположенный в г. Сургуте, представляющий собой 6-ти этажное здание, с автостоянкой на 77 мест в цокольном этаже. В завершении июня 2020 г. бюджет торгово-офисных объектов за последние три месяца в среднем составил 16,91 млн руб. за лот, таким образом по отношению к I кварталу 2020 г. бюджет предложения показал снижение на 12 %.

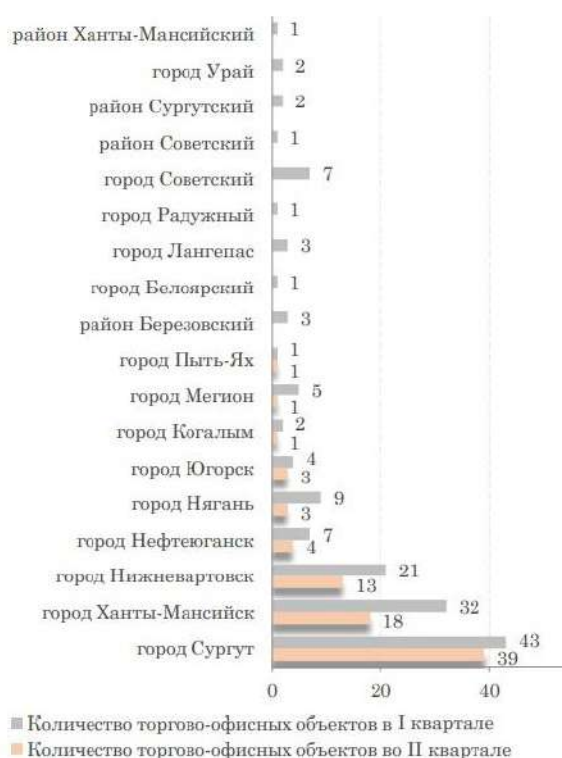


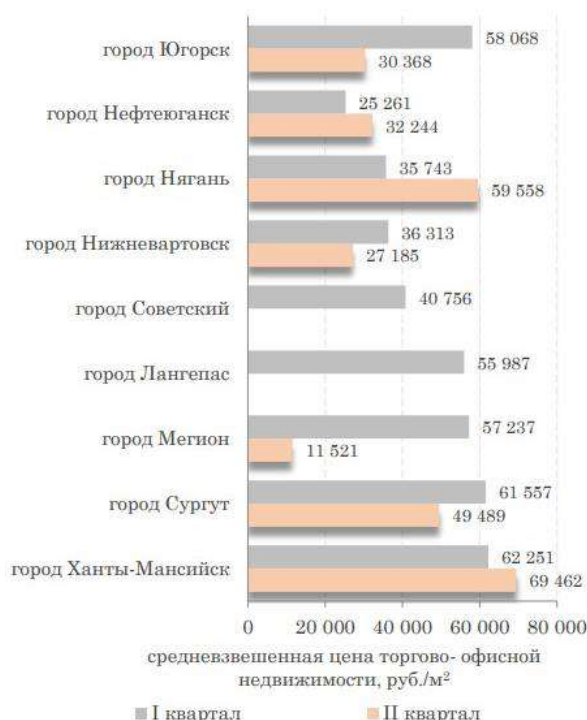
Рис. 4. Количество торгово-офисных объектов, предлагаемых к продаже<sup>30</sup>

<sup>30</sup> Источник информации. Аналитический бюллетень, Коммерческая недвижимость, 1 полугодие 2020 г., наиболее актуальные данные из опубликованных, <https://cio-hmao.ru/services/opredelenie-kadastrvoy-stoimosti/analiz-rynka/>; <https://cio-hmao.ru/upload/iblock/fa7/Analiticheskiy-byulleten-kommercheskaya-nedvizhimost-I-polugodie-2020.pdf>



В группе объектов торгово-офисного назначения, лидерами по количеству предложения неизменно остаются г. Сургут – 82 предложения, г. Ханты-Мансийск – 50 предложений, г. Нижневартовск – 34 предложения. Разница между средней стоимостью квадратного метра вакантных площадей г. Сургута и г. Ханты-Мансийска в I квартале 2020 г. составила всего 1%, во II квартале 2020 г. эта разница достигла 40%, в пользу г. Ханты-Мансийска.

По итогам полугодия в г. Ханты - Мансийске установилась максимальная средневзвешенная стоимость торгово-офисных площадей – 69 462 руб./кв. м. Минимальный удельный показатель средней стоимости объектов торгово-офисной недвижимости зафиксирован во II квартале 2020 г. в г. Мегионе – 11 521 руб./кв. м. Таким образом, разница между минимальным и максимальным значением средней стоимости площадей по округу составила 503%.



**Рис. 5. Средневзвешенная цена торгово-офисной недвижимости, руб./кв. м<sup>31</sup>**

При сравнении средневзвешенной цены торгово-офисных объектов в разрезе муниципальных образований, можно отметить изменение цен в г. Нягани, средняя цена в котором по итогам I полугодия 2020 г. выросла на 67%. При этом объем экспонированных объектов в г. Нягани во II квартале 2020 г. снизился втрое, что вполне соотносится с общей тенденцией уменьшения вакантных торгово-офисных площадей на рынке недвижимости во II квартале. В целом география данного сегмента во II квартале претерпела значительные изменения, если в I квартале на рынке недвижимости торгово-офисного сегмента было представлено 18 муниципальных образований, в том числе 8 из них с количеством предложений менее 3, то во II квартале исчезновение с рынка недвижимости этих объектов и отсутствие вакантных помещений в Березовском районе, г. Лангепасе и г. Советском, привело к сужению рынка до центральной части округа.

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

<sup>31</sup> Источник информации. Аналитический бюллетень, Коммерческая недвижимость, I полугодие 2020 г., наиболее актуальные данные из опубликованных, <https://cio-hmao.ru/services/opredelenie-kadaastrovoy-stoimosti/analiz-rynka/>; <https://cio-hmao.ru/upload/iblock/fa7/Analiticheskiy-byulleten-kommercheskaya-nedvizhimost-I-polugodie-2020.pdf>

Район г. Сургута	Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
Восточный район	25 243	27 850	55 340	89 730	35 275	60 346
Северный жилой район	51 429	28 800	74 667	100 178	73 146	42 214
Северный промышленный район	18 935	40 000	81 918	50 708	34 450	47 706
Северо-восточный жилой район	25 591	29 000	105 740	69 697	36 466	54 665
Центральный район	28 630	37 842	115 385	87 407	73 395	60 374

**Рис. 6. Анализ цены предложения торгово-офисной недвижимости в Сургуте в зависимости от местоположения<sup>32</sup>**

Сургут является крупнейшим рынком коммерческой недвижимости в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре. Рынок встроенных помещений г. Сургута представлен преимущественно помещениями на первых этажах жилых и административных зданий.

Основным торговым коридором города является пр-кт 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 договоры 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 286 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. Из представленного объема предложений – 98 предложение имеет площадь менее 100 кв. м., 136 предложений имеют площадь 100-500 кв. м., 52 имеют площадь более 500 кв. м.

<sup>32</sup> Источник информации. Аналитический бюллетень, Коммерческая недвижимость, 1 полугодие 2020 г., наиболее актуальные данные из опубликованных, <https://cio-hmao.ru/services/opredelenie-kadaastrovoy-stoimosti/analiz-rynka/>; <https://cio-hmao.ru/upload/iblock/fa7/Analiticheskiy-byulleten-kommercheskaya-nedvizhimost-I-polugodie-2020.pdf>

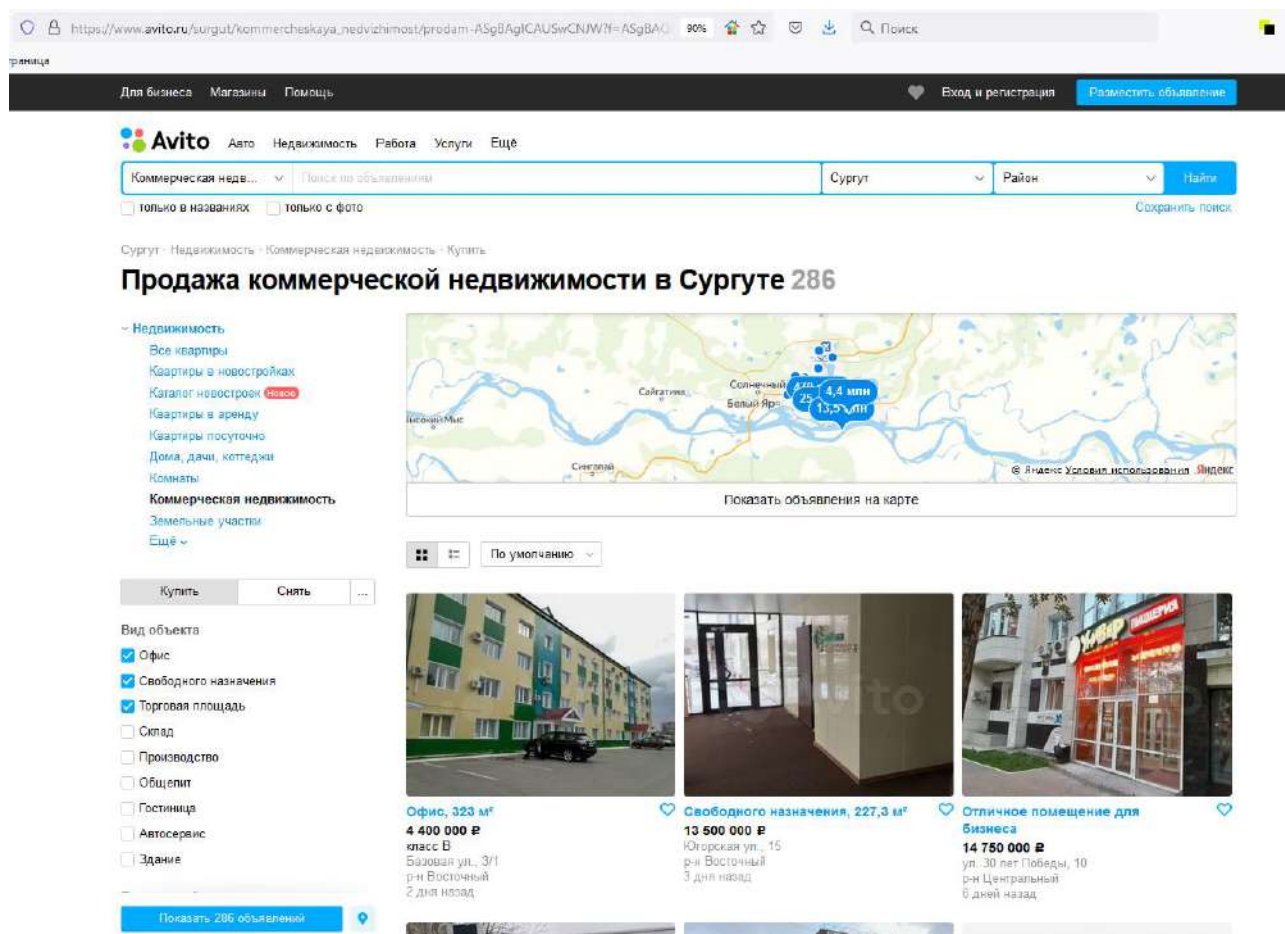


Рис. 7. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в Сургуте<sup>33</sup>

Число предложений по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения на дату оценки – 345 (<https://www.avito.ru>). Следует отметить, что, как и при продаже, фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. Из 345 предложений – 176 предложений имеют площадь менее 100 кв. м., 140 предложений имеет площадь 100-500 кв. м., 29 предложений имеют площадь более 500 кв. м.

<sup>33</sup> Источник информации. URL: [https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQIYJNJBdjl2KXQ&map=eyJ6b29tIjo5fQ%3D%3D](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQIYJNJBdjl2KXQ&map=eyJ6b29tIjo5fQ%3D%3D)

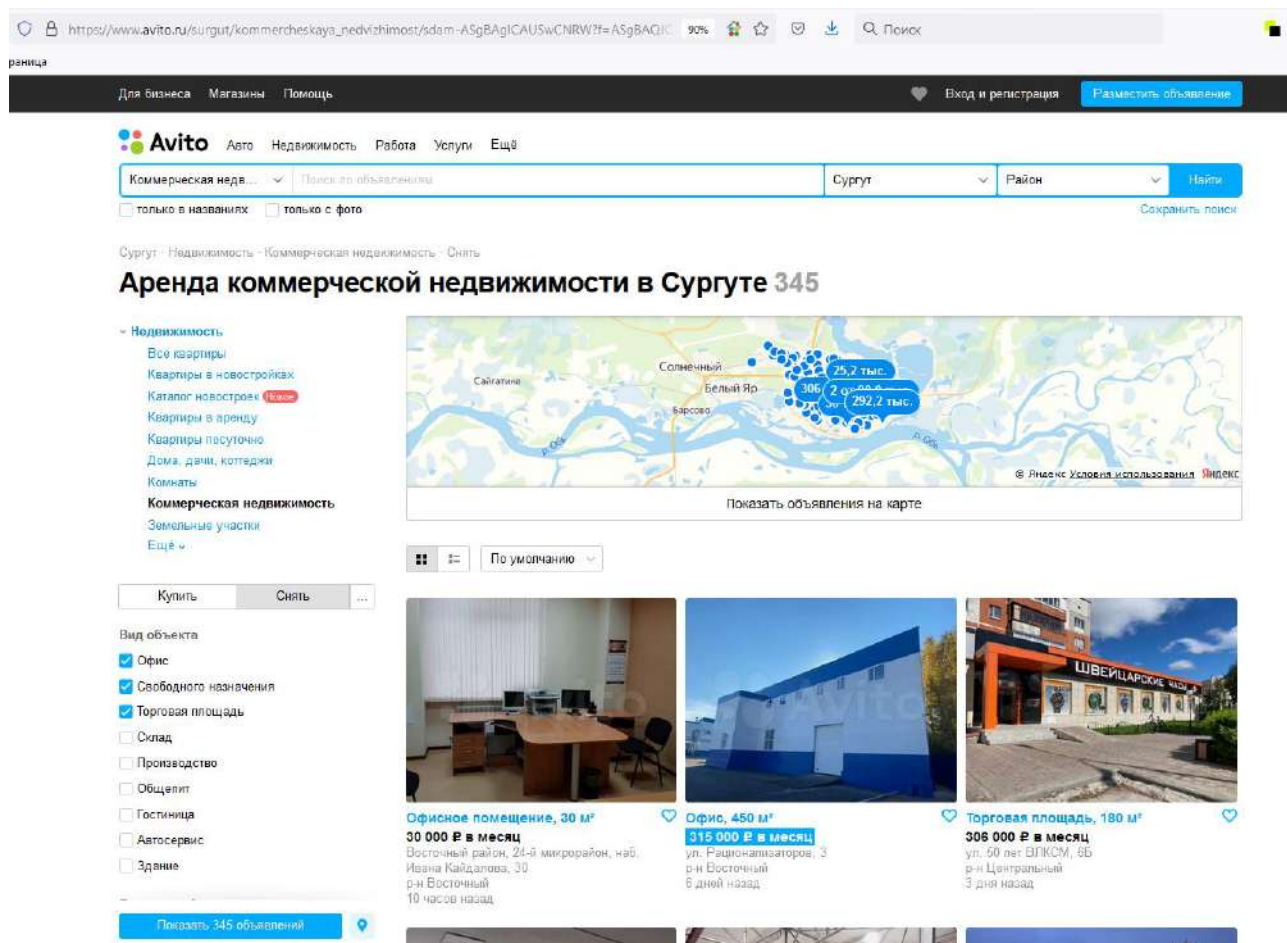


Рис. 8. Предложения по аренде коммерческой недвижимости в Сургуте<sup>34</sup>

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

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

- [https://www.avito.ru/;](https://www.avito.ru/)
- [https://surgut.etagi.com/;](https://surgut.etagi.com/)
- [https://surgut.cian.ru/;](https://surgut.cian.ru/)
- <https://cre.mirkvartir.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;
- 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;

<sup>34</sup> Источник информации. URL [https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?f=ASgBAQICAKSwCNRW9BKk2gEBQNQINLxZulm2WQ&map=eyJ6b29tIjoxMH0%3D](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?f=ASgBAQICAKSwCNRW9BKk2gEBQNQINLxZulm2WQ&map=eyJ6b29tIjoxMH0%3D)

- приоритет отдавался объектам с отдельным входом;
- приоритет отдавался помещениям, расположенным в высоких цоколях или на первом этаже;
- приоритет отдавался объектам с наиболее сопоставимой площадью;
- приоритет отдавался объектам с наиболее сопоставимым типом и состоянием отделки;
- 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 Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

Таблица № 14. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 	 	 
Местоположение	г. Сургут, ул. Быстринская, д. 20	г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 9	г. Сургут, ул. Университетская, д. 39	г. Сургут, ул. Университетская, д. 29
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Локальное расположение	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия
Передаваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж расположения	1	1	Высокий цоколь	высокий цоколь
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Точная ссылка	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243862306/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243862306/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/215119712/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/215119712/</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_55_m_2297031757">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_55_m_2297031757</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/250104033/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/250104033/</a>
Источник информации	Компания «Этажи», тел. +7 982 519-90-44	тел. +7 922 253-66-95	Виктория, тел. +7 922 760-87-57	тел. +7 982 510-15-41
Общая площадь, кв. м	109,80	97,00	55,00	178,00
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>5 900 000</b>	<b>6 000 000</b>	<b>2 400 000</b>	<b>11 400 000</b>

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
НДС	Включен	Включен	Не включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	44 778	51 546	43 636	53 371
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости по отобранным для расчета аналогам рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 43 636– 53 371 руб./кв. м без НДС, без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

**Таблица № 15. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)**

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
				
Местоположение	г. Сургут, Комсомольский проспект, д. 13	Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 14/2	г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 12	г. Сургут, ул. Университетская, д. 29
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Локальное расположение	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	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
Этаж	Высокий цоколь	Высокий цоколь	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863349/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863349/</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45_m_2297222737">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45_m_2297222737</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/257183022/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/257183022/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243864349/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243864349/</a>
Источник информации	Агентство недвижимости Этажи Коммерческая Недвижимость, тел. +7 932 418-96-45	тел.: +8 922 760-87-57	тел.: +7 904 464-40-06	Агентство недвижимости "Этажи", тел. +7 950 516-24-60
Общая площадь, кв. м	139,70	45,00	169,70	159,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	<b>8 590</b>	<b>7 467</b>	<b>9 600</b>	<b>9 585</b>
НДС	Включен	Не включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов, без НДС	7 158	7 467	8 000	7 987
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобранным для расчета аналогам находятся в диапазоне 7 158 - 8 000 руб./кв. м в год без НДС и коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

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



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

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

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

- Справочника оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.
- Справочника оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.
- Справочника оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

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

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

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

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

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

*Оцениваемые помещения расположены в г. Сургут, имеющем, как было указано выше, численность населения 387 235 человек (на 01 января 2021 г.). Таким образом, по местоположению Объект оценки отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел.*

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

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

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

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

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

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

*Следует отметить, что данные в Справочнике представлены по видам объектов. В Справочнике используется сегментация на офисные помещения, торговые помещения и помещения свободного назначения (часть корректировок для данного сегмента отсутствует). В связи с тем, что оцениваемое помещение классифицировано Оценщиком как помещение свободного назначения, то при наличии в справочнике корректировок для данного сегмента помещений, они используются в расчете. В случае отсутствия корректировок по сегменту ПСН Оценщик использовал данные по сегменту торговой недвижимости, так как согласно классификации, представленной в Справочнике (табл. 5), в данный сегмент также включаются помещения стрит-ритейла, то есть расположенные на первых этажах жилых и нежилых зданий объекты, используемые для розничной торговли, бьюти - сферы и т.п., что наиболее близко к оцениваемым объектам.*

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

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

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

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

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

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

*Местоположение: ценовая зона в пределах города*

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

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

**Рис. 9. Классификация типовых территориальных зон в пределах города<sup>35</sup>**

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

<sup>35</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

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

 Рис. 10. Типизация зон в пределах города<sup>36</sup>

<sup>36</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

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

Рис. 11. Типизация зон в пределах города (продолжение)<sup>37</sup>

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

Таблица 78. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения до 0,5млн.чел.

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

Рис. 12. Матрица корректирующих коэффициентов для цен торговой недвижимости по районам города для городов с населением до 0,5 млн. чел.<sup>38</sup>

<sup>37</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

<sup>38</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

Таблица 79. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения до 0,5млн.чел.

арендные ставки		Аналог					
		исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окраины пром.зоны
объект оценки	исторический центр города	1,00	1,06	1,15	1,23	1,26	1,37
	центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,16	1,20	1,30
	многоквартирная жилая застройка	0,87	0,92	1,00	1,06	1,10	1,19
	среднеэтажная жилая застройка	0,82	0,86	0,94	1,00	1,03	1,12
	зона автомагистралей	0,79	0,84	0,91	0,97	1,00	1,08
	окраины пром.зоны	0,73	0,77	0,84	0,89	0,92	1,00

Рис. 13. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок торговой недвижимости по районам города для городов с населением до 0,5 млн. чел.<sup>39</sup>

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

#### Выход на красную линию

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

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

Таблица 86. Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,85	0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,85	0,91
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,91	0,88	0,95

Рис. 14. Значения корректировок на красную линию для цен, усредненные по городам России<sup>40</sup>

<sup>39</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

<sup>40</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

Таблица 87. Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,88	0,91
2	Санкт-Петербург	0,90	0,89	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,90	0,93
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,90	0,88	0,91
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,89	0,92

Рис. 15. Значения корректировок на красную линию для арендных ставок, усредненные по городам России<sup>41</sup>

Тип объекта

Корректирующие коэффициенты представлены по данным экспертного опроса.

Таблица 154. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,81	0,96
2	Санкт-Петербург	0,97	0,90	1,05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,88	1,03
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94

Рис. 16. Значения корректировок удельной цены на тип объекта, усредненные по городам России<sup>42</sup>

Таблица 155. Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,91	0,98
2	Санкт-Петербург	0,94	0,91	0,98
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,92	0,99
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,90	0,87	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,87	0,94

Рис. 17. Значения корректировок для арендных ставок на тип объекта, усредненные по городам России<sup>43</sup>

Площадь

В используемом Справочнике приведены корректирующие коэффициенты (графики зависимости), отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты (графики) были рассчитаны по статистическим данным и позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости. Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения. Однако не по

<sup>41</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

<sup>42</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

<sup>43</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

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.

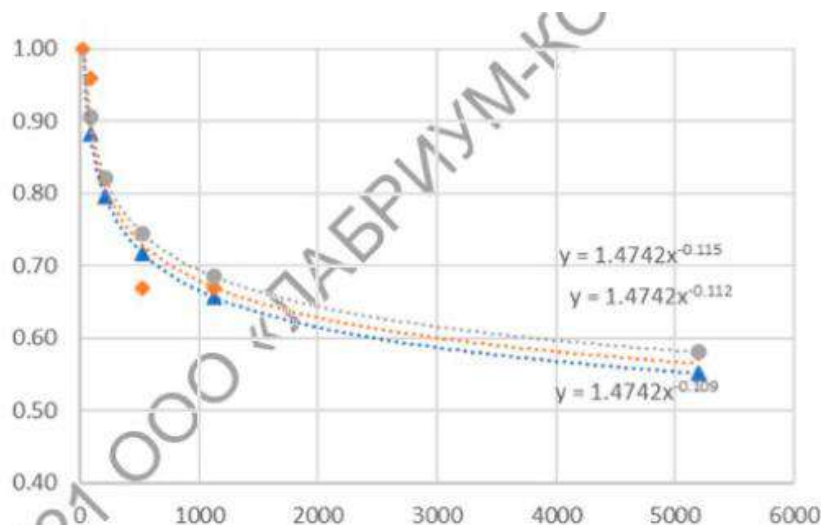


Рисунок 88. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи. Доверительный интервал.

Рис. 18. Зависимость цен объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением до 500 тыс. чел.<sup>44</sup>

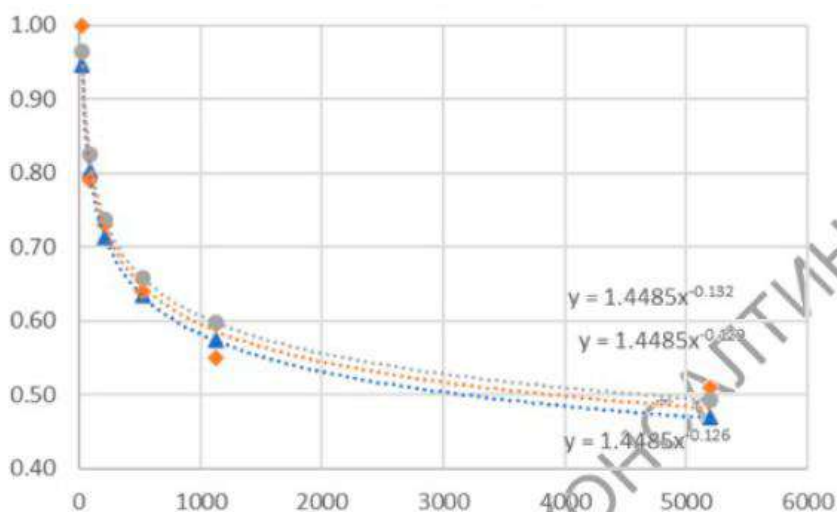


Рисунок 90. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., арендные ставки. Доверительный интервал.

Рис. 19. Зависимость арендных ставок объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением до 500 тыс. чел.<sup>45</sup>

<sup>44</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

<sup>45</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.



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

### Этаж расположения

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

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

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

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,01	1,21	1,29
	2 этаж и выше	0,99	1,00	1,20	1,28
	цоколь	0,83	0,83	1,00	1,06
	подвал	0,78	0,78	0,94	1,00

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

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,02	1,25	1,34
	2 этаж и выше	0,98	1,00	1,22	1,31
	цоколь	0,80	0,82	1,00	1,07
	подвал	0,75	0,77	0,93	1,00

Рис. 20. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения для городов с населением до 500 тыс. чел.<sup>46</sup>

### Отдельный вход

Как правило, стоимость объектов зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа. В рамках используемого Спра-

<sup>46</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

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

Таблица 224. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен объектов торгового назначения, города с численностью населения менее 500 тыс.. чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,08
	отдельного входа нет	0,92	1,00

Таблица 225. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения менее 500 тыс.. чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,04
	отдельного входа нет	0,96	1,00

Рис. 21. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен и арендных ставок объектов торгового назначения для городов с населением до 500 тыс. чел.<sup>47</sup>

#### Тип парковки

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

Таблица 126. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек по показателю парковки, удельные показатели цен продажи

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,16	1,18
	стихийная	0,86	1,00	1,01
	без парковки	0,85	0,99	1,00

Таблица 127. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек по показателю парковки, удельные показатели арендных ставок

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,07	1,13
	стихийная	0,93	1,00	1,05
	без парковки	0,88	0,95	1,00

Рис. 22. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для цен объектов торгового назначения для городов с населением до 500 тыс. чел.<sup>48</sup>

<sup>47</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

<sup>48</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

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

#### Недозагрузка

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

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

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

Рис. 23. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов свободного назначения<sup>49</sup>

#### Операционные расходы

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

Рис. 24. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ<sup>50</sup>

#### Ставки капитализации

<sup>49</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

<sup>50</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

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

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

Рис. 25. Ставки капитализации для объектов свободного назначения<sup>51</sup>

Скидка на торг

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

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

Рис. 26. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения<sup>52</sup>

<sup>51</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

<sup>52</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

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

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

Рис. 27. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения<sup>53</sup>

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

Сургут является крупнейшим рынком коммерческой недвижимости в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре. Рынок встроенных помещений г. Сургута представлен преимущественно помещениями на первых этажах жилых и административных зданий.

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 договоры аренды сроком на 11 месяцев.

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 286 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. Из представленного объема предложений – 98 предложение имеет площадь менее 100 кв. м., 136 предложений имеют площадь 100-500 кв. м., 52 имеют площадь более 500 кв. м.

Число предложений по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения на дату оценки – 345 (<https://www.avito.ru>). Следует отметить, что, как и при продаже, фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. Из 345 предложений – 176 предложений имеют площадь менее 100 кв. м., 140 предложений имеет площадь 100-500 кв. м., 29 предложений имеют площадь более 500 кв. м.

Цены предложений объектов недвижимости по отобранным для расчета аналогам рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 43 636– 53 371 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 7 158 - 8 000 руб./кв. м в год без НДС и коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Скидки на торг офисно-торговых объектов свободного назначения для городов с населением до 500 тыс. чел находятся в диапазоне 5-13% для продажи и аренды объектов.

<sup>53</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

## 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 объекты наиболее привлекательны для торговли и услуг. Однако, следует отметить, что объекты расположены внутриквартально, 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. Реконструкция встроенных помещений нецелесообразна (расположены в доме 2008 г. постройки), 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 характе-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принcipалами», 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, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

#### *Методы оценки*

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

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

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

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

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

*К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок коммерческой недвижимости 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 объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

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

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

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





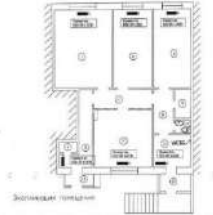
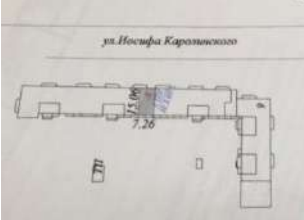

В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

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

**Таблица № 16. Описание оцениваемых объектов**

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2
Местоположение	г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Локальное расположение	Внутриквартально	Внутриквартально
Передаваемые права на помещение	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии (требуется завершение ремонтных работ)	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж расположения	Цоколь	Цоколь
Тип объекта	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Общая площадь, кв. м	50,80	74,90

**Таблица № 17. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода<sup>54</sup>**

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
				

<sup>54</sup> Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	г. Сургут, ул. Быстринская, д. 20	г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 9	г. Сургут, ул. Университетская, д. 39	г. Сургут, ул. Университетская, д. 29
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Локальное расположение	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия
Передаваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж расположения	1	1	Высокий цоколь	высокий цоколь
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Точная ссылка	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243862306/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243862306/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/215119712/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/215119712/</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_55_m_2297031757">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_55_m_2297031757</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/250104033/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/250104033/</a>
Источник информации	Компания «Этажи», тел. +7 982 519-90-44	тел. +7 922 253-66-95	Виктория, тел. +7 922 760-87-57	тел. +7 982 510-15-41
Общая площадь, кв. м	109,80	97,00	55,00	178,00
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>5 900 000</b>	<b>6 000 000</b>	<b>2 400 000</b>	<b>11 400 000</b>
<b>НДС</b>	Включен	Включен	Не включен	Включен
<b>Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС</b>	44 778	51 546	43 636	53 371
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

### 6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

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

### 6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы<sup>55</sup> Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

### 6.1.5. Внесение корректировок

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

*Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.* 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) объектов-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

<sup>55</sup> Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

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 - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

Оцениваемые помещения расположены в г. Сургут, имеющем, как было указано выше, численность населения 387 235 человек (на 01 января 2021 г.). Таким образом, по местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел. Последующие корректировки вносились аналогично, при наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов.

Так как какие-либо факторы, обуславливающие минимальную или максимальную величину торга, не выявлены, к расчетам принято среднее значение скидки на торг для активного рынка для объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел, в размере 9,0%.

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

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

**Рис. 28. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения**<sup>56</sup>

**Таблица № 18. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемые объекты №№1-2	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./м <sup>2</sup>	?	44 778	51 546	43 636	53 371
Переданные права	вид права	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	44 778	51 546	43 636	53 371
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	44 778	51 546	43 636	53 371
Дата продажи	дата	дек.21	дек.21	дек.21	дек.21	дек.21
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	44 778	51 546	43 636	53 371
Совершенная сдел-	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

<sup>56</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемые объекты №№1-2	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
ка/предложение						
Корректировка	%	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	40 748	46 907	39 709	48 567
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>40 748</b>	<b>46 907</b>	<b>39 709</b>	<b>48 567</b>

**Корректировка по II группе элементов сравнения**

*Корректировка на местоположение*

Далее на карте представлено расположение объектов-аналогов и оцениваемых объектов на карте.

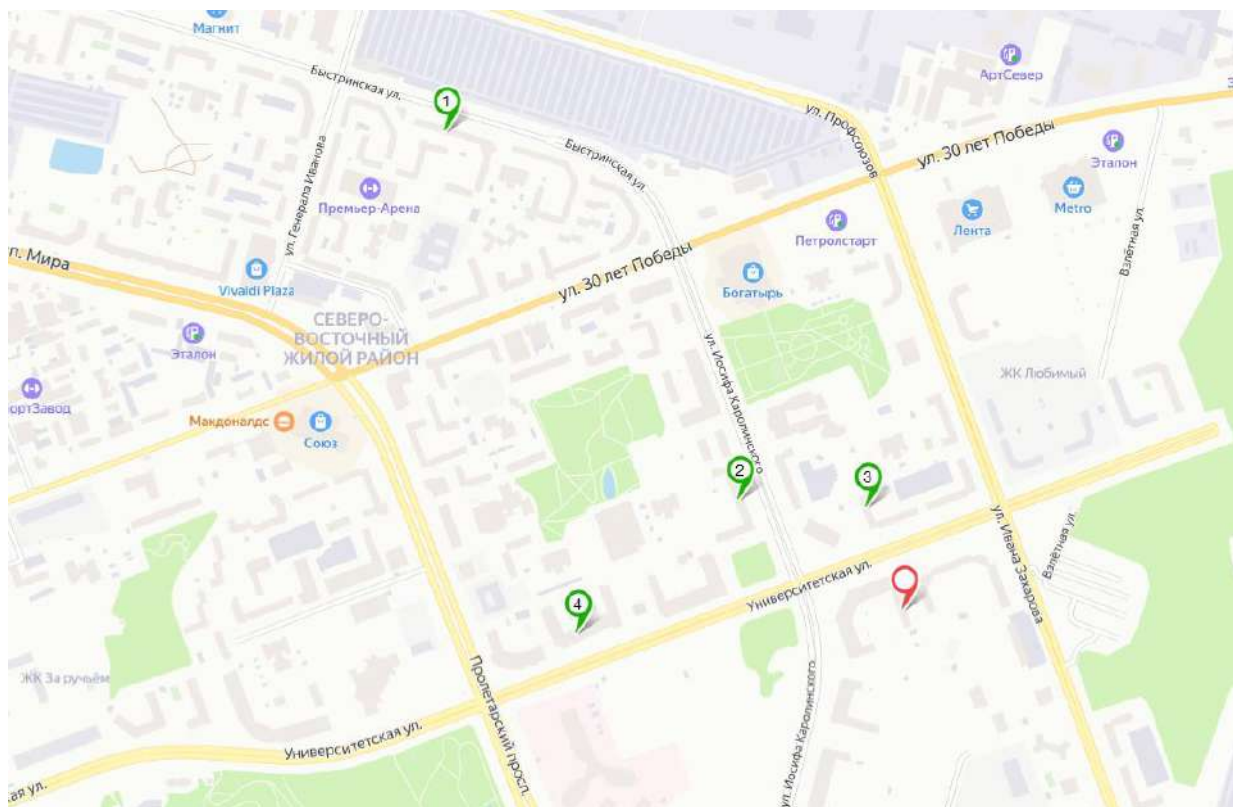


Рис. 29. Карта расположения объектов-аналогов (№№1-4) и оцениваемых объектов (красная метка)<sup>57</sup>

<sup>57</sup> По данным информационного портала <https://constructor.maps.yandex.ru>, на карте: №№ 1-4 – объекты-аналоги, красная метка (OO) – оцениваемые объекты



Таблица 78. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения до 0,5млн.чел.

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

Рис. 30. Матрица корректирующих коэффициентов для цен торговой недвижимости по районам города для городов с населением до 0,5 млн. чел.<sup>58</sup>

Оцениваемые объекты и все объекты-аналоги расположены в зоне высотной (многоквартирной) жилой застройки, в непосредственной близости друг от друга. Корректировка не требуется.

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

Таблица 86. Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,85	0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,85	0,91
5	города с населением до 500 тыс. чел	0,91	0,88	0,95

Рис. 31. Значения корректировок на красную линию для цен, усредненные по городам России<sup>59</sup>

Оцениваемые объекты расположены внутриквартально. Объекты-аналоги за исключением объекта №3 имеют выход на красную линию. Необходимо ввести корректировку. Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов.

Таблица № 19. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)

Показатель	Оцениваемые объекты №№1-2	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия
Коэффициент	0,91	1,00	1,00	0,91	1,00
Величина корректировки, %		-9,00%	-9,00%	0,00%	-9,00%

<sup>58</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

<sup>59</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

**Корректировка на тип объекта.** Оцениваемые объекты 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. Также это связано с меньшей стоимостью затрат при строительстве.

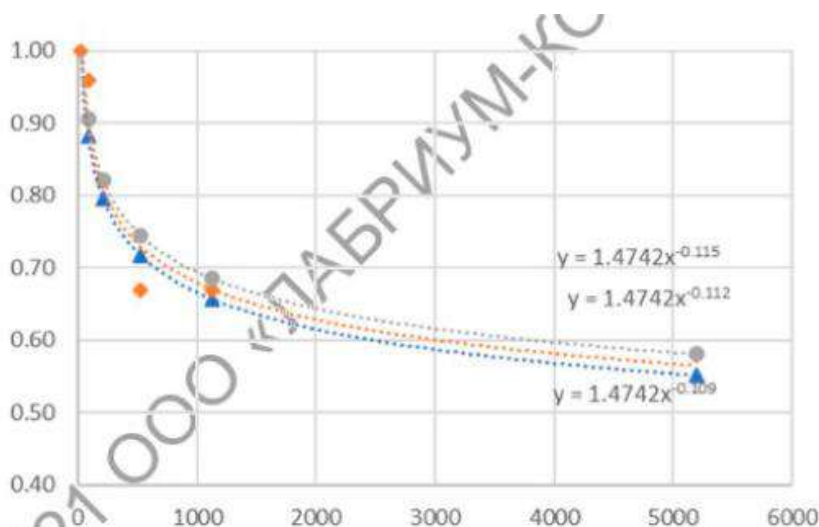


Рисунок 88. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи. Доверительный интервал.

Рис. 32. Зависимость цен объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением до 500 тыс. чел.<sup>60</sup>

Корректировка определяется по следующей формуле:

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

- $K_{\text{масш}}$  – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$  – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,112 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Таблица № 20. 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	50,80	109,80	97,00	55,00	178,00
Величина корректировки, %	x	9,02%	7,51%	0,89%	15,08%

Таблица № 21. 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	74,90	109,80	97,00	55,00	178,00
Величина корректировки, %	x	4,38%	2,94%	-3,40%	10,18%

**Корректировка на техническое состояние (отделку).** Далее анализируется техническое состояние оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Оцениваемый объект №2 и все объекты-аналоги

<sup>60</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

имеют сопоставимую стандартную отделку в хорошем состоянии, корректировка не требуется. Оцениваемое помещение №1 требует завершения ремонтных работ. По данным Письма Иск. №211221/04 от 21 декабря 2021 г. предполагаемая стоимость работ и материалов для приведения помещения общей площадью 50,8 кв. м в состояние пригодное для эксплуатации по назначению составит 122 000 руб.

Данные затраты включают в себя:

- оштукатуривание стен сан узла (21 кв. м) - ориентировочная стоимость работы с материалами 53 тысячи;
- укладка плитки по периметру сан. узла (стены, пол 26 кв. м.) ориентировочная стоимость работы с материалами 54 тысячи;
- установка сантехнического оборудования с предметами интерьера, освещение стоимость работы с материалами 15 тысяч.

Оценщик провел укрупнённый анализ расценок на ремонтные работы по данным компаний Сургута, оказывающих услуги по ремонту помещений, и материалы по данным популярных торговых сетей стройматериалов, который показал, что величина затрат соответствует рыночному диапазону, в то же время Оценщик не является сметчиком и/или строителем. Оценка проводится в допущении о достоверности данных Заказчика о величине затрат на завершение работ и материалы.

При расчете корректировки Оценщик использовал величину затрат на ремонт без учета НДС, то есть  $122\,000/1,2=101\,666,67$  руб.

**Таблица № 22. Корректировка на состояние оцениваемого помещения №1**

Показатель	Оцениваемый объект №1	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	50,80	109,80	97,00	55,00	178,00
Скорректированная цена, руб. за кв. м помещения без НДС	x	44 778,38	51 546,39	43 636,36	53 370,79
Корректировка на состояние отделки (получена путем деления затрат на ремонт на площадь аналога), руб. на кв. м	x	-925,93	-1 048,11	-1 848,48	-571,16
Величина корректировки, %	x	-2,07%	-2,03%	-4,24%	-1,07%

*Корректировка на этаж расположения.* Корректировка на этаж расположения не вводилась, т. к. все объекты расположены на первых этажах зданий либо в высоких цоколях, сопоставимых с 1-м этажом.

*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 и оцениваемые объекты расположены в жилых домах, которые 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.* Какие-либо другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены.

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица № 23. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта №1 с применением рыночного (сравнительного) подхода**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	40 748	46 907	39 709	48 567
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия
Корректировка	x	-9,00%	-9,00%	0,00%	-9,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	50,80	109,80	97,00	55,00	178,00
Корректировка	x	9,02%	7,51%	0,89%	15,08%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии (требуется завершение ремонтных работ)	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	x	-2,07%	-2,03%	-4,24%	-1,07%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж расположения	Цоколь	1	1	Высокий цоколь	Высокий цоколь
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на тип входа</b>					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-2,05%	-3,52%	-3,34%	5,01%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	97,95%	96,48%	96,66%	94,99%
Весовой коэффициент	x	25,37%	24,99%	25,04%	24,60%
Итого скорректированная цена аналогов	x	39 912	45 256	38 382	50 999

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	х	20,08%	18,55%	5,13%	25,15%
<i>Коэффициент вариации</i>		13,12%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> без НДС</b>	<b>43 592</b>	10 126	11 309	9 609	12 548

**Таблица № 24. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта №2 с применением рыночного (сравнительного) подхода**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	40 748	46 907	39 709	48 567
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия
Корректировка	х	-9,00%	-9,00%	0,00%	-9,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	74,90	109,80	97,00	55,00	178,00
Корректировка	х	4,38%	2,94%	-3,40%	10,18%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж расположения	Цоколь	1	1	Высокий цоколь	высокий цоколь
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на тип входа</b>					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использо-	ПСН (помещение свобод-	ПСН (помещение свободного	ПСН (помещение свободного	ПСН (помещение свободного	ПСН (помещение свободного

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
(позиционирование продавца)	(нога назначения)	(назначения)	(назначения)	(назначения)	(назначения)
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-4,62%	-6,06%	-3,40%	1,18%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	95,38%	93,94%	96,60%	98,82%
Весовой коэффициент	x	24,79%	24,42%	25,11%	25,69%
Итого скорректированная цена аналогов	x	38 865	44 064	38 359	49 141
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	13,38%	11,94%	3,40%	19,18%
<i>Коэффициент вариации</i>		<i>11,88%</i>			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> без НДС</b>	<b>42 647</b>	<b>9 635</b>	<b>10 759</b>	<b>9 631</b>	<b>12 622</b>

Далее Оценщик рассчитал справедливую стоимость имущественных прав на каждое нежилое помещение в рамках сравнительного (рыночного) подхода в нижеприведенной таблице:

**Таблица № 25. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного (рыночного) подхода**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м <sup>2</sup> без НДС	Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 50,80 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	отсутствует, является частью помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407	50,80	43 592	2 214 495
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 74,90 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	отсутствует, является частью помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407	74,90	42 647	3 194 229
<b>Итого:</b>					<b>5 408 724</b>

## 6.2. Затратный подход (отказ от использования)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:<sup>61</sup>

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

<sup>61</sup> По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.



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

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

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

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости<sup>62</sup>:

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

*В рамках проведения настоящей оценки использован метод прямой капитализации, так как по состоянию на дату проведения оценки имеется возможность получать стабильный доход от сдачи в аренду оцениваемых объектов недвижимости в текущем состоянии.*

*Метод капитализации по расчетным моделям и метод дисконтирования денежных потоков не применялись в связи с тем, что Объект оценки не требует существенных вложений в ремонт/реконструкцию, а также так как прогнозирование ставок аренды, недозагрузки, расходов и иных показателей на долговременный период затруднено нестабильной экономической ситуацией, вариативностью прогнозов, представляемых участниками рынка недвижимости.*

### **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

<sup>62</sup> По материалам: Яскевич Е. Е. *Практика оценки недвижимости*. Москва: - Техносфера, 2011.

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

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

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

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

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

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

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

Так как Объект оценки приставляет 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.




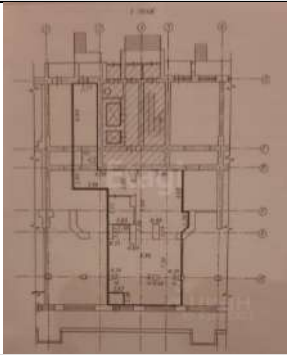
**Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год**

**Таблица № 26. Описание оцениваемых объектов**

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2
Местоположение	г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Локальное расположение	Внутриквартально	Внутриквартально
Передаваемые права	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии (требуется завершение ремонтных работ)	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	Цоколь	Цоколь
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены
Точная ссылка	x	x
Источник информации	x	x
Общая площадь, кв. м	50,80	74,90

**Таблица № 27. Описание объектов-аналогов**

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
				
Местоположение	г. Сургут, Комсомольский проспект, д. 13	Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 14/2	г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 12	г. Сургут, ул. Университетская, д. 29
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Локальное расположение	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	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
Этаж	Высокий цоколь	Высокий цоколь	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863349/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863349/</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45_m_2297222737">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45_m_2297222737</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/257183022/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/257183022/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243864349/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243864349/</a>
Источник информации	Агентство недвижимости Этажи Коммерческая Недвижимость, тел. +7 932 418-96-45	тел.: +8 922 760-87-57	тел.: +7 904 464-40-06	Агентство недвижимости "Этажи", тел. +7 950 516-24-60
Общая площадь, кв. м	139,70	45,00	169,70	159,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	<b>8 590</b>	<b>7 467</b>	<b>9 600</b>	<b>9 585</b>
НДС	Включен	Не включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов, без НДС	7 158	7 467	8 000	7 987
Возможность торга	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.** На Объект оценки передаются права аренды, как и на объекты-аналоги, следовательно, корректировки не требуется. 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.** У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

**Условия сделки.** У Оценщика отсутствует информация о каких-либо дополнительных условиях сделки, нетипичных по сравнению с рыночными, в связи с этим данная корректировка не применялась.

**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 - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. Оцениваемые помещения расположены в г. Сургут, имеющем, как было указано выше, численность населения 387 235 человек (на 01 января 2021 г.). Таким образом, по местоположению Объект оценки отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел. Последующие корректировки вносились аналогично, при наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов.

Так как какие-либо факторы, обуславливающие минимальную или максимальную величину торга, не выявлены, к расчетам принято среднее значение скидки на торг для активного рынка для объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел, в размере 9,0%.

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

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

Рис. 33. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения<sup>63</sup>

Таблица № 28. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемые объекты №№1-2	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/ год	?	7 158	7 467	8 000	7 987
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/ год	-	7 158	7 467	8 000	7 987
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	-	7 158	7 467	8 000	7 987
Дата продажи	дата	дек.21	дек.21	дек.21	дек.21	дек.21
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

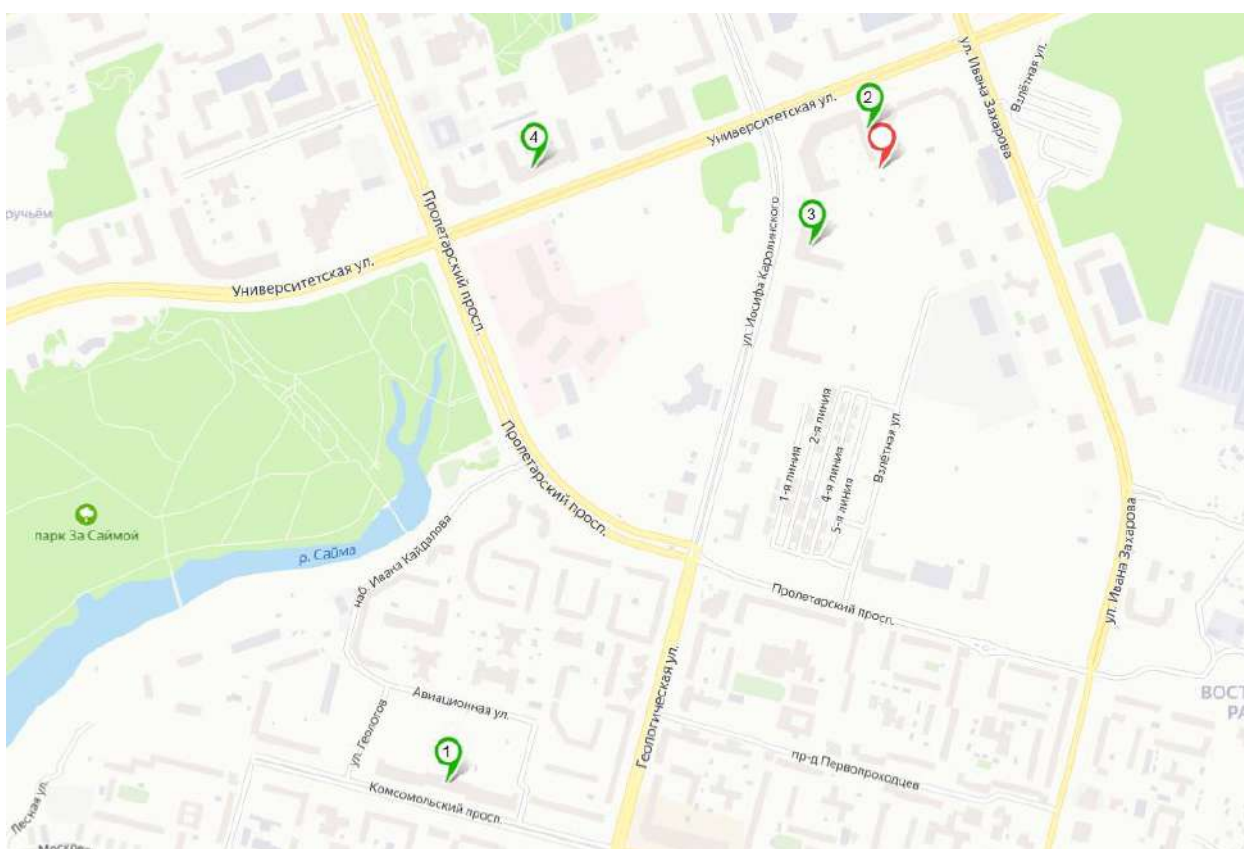
<sup>63</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемые объекты №№1-2	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная цена	руб./кв. м/ год	-	7 158	7 467	8 000	7 987
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/ год	-	6 514	6 795	7 280	7 269
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>6 514</b>	<b>6 795</b>	<b>7 280</b>	<b>7 269</b>

**Корректировка по II группе элементов сравнения**

*Корректировка на местоположение*

Далее на карте представлено расположение объектов-аналогов и оцениваемых объектов.



**Рис. 34. Карта расположения объектов-аналогов и оцениваемых объектов №№1-2 (красная метка)<sup>64</sup>**

<sup>64</sup> По данным информационного портала <https://constructor.maps.yandex.ru>, на карте: №№ 1-4 – объекты-аналогии, красная метка (OO) – оцениваемые объекты

Таблица 79. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"<sup>65</sup>, города с численностью населения до 0,5млн.чел.

арендные ставки		Аналог					
		исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окраины пром.зоны
объект оценки	исторический центр города	1,00	1,06	1,15	1,23	1,26	1,37
	центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,16	1,20	1,30
	многоквартирная жилая застройка	0,87	0,92	1,00	1,06	1,10	1,19
	среднеэтажная жилая застройка	0,82	0,86	0,94	1,00	1,03	1,12
	зона автомагистралей	0,79	0,84	0,91	0,97	1,00	1,08
	окраины пром.зоны	0,73	0,77	0,84	0,89	0,92	1,00

Рис. 35. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок торговой недвижимости по районам города для городов с населением до 0,5 млн. чел.<sup>65</sup>

Оцениваемые объекты и все объекты-аналоги расположены в зоне высотной (многоквартирной) жилой застройки, в непосредственной близости друг от друга. Корректировка не требуется.

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

Таблица 87. Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,88	0,91
2	Санкт-Петербург	0,90	0,89	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,90	0,93
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,90	0,88	0,91
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,89	0,92

Рис. 36. Значения корректировок на красную линию для арендных ставок, усредненные по городам России<sup>66</sup>

Оцениваемые объекты и объект-аналог № 2 расположены внутриквартально. Остальные объекты-аналоги имеют выход на красную линию. Необходимо ввести корректировку. Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов.

Таблица № 29. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)

Показатель	Оцениваемые объекты №№1-2	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Внутриквартально	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
Коэффициент	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00
Величина корректировки, %		-10,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%

<sup>65</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

<sup>66</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

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

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

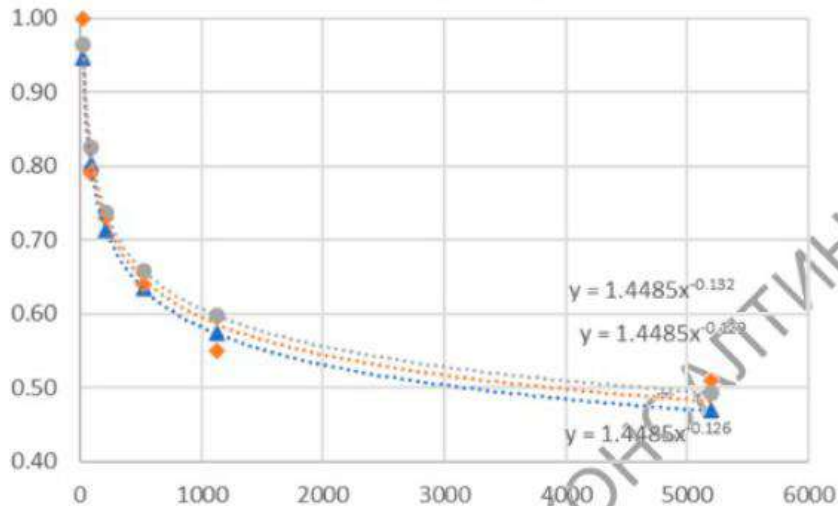


Рисунок 90. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки. Доверительный интервал.

Рис. 37. Зависимость арендных ставок объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением до 500 тыс. чел. <sup>67</sup>

Корректировка определяется по следующей формуле:

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

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

Таблица № 30. 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	50,80	139,70	45,00	169,70	159,00
Величина корректировки, %	x	13,94%	-1,55%	16,83%	15,86%

Таблица № 31. 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	74,90	139,70	45,00	169,70	159,00
Величина корректировки, %	x	8,37%	-6,36%	11,13%	10,20%

*Корректировка на техническое состояние.* Далее анализируется техническое Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Оцениваемый объект №2 и все объекты-аналоги имеют сопоставимую стандартную отделку в хорошем состоянии, корректировка не требуется. Оцениваемый объект №1 требует завершения

<sup>67</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.



ремонтных работ, затраты на их проведение. Оценщик учёл далее при определении итоговой величины стоимости (см. п. 6.3.6 Отчета).

*Корректировка на этаж расположения.* Корректировка на этаж расположения не вводилась, т. к. все объекты расположены на первых этажах зданий либо в высоких цоколях, сопоставимых с 1-м этажом.

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

Далее приводятся итоговые корректировки арендных ставок сравниваемых объектов, согласование их откорректированных ставок и определение стоимости оцениваемых объектов. Схема согласования откорректированных арендных ставок аналогов описана ранее (раздел 6.1.6).

**Таблица № 32. 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 последовательным элементам цена	-	6 514	6 795	7 280	7 269
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Внутриквартально	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
Корректировка	х	-10,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	50,80	139,70	45,00	169,70	159,00
Корректировка	х	13,94%	-1,55%	16,83%	15,86%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии (требуется завершение ремонтных работ, учитывается в п. 6.3.6 Отчета)	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж	Цоколь	Высокий цоколь	Высокий цоколь	1	1
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на тип входа</b>					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	3,94%	-1,55%	6,83%	5,86%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	96,06%	98,45%	93,17%	94,14%
Весовой коэффициент	x	25,16%	25,78%	24,40%	24,66%
Итого скорректированная цена аналогов	x	6 771	6 689	7 778	7 694
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	23,94%	1,55%	26,83%	25,86%
<i>Коэффициент вариации</i>		8%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> без НДС</b>	<b>7 223</b>	<b>1 703</b>	<b>1 725</b>	<b>1 898</b>	<b>1 897</b>

**Таблица № 33. 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	-	6 514	6 795	7 280	7 269
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Внутриквартально	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
Корректировка	x	-10,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	74,90	139,70	45,00	169,70	159,00
Корректировка	x	8,37%	-6,36%	11,13%	10,20%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж	Цоколь	Высокий цоколь	Высокий цоколь	1	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-1,63%	-6,36%	1,13%	0,20%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	98,37%	93,64%	98,87%	99,80%
Весовой коэффициент	x	25,18%	23,97%	25,31%	25,55%
Итого скорректированная цена аналогов	x	6 408	6 362	7 362	7 283
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	18,37%	6,36%	21,13%	20,20%
<i>Коэффициент вариации</i>		8%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> без НДС</b>	<b>6 862</b>	<b>1 614</b>	<b>1 525</b>	<b>1 863</b>	<b>1 860</b>

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

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

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

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

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

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

Рис. 38. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов свободного назначения<sup>68</sup>

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

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

Таблица № 34. Расчет действительного валового дохода (без НДС, без коммунальных расходов)

Наименование	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2
Арендная ставка без НДС, руб./кв. м /год	7 223	6 862
Площадь, кв. м	50,80	74,90
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	366 932	513 966
Потери от недоиспользования, %	10,00%	10,00%
Потери от неуплаты, %	0,00%	0,00%
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	330 239	462 570

### 6.3.5. Расчет чистого операционного дохода

Арендная ставка, принимаемая к расчету, включает операционные расходы (без учета коммунальных

<sup>68</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

платежей). Таким образом, при расчёте чистого операционного дохода, из величины действительного валового дохода необходимо вычесть операционные расходы, кроме коммунальных.

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для 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%. Данные о фактических расходах правообладателя у Оценщика отсутствуют. Оценщик использовал обобщённые рыночные данные о размере расходов правообладателя.

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. 39. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ<sup>69</sup>

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

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

Таблица № 35. Расчет чистого операционного дохода

Наименование	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	330 239	462 570
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	71 919	100 737
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	258 320	361 832

### 6.3.6. Расчет коэффициента капитализации

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

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

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

Рис. 40. Ставки капитализации для объектов свободного назначения<sup>70</sup>

<sup>69</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

Учитывая отсутствие причин для использования минимального или максимального размера ставки капитализации, Оценщик использовал среднее значение ставки капитализации для городов с населением до 500 тыс. чел и уровнем дохода выше среднего (см. п. 4.1 Отчета) в размере 11,5%.

Кроме того, Оценщик учел затраты на завершение ремонтных работ в помещении площадью 50,8 кв. м (необходимо произвести оштукатуривание стен санитарного узла, укладку плитки по периметру и напольного покрытия, завершить установку сантехнического оборудования с предметами интерьера, организовать должным образом освещение). По данным Письма Исх. №211221/04 от 21 декабря 2021 г. предполагаемая стоимость работ и материалов для приведения помещения общей площадью 50,8 кв. м в состояние пригодное для эксплуатации по назначению составит 122 000 руб. При расчете корректировки Оценщик использовал величину затрат на ремонт без учета НДС, то есть  $122\ 000/1,2=101\ 666,67$  руб.

**Таблица № 36. Расчет справедливой стоимости с применением доходного подхода**

Наименование	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2
Чистый операционный доход, руб. в год	258 320	361 832
Ставка капитализации, %	11,50%	11,50%
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС в допущении о стандартной отделке в хорошем состоянии, руб.	2 246 262	3 146 367
Затраты на проведение ремонта, руб.	101 667	-
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	2 144 596	3 146 367

<sup>70</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Таблица 1

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

Рис. 41. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном (рыночном) подходе<sup>71</sup>

<sup>71</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.



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

Таблица 3

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

**Рис. 42. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе<sup>72</sup>**

**Таблица № 37. 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 № 38. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам**

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемых объектов в рамках подхода, руб.	5 408 724	5 290 962	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C <sub>min</sub> ), руб.	4 759 677	4 417 954	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C <sub>max</sub> ), руб.	6 057 771	6 163 971	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	4 417 954	6 057 771	
<b>Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются</b>			

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

**Таблица № 39. 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, назначение: нежилое, общая площадь 50,80 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2, кадастровый номер объекта, в пределах которого расположено помещение: 86:10:0101251:4407	50,80	2 214 495	0,50	2 144 596	0,50	2 180 000
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 74,90 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2, кадастровый номер объекта, в пределах которого расположено помеще-	74,90	3 194 229	0,50	3 146 367	0,50	3 170 000

<sup>72</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

№	Наименование	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
	ние: 86:10:0101251:4407						
<b>Итого</b>			<b>5 408 724</b>		<b>5 290 963</b>		<b>5 350 000</b>

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

Таким образом,

**Справедливая стоимость 2 (двух) помещений, общей площадью 50,8 кв. м и 74,9 кв. м, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2, по состоянию на 21 декабря 2021 г. составляет:**

**5 350 000 (Пять миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей без учёта НДС<sup>73</sup>,**

в том числе:

**Таблица № 40. Справедливая стоимость Объекта оценки**

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно до тысяч, без учета НДС, руб.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 50,80 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	отсутствует, является частью помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407	50,80	2 180 000
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 74,90 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	отсутствует, является частью помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407	74,90	3 170 000
<b>Итого</b>				<b>5 350 000</b>

<sup>73</sup> Данная величина получена путем суммирования стоимостей отдельных объектов и не предполагает их совместную продажу

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1  
к ТЗ № 21 от «21» декабря 2021 г.  
к договору № Югра-ЛК об оценке имущества,  
составляющего паевой инвестиционный фонд  
от «10» марта 2021 г.

### Задание на оценку

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

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

- нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 50,8 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2, кадастровый номер объекта, в пределах которого расположено помещение: 86:10:0101251:4407;
- нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 74,9 кв. м, этаж цокольный, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2, кадастровый номер объекта, в пределах которого расположено помещение: 86:10:0101251:4407.

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

№	Адрес	Наименование объекта	Кадастровый номер объекта, в пределах которого расположено помещение
1	г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 50,8 кв. м, этаж цокольный	86:10:0101251:4407
2	г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 74,9 кв. м, этаж цокольный	86:10:0101251:4407

Характеристики Объекта оценки указаны в следующих доступных для Оценщика документах:

- копии Выписки из ЕГРН от 21 апреля 2021 г.;
- копии Приказа № 090721/01-УК от 09 июля 2021 г.;
- копии Приказа № 141221/01-УК от 14 декабря 2021.;
- Техническом плане помещения от 09 декабря 2021 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

4. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) прав, в том числе свободными от обременений в виде залога и ипотеки.

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

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

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

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

рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

**9. Дата оценки.** 21 декабря 2021 г.

**10. Срок проведения оценки.** не позднее **23 декабря 2021 г.** (включительно).

**11. Допущения, на которых должна основываться оценка:**

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или обременений (ограничений), кроме обременений (ограничений), оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- Мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемых объектов действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости 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 без личного осмотра Оценщиком, по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком. По состоянию на дату оценки у Оценщика отсутствуют правоподтверждающие документы на каждое из оцениваемых помещений, в связи с тем, что процедура разделения помещения с кадастровым номером 86:10:0101251:4407 не завершена. При проведении оценки допускается, что раздел помещения общей площадью 128 кв. м с кадастровым номером 86:10:0101251:4407 на 2 помещения общей площадью 50,8 кв. м и 74,9 кв. м юридически правомочен и будет завершен. Оценка проводится в допущении об исполнении Приказов № 090721/01-УК от 09 июля 2021 г., № 141221/01-УК от 14 декабря 2021 г.
- Иные ограничения и допущения будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.

## 12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор



/ Д.В. Сукманов /

От Исполнителя:

Генеральный директор



/ С.О. Найчук /

## Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

 **СМАО**

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

## Овчинников Виктор Сергеевич

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

регистрационный номер 3872  
дата включения в реестр 27 октября 2016

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

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



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020313-1 « 31 » мая 20 21 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»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор \_\_\_\_\_ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 31 » мая 20 24 г.

АО «СПЕЦИОН», Москва, 2021 г. / Фв. 13/М/046



# РОСГОССТРАХ



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

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

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

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

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

### 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.

3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

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

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

не установлена.

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

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

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

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

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

Страховщик информирует страхователя:

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

#### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

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

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

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

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

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

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

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

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

#### 10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

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

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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

#### АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

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

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

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

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

М.П.  Агунин К. С.

##### СТРАХОВАТЕЛЬ

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

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

 Овчинников В. С.

#### КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

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

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

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

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





## ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-04

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

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

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

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

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

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

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

**Страховая сумма:** согласно периодам ответственности:

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

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

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

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

**Страховщик:**  
Ицковский К.А.  
На основании Доверенности



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

## Приложение 3. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243862306/>

14 дек. 17:55 150 просмотров, 0 за сегодня

### Свободное назначение, 109,8 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 33-й, Быстринская ул. [На карте](#)

5 900 000 ₽ 53 735 ₽ за м<sup>2</sup>

Этажи Коммерческая Недвижимость  
PRO  
✓ Документы агентства проверены  
Агентство недвижимости  
Еще 851 объект

**+7 982 519-90-44**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

109,8 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 7 Этаж | Свободно Помещение

Продается нежилое помещение 109,8 м<sup>2</sup>, назначение: Встроенное офисное помещение. Две отдельные входные группы. Распологается на первой линии улицы Быстринская, в жилом доме, хорошо просматривается с дороги, в помещении заведено 380 вольт. Хорошо подойдет для: магазина автозапчастей, аптек, сферы услуг, офис, общепит, магазин, медицина и т.д. Рядом располагается гипермаркет "Магнит", клиенты которого поедут мимо Вас. В данном районе, большая клиентская база, которая нуждается в вашем внимании. - Номер в базе: 3947126.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	5 900 000 ₽	Налог	НДС включен: 983 333 ₽
Ставка	53 735 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 33-й, Быстринская ул.

Пожание рядом | Инфраструктура | 360° Панорама

https://surgut.cian.ru/sale/commercial/215119712/

https://surgut.cian.ru/sale/commercial/215119712/

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страха Земли сельскохоз. Судебное Али Moscow torrents Социалка

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ДСК-1

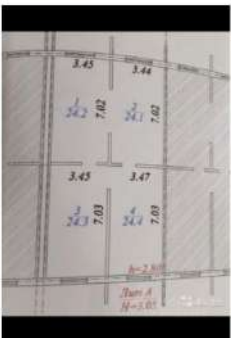
Недвижимость в Сургуте > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Сургуте > 32-й > улица Иосифа Каролинского

4 ноя, 21:18 356 просмотров, 0 за сегодня

### Свободное назначение, 97 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 32-й, ул. Иосифа Каролинского, 9 На карте

В избранное



2 фото

**97 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 17**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**6 000 000 Р**

61 856 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

Включены НДС

ID 36515942

**+7 922 253-66-95**

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

Написать сообщение

https://surgut.cian.ru/sale/commercial/215119712/

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страха Земли сельскохоз. Судебное Али Moscow torrents Социалка

**97 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 17**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**6 000 000 Р**

61 856 Р за м<sup>2</sup>

ID 36515942

**+7 922 253-66-95**

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

Написать сообщение

**Описание**

Продам помещение свободного назначения 97м, два выхода: во двор и на Улицу Каролинского

**Возможное назначение**

Еще, другое, бытовые услуги, салон красоты, продукты, магазин

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 922 253-66-95**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Похожие объявления**

Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

Смотреть

**Условия сделки**

Цена	6 000 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	61 856 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	1 000 000 Р
			Свободная продажа

Уточнить условия

https://surgut.cian.ru/sale/commercial/215119712/

Новости \* Карты \* Принтера \* Объявления \* Mail.ru \* Справочно \* Субъекты строит \* Земли сельскохо \* Судебно \* Али \* Moscow \* torrents \* Социалка

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 97 м² [В избранное](#)

Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 32-й, ул. Иосифа Каролинского, 9

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Общая площадь: 97 м²      Статус участка: В собственности

**6 000 000 Р**  
61 856 Р за м²

ID 36515942

**+7 922 253-66-95**

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

[Написать сообщение](#)

https://surgut.cian.ru/sale/commercial/215119712/

Новости \* Карты \* Принтера \* Объявления \* Mail.ru \* Справочно \* Субъекты строит \* Земли сельскохо \* Судебно \* Али \* Moscow \* torrents \* Социалка

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 97 м² [В избранное](#)

Общая площадь: 97 м²      Статус участка: В собственности

**6 000 000 Р**  
61 856 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

ID 36515942

**+7 922 253-66-95**

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

[Написать сообщение](#)

**ID 36515942**

**+7 922 253-66-95** [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

Похожие объявления



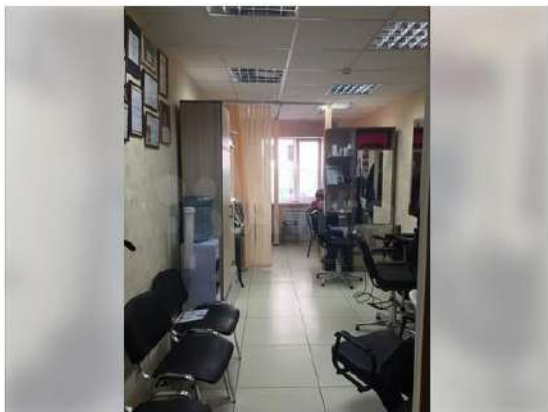
https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofis\_55\_m\_2297031757

Сургут · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам · Офис

## Офис, 55 м²

2 400 000 ₽ за всё

Добавить в избранное · Добавить заметку · 14 декабря в 11:16



8 922 760-87-57

Написать сообщение

Виктория А  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2020  
Завершено 16 объявлений

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2297031757, 1045 (+20)

### О помещении

Площадь: 55 м² · Класс здания: D

### Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,  
Университетская ул., 39  
р-н Северо-восточный жилой

Скрыть карту

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofis\_55\_m\_2297031757

30%

## 2 400 000 ₽ за всё

8 922 760-87-57

Написать сообщение

Виктория А  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2020  
Завершено 16 объявлений

17 объявлений пользователя


Подписаться на продавца

№ 2297031757, 1045 (+20)

### Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,  
Университетская ул., 39  
р-н Северо-восточный жилой

Скрыть карту



### Описание

Продам нежилое помещение, вход отдельный, выполнен косметический ремонт, окна пластиковые, свой санузел.  
Хозяин.

Пожалуйста

https://surgut.cian.ru/sale/commercial/250104033/

Недвижимость в Сургуте > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Сургуте > 32-й > Университетская улица

4 фев, 10:50 37 просмотров, 0 за сегодня

### Свободное назначение, 178 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 32-й Университетская ул., 29 На карте

11 400 000 ₽

64 045 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

ID 23634953  
Еще 2 объекта

+7 982 510-15-41  
+7 912 819-69-63

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

178 м<sup>2</sup> Площадь  
1 из 12 Этаж  
Свободно Помещение

178 м<sup>2</sup> Площадь  
1 из 12 Этаж  
Свободно Помещение

11 400 000 ₽

64 045 ₽ за м<sup>2</sup>

ID 23634953  
Еще 2 объекта

+7 982 510-15-41  
+7 912 819-69-63

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

**Описание**

продам помещение свободного назначения, есть арендаторы.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
+7 982 510-15-41, +7 912 819-69-63  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Похожие объявления**  
Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться  
[Смотреть](#)

**Условия сделки**

Цена:	11 400 000 ₽	Налог:	НДС включен:
ставка:	64 045 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки:	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

**Общая информация**

Юридический адрес: Предоставляется  
Вход: Отдельный с улицы

https://surgut.cian.ru/sale/commercial/250104033/

Новости \* Карты \* Принтера \* Объявления \* Mail.ru \* Справочно \* Субъекты строки \* Земли сельхозхоз \* Судебное \* Али \* Moscow \* torrents \* Социалка \*

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

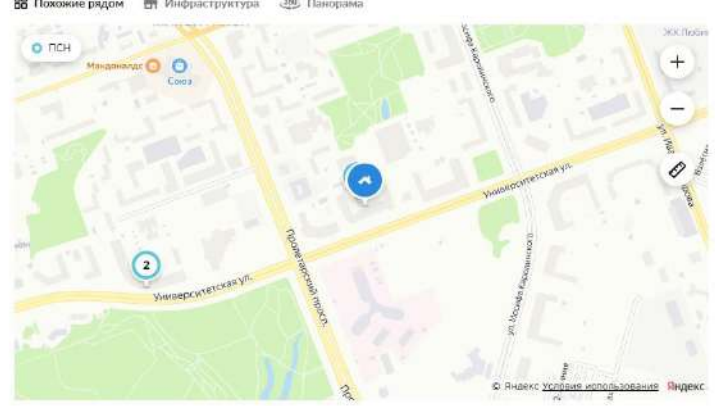
Свободное назначение, 178 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

**Общая информация**


Юридический адрес:	Предоставляется
Вход:	Отдельный с улицы
Состояние:	Типовой ремонт
Количество мокрых точек:	4

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 32-й, Университетская ул., 29

Пожжие рядом Инфраструктура Панорама



Ю Яндекс условия использования Яндекс

**11 400 000 Р**   
 64 045 Р за м<sup>2</sup>

ID 23634953  
 Ещё 2 объекта

**+7 982 510-15-41**  
**+7 912 819-69-63**


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

https://surgut.cian.ru/sale/commercial/250104033/

Новости \* Карты \* Принтера \* Объявления \* Mail.ru \* Справочно \* Субъекты строки \* Земли сельхозхоз \* Судебное \* Али \* Moscow \* torrents \* Социалка \*

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 178 м<sup>2</sup> [В избранное](#)



Ю Яндекс условия использования Яндекс

Год постройки:	2011	Тип здания:	Жилой дом
Категория здания:	Действующее	Общая площадь:	178 м <sup>2</sup>
Статус участка:	В собственности		

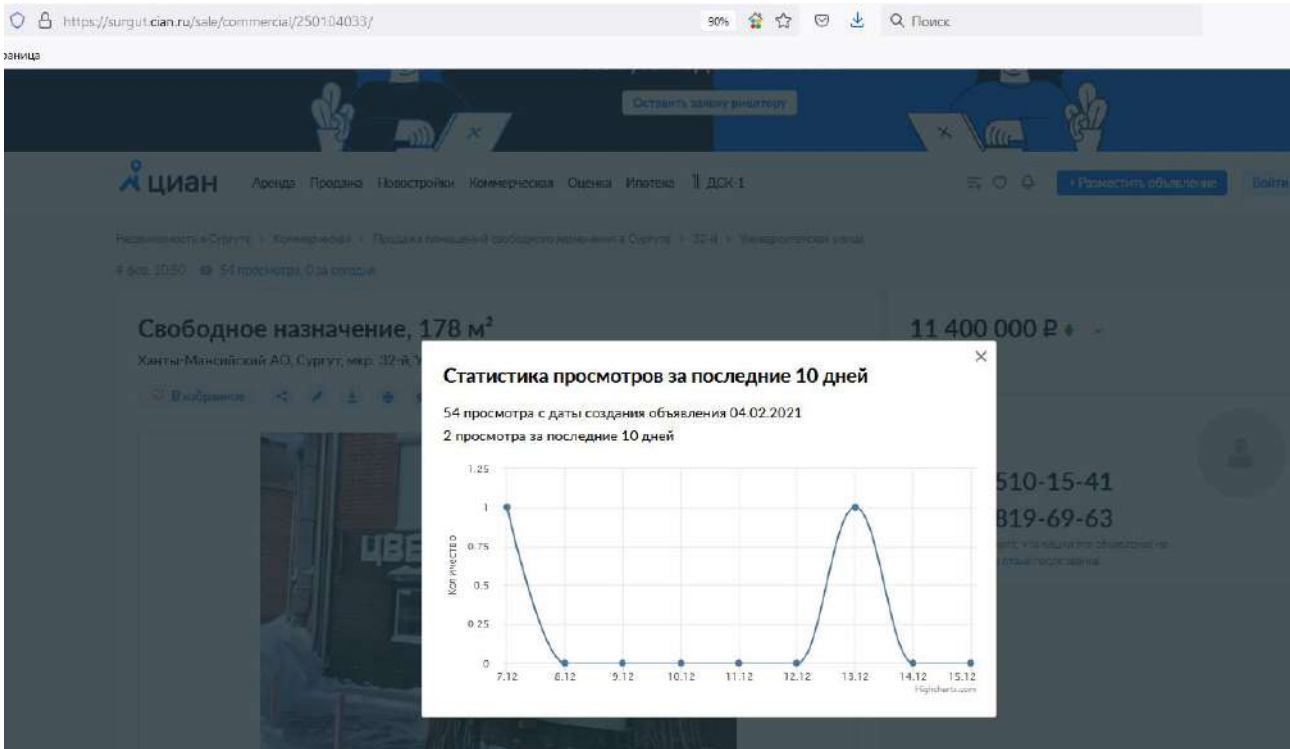
**О доме**

Год постройки:	2011	Этажность:	12
Материалы стен:	Кирпичный	Подъездов:	8
Аварийный:	Нет	Квартир:	324

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

ID 23634953  
 Ещё 2 объекта

**+7 982 510-15-41, +7 912 819-69-63**  
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН



## Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863349/>

Недвижимость в Сургуте > Коммерческая > Аренда офиса в Сургуте > 24-й

18 дек, 18:07 97 просмотров, 0 за неделю

### Офис, 139,7 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 24-й, Комсомольский просп. На карте

В избранное

9 фото

139,7 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 9 Этаж Свободно Помещение

Сдается в аренду просторное и светлое помещение 140 м<sup>2</sup> под любой вид деятельности. Находится на первой линии в жилом доме по проспекту Комсомольскому, д.13 в окружении других коммерческих помещений. Перед помещением большая парковка. Имеет центральное отопление, отдельный вход, окна, санузел, кондиционер. В помещении выполнен косметический ремонт, обои под покраску, можно освежить на свой вкус, окна пластиковые, входная группа тоже выполнена из пластика. На полу плитка, потолки подвесные. Сдается на длительный срок!  
Доп. описание: обычное состояние. Номер в базе: 2265821.

**100 000 Р/мес.**  
8 590 Р за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
Включены НДС, комиссия 50%

Этажи Коммерческая Недвижимость  
яво  
✓ Документы агентства проверены  
Агентство недвижимости  
Еще 842 объекта

**+7 932 418-96-45**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

**УКЛАДЫВА** Продается жилой дом в г. Видное  
6,5 км от МКАД, ИЖС. Все коммуникации.  
Площадь 39 - 2100 м<sup>2</sup>. Дом 4 этажи - 716 м<sup>2</sup>. Пеноблок.  
+7 (916) 450-28-44  
Перейти на сайт

**ПОКВАДА** Земля под застройку в МО  
В продаже 89 участков в 10 км. от г. Чехова.  
Площадь: 18,29 Га. Подходит для жилой застройки.  
+7 (916) 450-28-44  
Перейти на сайт

фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Офис, 139,7 м<sup>2</sup> В избранное

### Условия сделки

Цена	100 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	8 590 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 16 666 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	50%
Предоплата	-		

Уточнить условия

### Общая информация

Состояние: Типовой ремонт

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 24-й, Комсомольский просп.

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама

**100 000 Р/мес.**  
8 590 Р за м<sup>2</sup> в год

Этажи Коммерческая Недвижимость  
яво  
✓ Документы агентства проверены  
Агентство недвижимости  
Еще 851 объект

**+7 932 418-96-45**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_45\_m\_2297222737



Сургут - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Сдам

## Свободного назначения, 45 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Добавить заметку 21 декабря в 19:27



**28 000 Р в месяц** ▾

Залог 1.5 мес.

8 922 760-87-57

Написать сообщение

Виктория А

Арендодатель  
На Авито с сентября 2020  
Завершено 15 объявлений



19 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2297222737, 415 (+68)

### О помещении

Площадь: 45 м<sup>2</sup>



### Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,  
ул. Иосифа Каролинского, 14/2  
р-н Восточный

Скрыть карту ▾



**28 000 Р в месяц** ▾

Залог 1.5 мес.

8 922 760-87-57

Написать сообщение

Виктория А

Арендодатель  
На Авито с сентября 2020  
Завершено 15 объявлений



19 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2297222737, 415 (+68)

### Описание

Сдам в долгосрочную аренду отличное помещение, вид деятельности  
разносторонний, выполнен капитальный ремонт, свой вход, есть сигнализация и  
система пожаротушения.



Пожаловаться

https://surgut.cian.ru/rent/commercial/257183022/

19 мая, 15:00 28 просмотров, 1 за сегодня

### Свободное назначение, 169,7 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 30-й, ул. Иосифа Каролинского, 12 [На карте](#)

[В избранное](#)

3 фото

**169,7 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 14**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Сдаётся на длительный срок, под любой вид деятельности. По адресу Каролинского 12. Большой проходной трафик. 3 кондиционера. Недорого 800 руб за квадратный метр + коммунальные услуги. Условия обсуждаются.

**135 760 Р/мес.**  
9 600 Р за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменением цены](#)  
Включены НДС, без комиссии

ID 73371119  
**+7 904 464-40-06**  
**+7 904 464-78-77**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление по ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА** Земля под застройку в МО  
В продаже 89 участков в 10 км. от г. Чехова. Площадь: 18,29 Га. Подходит для жилой застройки  
**+7 (916) 450-28-44**  
[Перейти на сайт](#)

**РЕКЛАМА** Продаётся жилой дом в г. Видное  
6,5 км от МКАД, ИЖС. Все коммуникации. Площадь ЗУ - 2100 м<sup>2</sup>. Дом (4 этажа) - 716 м<sup>2</sup>. Пенноблок.  
**+7 (916) 450-28-44**  
[Перейти на сайт](#)

Фотографии (3) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 169,7 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	135 760 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	9 600 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 22 571 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

**Общая информация**

Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 30-й, ул. Иосифа Каролинского, 12

**135 760 Р/мес.**  
9 600 Р за м<sup>2</sup> в год

ID 73371119  
**+7 904 464-40-06**  
**+7 904 464-78-77**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА** Земля под застройку в МО  
В продаже 89 участков в 10 км. от г. Чехова. Площадь: 18,29 Га. Подходит для жилой застройки  
**+7 (916) 450-28-44**  
[Перейти на сайт](#)

**РЕКЛАМА** Продаётся жилой дом в г. Видное  
6,5 км от МКАД, ИЖС. Все коммуникации. Площадь ЗУ - 2100 м<sup>2</sup>. Дом (4 этажа) - 716 м<sup>2</sup>. Пенноблок.  
**+7 (916) 450-28-44**  
[Перейти на сайт](#)

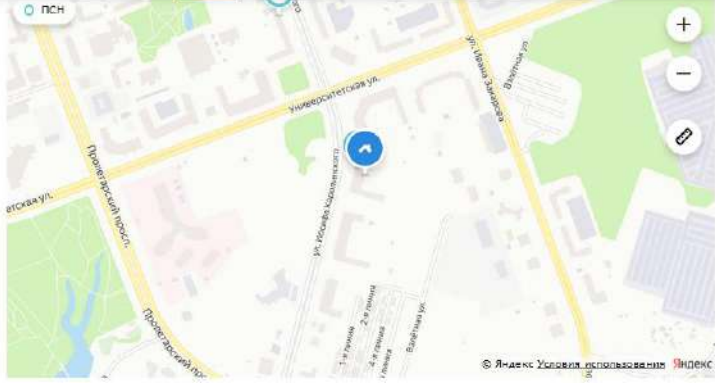
https://surgut.dian.ru/rent/commercial/257183022/

90% Поиск

аница

Фотографии (3) Описание **На карте** Контактное лицо Покомнатные объявления

Свободное назначение, 169,7 м<sup>2</sup> В избранное



**135 760 Р/мес.** 9 600 Р за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
 Включены НДС, без комиссии

ID 73371119  
**+7 904 464-40-06**  
**+7 904 464-78-77**  
 Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на Циан.и, и оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

**О доме**

Год постройки	2010	Этажность	14
Материалы стен	Панельный	Подъездов	7
Аварийный	Нет	Квартир	392

https://surgut.dian.ru/rent/commercial/257183022/ Поиск

раница

циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека 1 ДСК-1

Поддержка в Сургуте | Мансийск | Дома поквартирному застройке в Сургуте | 30-й | улица Иосифа Каролинского

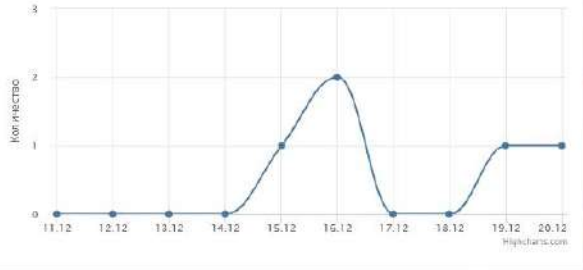
19 мая, 15:00 73 просмотра, 1 за сутки

**Свободное назначение, 169,7 м<sup>2</sup>**  
 Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 30-й ул. Иосифа Каролинского, 12 На карте

**135 760 Р/мес.** 9 600 Р за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
 Включены НДС, без комиссии

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

29 просмотров с даты создания объявления 19.05.2021  
 5 просмотров за последние 10 дней



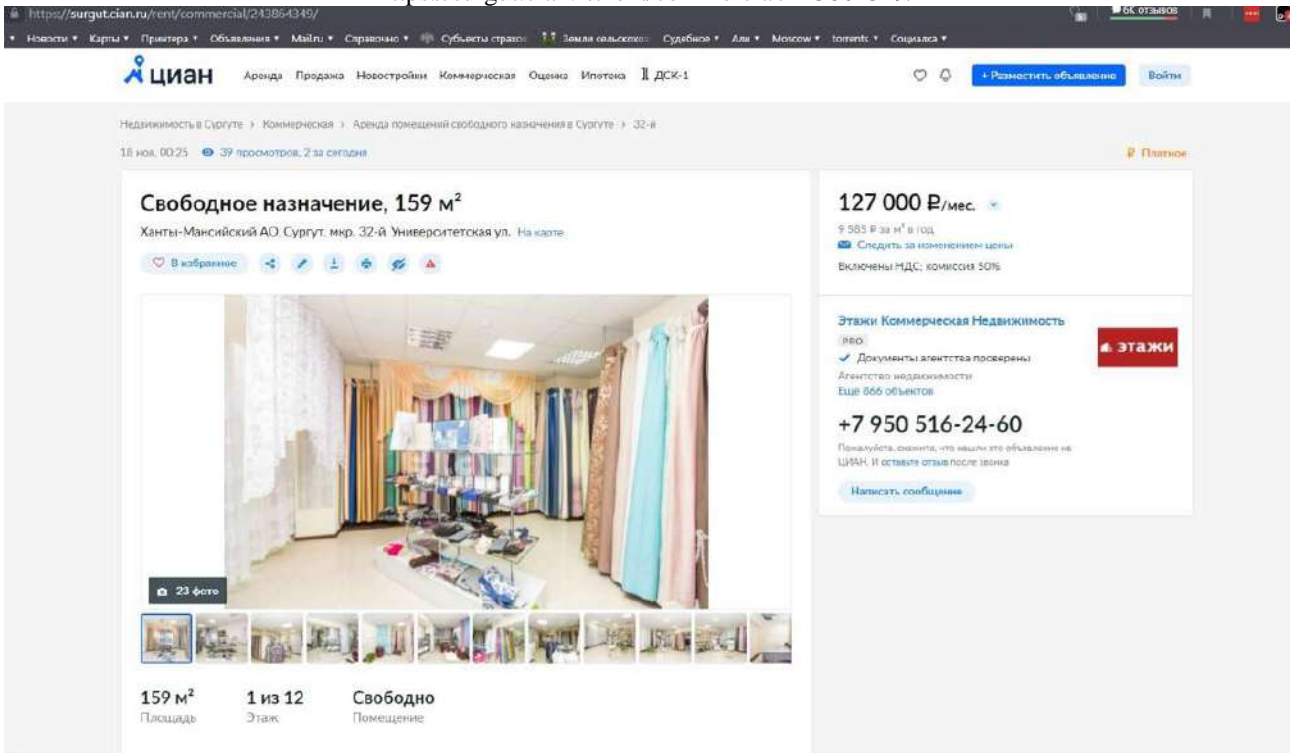
Дата	Количество просмотров
11.12	0
12.12	0
13.12	0
14.12	0
15.12	1
16.12	2
17.12	0
18.12	0
19.12	1
20.12	1

464-40-06  
 464-78-77

Земля под застройку в МО  
 В продаже 89 участков в 10 км. от г. Чебоксар.  
 Площадь: 18,29 Га. Подходит для жилой застройки  
 +7 (916) 450-28-44



https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243864349/



Недвижимость в Сургуте > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Сургуте > 32-й

18 ноя, 00:25 39 просмотров, 2 за сегодня

### Свободное назначение, 159 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 32-й Университетская ул. На карте

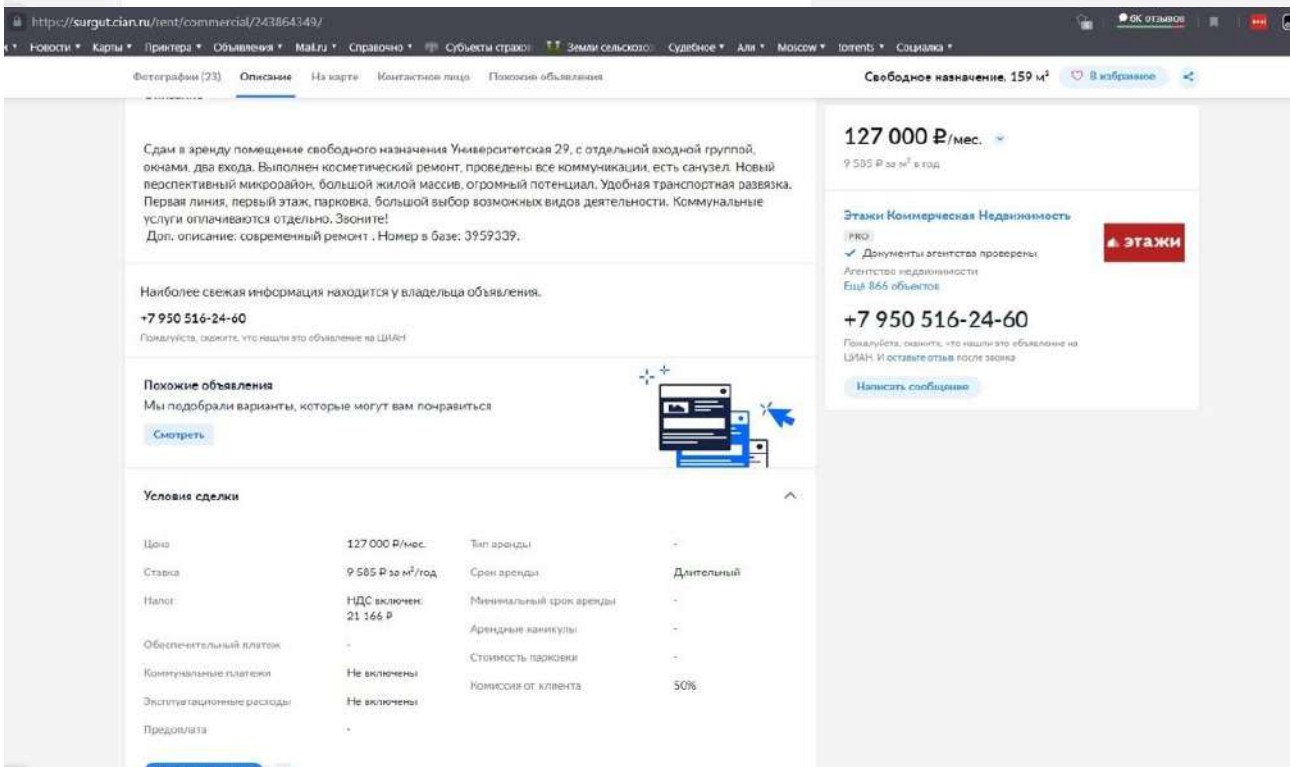
127 000 Р/мес.   
 9 585 Р за м<sup>2</sup> в год   
 Следить за изменением цены   
 Включены НДС, комиссия 50%

Этажи Коммерческая Недвижимость   
 PRO   
 ✓ Документы агентства проверены   
 Агентство недвижимости   
 Еще 866 объектов

**+7 950 516-24-60**   
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

159 м<sup>2</sup> Площадь   
 1 из 12 Этаж   
 Свободно Помещение



Сдам в аренду помещение свободного назначения Университетская 29, с отдельной входной группой, окнами два входа. Выполнен косметический ремонт, проведены все коммуникации, есть санузел. Новый перспективный микрорайон, большой жилой массив, огромный потенциал. Удобная транспортная развязка. Первая линия, первый этаж, парковка, большой выбор возможных видов деятельности. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно. Звоните!  
 Доп. описание: современный ремонт. Номер в базе: 3959339.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
**+7 950 516-24-60**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН!

**Похожие объявления**  
 Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

**Условия сделки**

Цена	127 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	9 585 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 21 166 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	50%
Предоплата	-		

https://surgut.dan.ru/rent/commercial/243864349/

Новости • Карты • Прямая • Объявления • Mail.ru • Справочник • Субъекты права • Земля сельского • Судебные • Али • Moscow • torrents • Социалки

Фотографии (23) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 159 м² В избранное

Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	50%
Предоплата			

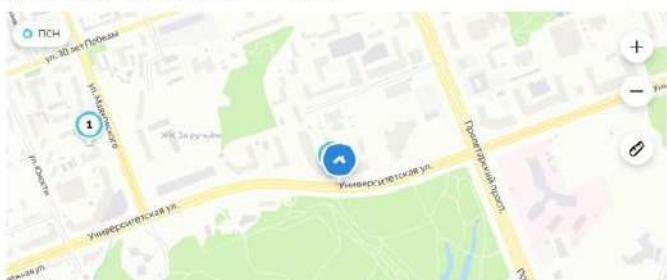
[Уточнить условия](#)

**Общая информация**

Состояние: Требуется косметический ремонт

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 32-й, Университетская ул.

Похлопие рядом • Инфраструктура • Панорама



**127 000 ₽/мес.**  
9 585 ₽ за м² в год

**Этажи** Коммерческая Недвижимость  
РЭО

- ✓ Документы агентства прозрачны
- Агентство недвижимости
- Еще 866 объектов

**+7 950 516-24-60**

Попытайтесь, свяжитесь, что мысли это объявление не ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)



Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
21 апреля 2021г. № КУВИ-999/2021-268925		Кадастровый номер: 86:10:0101251:4407	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Югра"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:10:0101251:4407-86/003/2017-2 26.12.2017 13:33:12
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	26.12.2017 13:33:12	
	номер государственной регистрации:	86:10:0101251:4407-86/003/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.08.2014 по 31.05.2023 с 13.08.2014 по 31.05.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРПОЛ", ИНН: 7704750193	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", Выдан 18.09.2013	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П.	
Сертификат: #9936308395631023960082529376564946434 Владелец: Рокоссов Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Раздел 5 Лист 3

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
21 апреля 2021г. № КУВИ-999/2021-268925		Кадастровый номер: 86:10:0101251:4407	
Кадастровый номер: 86:10:0101251:4407		Номер этажа (этажей): Цокольный	
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
полное наименование должности	инициалы, фамилия		
М.П.			
Сертификат: #9936308395631023960082529376564946434 Владелец: Рокоссов Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021			



Исх. № 21122102 от 21 декабря 2021 г.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Для целей проведения оценки по Техническому заданию №21 к Договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г. 2 (двух) помещений, общей площадью 50,8 кв. м и 74,9 кв. м, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2 первично направляем вам копии нижеперечисленных документов:

- Приказ № 090721/01-УК от 09 июля 2021 г.;
- Технический план помещения от 09 декабря 2021 г.;
- Проект «Перепланировка нежилого помещения расположенного в цокольном этаже по адресу улице Иосифа Каролинского, д. 14/2, ХМАО –Югра, г. Сургут», ООО «Акрополь», июль 2021 г.;
- Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения №02-02-9119/1 от 20 октября 2021 г.;
- Акт №29 о приемке выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого (нежилого) помещения от 23 ноября 2021 г.
- Приказ № 141221/01-УК от 14 декабря 2021 г.

Генеральный директор ООО «УК «ОРЕОЛ»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»



Сузьманов Д.В.

**ПРИКАЗ № 090721/01-УК**

г. Москва

«09» июля 2021 года

***О разделении объекта недвижимости  
- нежилого помещения***

В связи с повышением эффективности использования объекта коммерческой недвижимости, а также в целях сдачи в аренду и/или продажи нежилого помещения, составляющего имущество Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», доверительное управление которым осуществляет ООО «УК «ОРЕОЛ»

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Разделить нежилое помещение назначение: нежилое, общей площадью 128 кв.м, этаж цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, дом 14/2, кадастровый номер: 86:10:0101251:4407 на 2 (два) нежилых помещения (объекта недвижимости).
2. В срок до 30 сентября 2021 года включительно выполнить работу:
  - 2.1. по проведению текущих ремонтных работ, связанных с разделением нежилого помещения, указанного в пункте 1 настоящего Приказа;
  - 2.2. по проведению мероприятий, связанных с подготовкой технических планов вновь образуемых 2-х нежилых помещений;
  - 2.3. по государственной регистрации вновь образуемых 2-х нежилых помещений в органах Росреестра с получением соответствующих выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).
3. Контроль за исполнением настоящего Приказа оставляю за собой.

**Генеральный директор  
ООО «УК «ОРЕОЛ»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»**

**Д.В. Сукманов**

<b>Технический план помещения</b>	
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>	
<b>1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:</b>	
образованием двух помещений, расположенных: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Иосифа Каролинского, дом 14/2, в результате раздела помещения с кадастровым номером: 86:10:0101251:4407	
<b>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b>	
<i>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У.ЗПИФ недвижимости «Югра», ИНН 7704750193, ОГРН 1107746237147</i>	
<small>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (аккорпорация))</small>	
<b>3. Сведения о кадастровом инженере:</b>	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <i>Палейкина Ирина Сергеевна</i>	
Страховой номер индивидуального лицевого счета <i>098-734-909-35</i>	
Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр <i>86-15-330</i>	
Контактный телефон <i>+73462246022, +73462555629, +73462287048</i>	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <i>Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул.Республики, 73/1, 246022bri@mail.ru</i>	
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер <i>Ассоциация «Союза кадастровых инженеров»</i>	
Полное или (в случае если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица <i>АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ», Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул.Республики, 73/1</i>	
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы <i>21-8603-Д/0902 от 10.08.2021 г.</i>	
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) <i>09.12.2021 г.</i>	

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Перепланировка нежилого помещения расположенного в цокольном этаже по адресу улице Иосифа Каролинского, д. 14/2, ХМАО-Югра, г. Сургут				б/с 253/154-2021/П от 01.07.2021 г., выдан: ООО «Акрополь»		
2	Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения				б/с 02-02-9119/1 от 20.10.2021 г.		
3	Акт о приемке выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке нежилого помещения				б/с 29 от 23.11.2021 г.		
4	Приказ. О разделении объекта недвижимости - нежилого помещения				б/с 090721/01-УК от 09.07.2021 г.		
5	Чертеж				б/с б/н от 08.12.2021 г.		
6	Чертеж				б/с б/н от 08.12.2021 г.		
7	Выписка из ЕГРН на помещение				КУВИ-999/2021-268925 от 21.04.2021 г.		
8	Доверенность				б/с 77/716-н/77-2021-3-658 от 19.04.2021 г.		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана							
Система координат							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Лазерный дальномер Leica DISTO D3a		44938-10 до 28.12.2021г. 44938-10 до 28.12.2021г.		№4291/S 29.12.2020г.		
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	86:10:0101251:4407						



<b>Исходные данные</b>		
<b>5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении</b>		
<b>5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении</b>		
№ п/п	Кадастровый номер помещения	
1	2	
-	-	
<b>5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении</b>		
№ п/п	Кадастровый номер машино-места	
1	2	
-	-	
<b>6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса</b>		
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	86:10:0101251:4407
4	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	86:10:0101251
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	86:10:0101251:92
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-1 Цокольный этаж
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	б/н
7	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Сургут г, Иосифа Каролинского ул, д. 14/2
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	-
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	Помещение
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (P), м <sup>2</sup>	50.8

14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	86:10:0101251
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	86:10:0101251:92
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-1 Цокольный этаж
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	б/н
7	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Сургут г, Иосифа Каролинского ул, д. 14/2
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	-
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	Помещение
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (P), м <sup>2</sup>	74.9
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-

15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

### Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен для внесения сведений в ЕГРН о помещениях, образованных в результате раздела объекта с кадастровым номером 86:10:0101251:4407, на два самостоятельных объекта недвижимости в соответствии с Приказом № 090721/01-УК от 09.07.2021г. и Проектом перепланировки. В результате раздела образованы помещения: «Помещение» общей площадью - 50.8 м2. и «Помещение» общей площадью - 74.9 м2. Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Росреестра № П/0393 от 23 октября 2020 г. Средняя квадратическая погрешность определения площади простейшей геометрической фигуры здания, сооружения, помещения, машино-места вычислена по формуле:  $mp = ms\sqrt{(a^2+b^2)}$ :

$$mp = ms\sqrt{(a^2+b^2)}=0.01\sqrt{(3.72^2+5.78^2)}=0.04$$

$$mp = ms\sqrt{(a^2+b^2)}=0.01\sqrt{(3.44^2+7.00^2)}=0.05$$

$$mp = ms\sqrt{(a^2+b^2)}=0.01\sqrt{(1.89^2+1.98^2)}=0.02$$

$$mp = ms\sqrt{(a^2+b^2)}=0.01\sqrt{(1.79^2+1.79^2)}=0.02$$

Средняя квадратическая погрешность определения площади помещения  $S=50.8$  м2 вычислена по формуле:

$$mp_{э\tau}=\sqrt{\sum_{i=1}^n mf^2}$$

$$mf=0.04+0.05+0.02+0.02=0.1$$

$$\sqrt{\sum_{i=1}^n mf^2}=\sqrt{0.13^2}=0.1$$

Средняя квадратическая погрешность определения площади простейшей геометрической фигуры здания, сооружения, помещения, машино-места вычислена по формуле:  $mp = ms\sqrt{(a^2+b^2)}$ :  $mp =$

$$ms\sqrt{(a^2+b^2)}=0.01\sqrt{(2.82^2+6.99^2)}=0.05 \quad mp = ms\sqrt{(a^2+b^2)}=0.01\sqrt{(1.24^2+1.51^2)}=0.01$$

$$mp = ms\sqrt{(a^2+b^2)}=0.01\sqrt{(3.44^2+5.42^2)}=0.04$$

$$mp = ms\sqrt{(a^2+b^2)}=0.01\sqrt{(2.13^2+1.51^2)}=0.02$$

$$mp = ms\sqrt{(a^2+b^2)}=0.01\sqrt{(1.66^2+3.41^2)}=0.02$$

$$mp = ms\sqrt{(a^2+b^2)}=0.01\sqrt{(3.97^2+3.28^2)}=0.03$$

$$mp = ms\sqrt{(a^2+b^2)}=0.01\sqrt{(1.92^2+1.95^2)}=0.02$$

$$mp = ms\sqrt{(a^2+b^2)}=0.01\sqrt{(1.62^2+5.00^2)}=0.03$$

$$mp = ms\sqrt{(a^2+b^2)}=0.01\sqrt{(3.14^2+3.14^2)}=0.03$$

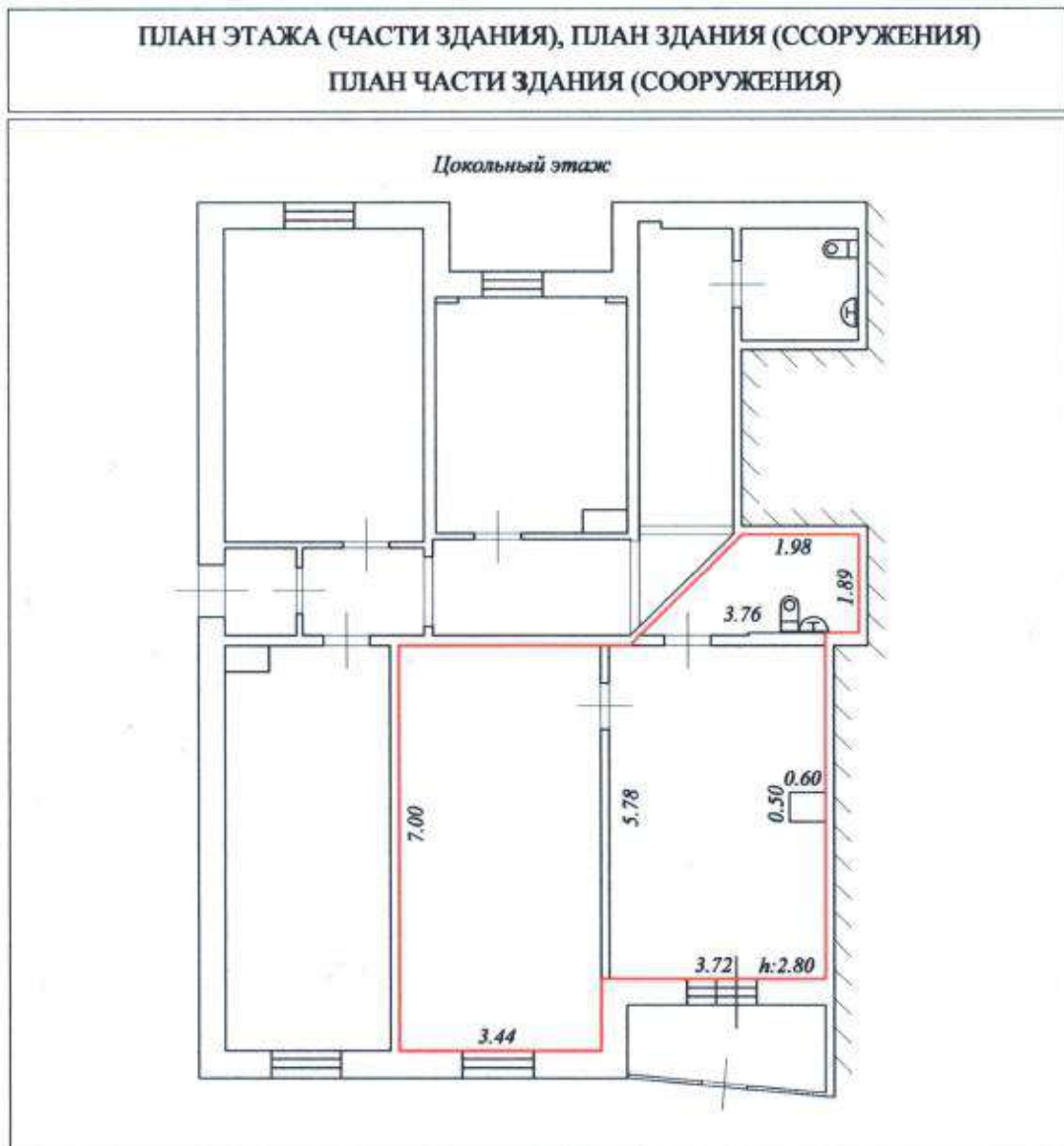
Средняя квадратическая погрешность определения площади помещения  $S=74.9$  м2 вычислена по формуле:

$$mp_{э\tau}=\sqrt{\sum_{i=1}^n mf^2}$$

$$mf=0.05+0.01+0.04+0.02+0.02+0.03+0.02+0.03+0.03=0.1$$

$$\sqrt{\sum_{i=1}^n mf^2}=\sqrt{0.25^2}=0.1$$

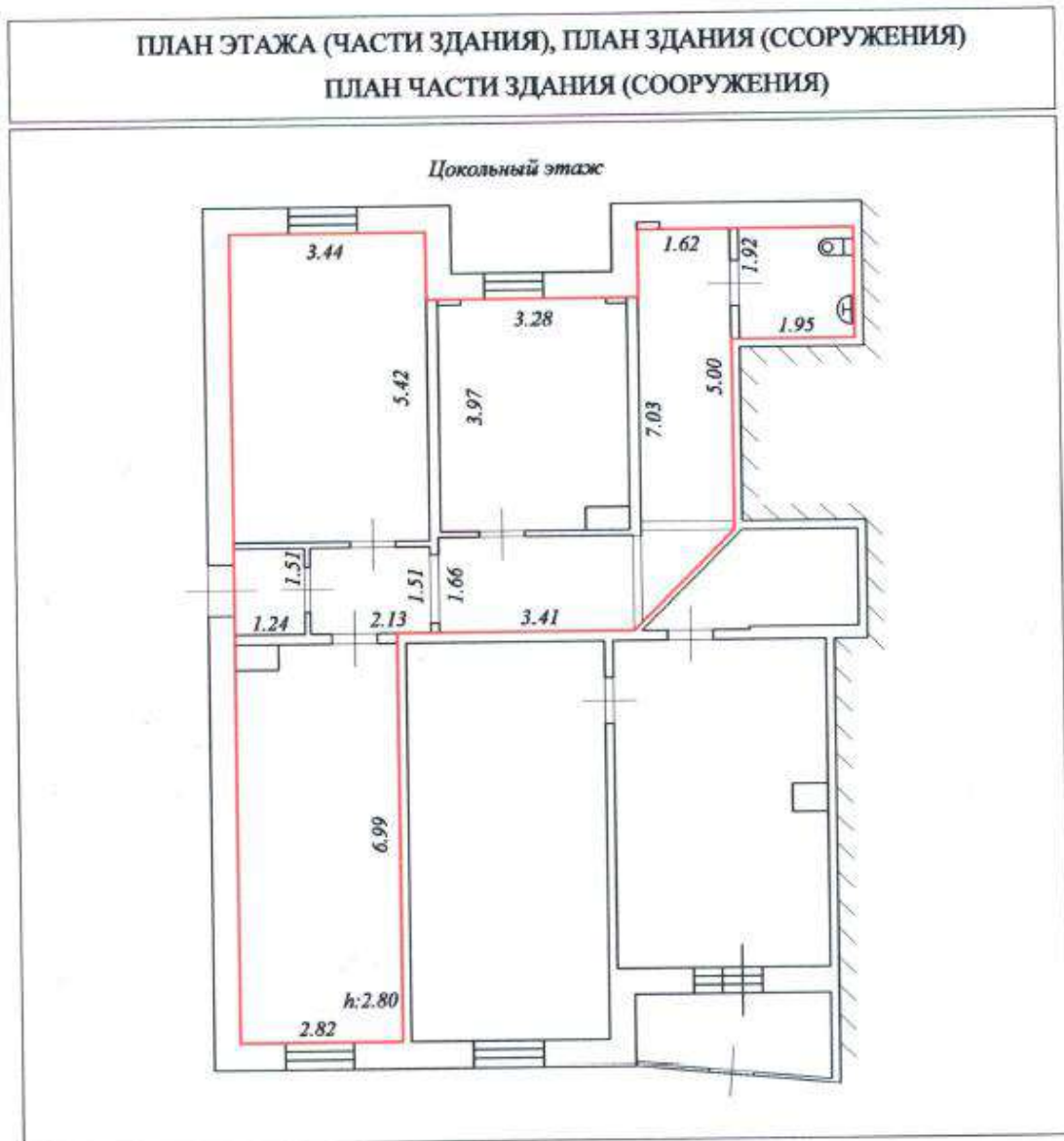
Технический план подготовлен кадастровым инженером Палейкиной И.С., номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: № 33465 от 24.03.2015г., являющимся членом СРО КИ АССОЦИАЦИЯ «СОЮЗ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ» (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ №А-0093 от 29.03.2016г.) Сведения о СРО КИ АССОЦИАЦИЯ «СОЮЗ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ» содержатся в государственном реестре СРО КИ №001 от 05.07.2016г. СНИЛС № 098-734-909 35. Договор на выполнение кадастровых работ № 21-8603-Д/0902 от 10.08.2021 г.-734-909 35". Договор на выполнение кадастровых работ № 21-8603-Д/0902 от 10.08.2021 г.



Масштаб 1:100

*Условные обозначения:*

	<i>Стена с окном и дверью</i>
<i>3.90</i>	<i>Линейный размер</i>
	<i>Контур вновь образованного помещения</i>



Масштаб 1:100

Условные обозначения:

	Стена с окном и дверью
3.90	Линейный размер
	Контур вновь образованного помещения



Российская Федерация  
Ханты- Мансийский автономный округ - Югра

Общество с ограниченной ответственностью

## ООО «Акрополь»

«Перепланировка нежилого  
помещения расположенного в цокольном этаже  
по адресу улице Иосифа Каролинского, д.14/2, ХМАО-Югра,г.Сургут»

Раздел 3. Архитектурные решения.

Раздел 5.

Подраздел 5.2. «Система водоснабжения»

Подраздел 5.3. «Система водоотведения»

Шифр 253/154-2021/П

Директор ООО «Акрополь»



Бородулин С.Н.

Главный инженер  
проекта



Загидулина С.Р.

г.Сургут 2021г.

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

										2	
<b>1. Содержание тома</b>											
<b>Обозначение</b>		<b>Наименование</b>					<b>Примечание</b>				
253/154-2021/П-АР-С		1. Содержание тома					Стр. 2				
253/154-2021/П-СП		2. Состав проектной документации					Стр. 3				
253/154-2021/П-АР.ТЧ		3. Архитектурные решения. Текстовая часть									
		3.1 Описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального ремонта					Стр. 5				
		3.2 Архитектурно-конструктивные решения, в том числе в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального ремонта					Стр. 6				
		3.3 Строительные решения применяемые при перепланировке нежилых помещений по улице Иосифа Каролинского, дом 14/2					Стр. 7				
		3.4. Технологические решения при производстве строительно-монтажных работ.					Стр. 8				
253/154-2021/П ИОС1-ТЧ		4. Система Водоснабжения. Система Водоотведения					Стр. 9				
253/154-2021/П ИОС2, ИОС3-ТЧ		5. Система вентиляции					Стр. 9				
		6. Осуществление контроля и качества приемки работ					Стр. 10				
		7. Пожарная безопасность при проведении работ.					Стр. 10				
Лист 1		8. Архитектурные решения. Графическая часть.									
Лист 2		Существующая планировка квартиры. Экспликация помещений.					Стр. 11				
Лист 3		План отделочных работ.					Стр. 12				
Лист 4		План с сетями В1, Т3, К1.					Стр. 13				
Лист 5		Схема В1, Т3. Схема Т1. Схема водомерного узла В1, Т3.					Стр. 14				
Лист 6		Экспликация полов. Узел гидронизоляции пола.					Стр. 15				
Лист 7		Схема расположения плит перекрытий.					Стр. 16				
										253/154/П-2021-АР-С	
										Изн. Кол-ч Лист №доку. Подл. Дата	
ГАП		Бородулин			07.21		Стадия		Лист		Листов
ГИП		Загидулина			07.21		П		1		1
Н.контроль		Бородулин			07.21		Содержание				
ООО «Агрополь» г.Сургут											
Формат А4											

							3		
<b>Состав проектной документации</b>									
<b>Номер тома</b>	<b>Обозначение</b>	<b>Наименование</b>					<b>Примечание</b>		
Перепланировка нежилого помещения расположенного в цокольном этаже по адресу улице Иосифа Каролинского, д.14/2, ХМАО-Югра,г.Сургут.									
1	253/154-2021/П -ПЗ	Пояснительная записка					Раздел 1		
2	253/154-2021/П -ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка					Не разрабатывается на основании тех. задания		
3	253/154-2021/ П -АР	Архитектурные решения					Раздел 3		
4	253/154-2021/П -КР	Конструктивные и объемно-планировочные решения					Не разрабатывается на основании тех. задания		
5		Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений					Не разрабатывается на основании тех. задания		
5.1	253/154-2021/П -ИОС1	Система электроснабжения					Не разрабатывается на основании тех. задания		
5.2	253/154-2021/П -ИОС2	Система водоснабжения					Раздел 5.2		
5.3	253/154-2021/П -ИОС3	Система водоотведения					Раздел 5.3		
5.4	253/154-2021/П -ИОС4	Отопление, вентиляция, тепловые сети					Раздел 5.4		
5.5	253/154-2021/П -ИОС5	Сети связи					Не разрабатывается на основании тех. задания		
5.6	253/154-2021/П -ИОС 6	Системы газоснабжения					Не разрабатывается на основании тех. задания		
5.7	253/154-2021/П П -ИОС 7	Технологические решения					Не разрабатывается на основании тех. задания		
6	253/154-2021/П -ПОКР	Проект организации капитального ремонта					Не разрабатывается на основании тех. задания		
7	253/154-2021/П -ПОД	Проект организации по сносу, и демонтажу					Не разрабатывается на основании тех. задания		
8	253/154-2021/П -ООС	Перечень мероприятий по охране окружающей среды					Не разрабатывается на основании тех. задания		
9	253/154-2021/П -ПБ	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности					Не разрабатывается на основании тех. задания		
10	253/154-2021/П -ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов					Не разрабатывается на основании тех. задания		
11	253/154-2021/П -СМ	Смета на строительство объектов капитального строительства					Не разрабатывается на основании тех. задания		
12	253/154-2021/П -ГОЧС	Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны					Не разрабатывается на основании тех. задания		
13	253/154-2021/П -ИИ	Инженерно-изыскательные работы					Не разрабатывается на основании тех. задания		
253/154/П-2021-СП									
							Состав проектной документации		
							Стадия	Лист	Листов
							П	1	2
							ООО «Акрополь» г.Сургут Формат А4		

4

Приложения

№	Обозначение	Наименование	Примечание
1	Приложение А	Выписка СРО	
2	Приложение Б	Схема расположения плит перекрытий	

Инв. № подл.	Листы в докум.	Всего листов					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подл.	Дата	253/154/П-2021-АР-П	

Формат А4



8

**3.2. Архитектурные решения , в том числе в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального ремонта.**

- Место расположения объекта: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, дом 14/2, г.Сургут.
- Здание предназначено для проживания людей, здание эксплуатируется в настоящее время по своему функциональному назначению.
- Этажность объекта: 15 этажей, с чердаком, и подвальными помещениями.
- Конструкция фундаментов- блоки ФБС по монолитному ростверку.
- Перекрытия – железобетонные плиты с опиранием по всем сторонам.
- Стены наружные – стеновые панели толщиной 400мм;
- Внутренние стены и перегородки- стеновые панели толщиной 160мм.

Здание электрифицировано, отопление центральное, водоснабжение и канализация централизованное.

Существующее здание является зданием II класса ответственности до ремонта, данный класс ответственности сохранится после ремонта здания.

Перепланировка квартиры , выполнено в соответствии с ТР "Технический регламент пожарной безопасности" от 22.07.2008 года ( № 123-ФЗ ), а также ТР от 30.12.09 г. (№384-ФЗ)

Проект разработан в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

При разработке проекта упор сделан на комфортабельность проживания в суровых условиях Сибири.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			253/154/П-2021-АР.ТЧ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подл.	Дата				

Формат А4



### 5. Система водоснабжения, водоотведения.

#### Водоснабжение

##### Основные показатели

Наименование системы	м3сут	м3/час	л/сек	Примечание
B1	0,390	0,143	0,163	
T3	0,300	0,183	0,189	
K1	0,690	0,326	1,93	

1. Проект внутреннего водоснабжения и канализации разработан на основании архитектурно-строительных чертежей, действующих нормативных документов.
2. Снабжение помещения сан.узла холодной и горячей водой предусматривается от существующих стояков жилого дома, № 14/2, по адресу: г.Сургут, ул.Иосифа Каролинского. Диаметры врезок-D15мм.
3. Учет расхода воды ведется следующим образом:  
-на врезках установлены водомерные узлы вертикального типа с водосчетчиками типа СХВ-15 и СГВ-15 для холодной и горячей воды. Перед счетчиками установлены фильтры типа ФСО.
4. Сети холодного и горячего водоснабжения монтируются из армированных водопроводных шлангов.  
Водопроводная арматура установлена фирмы "Danfoss".

#### Канализация

1. Проектом предусмотрена сеть бытовой канализации.  
Сточные воды от санитарных приборов отводятся в существующую сеть жилого дома с присоединением к стояку.  
Диаметр врезки - 100мм.
2. Сеть канализации монтируется из полипропиленовых труб (типа ПП).
3. Монтаж внутренних сетей производить согласно СНиП 3.05.01-85.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

253/154/П-2021-АР.ТЧ

Лист

Формат А4



### 5. Система вентиляции.

#### ОТОПЛЕНИЕ

1. Данным проектом не предусматривается разработка системы отопления.
2. Система отопления - единая для всего здания в целом, остается в проектном положении.

#### ВЕНТИЛЯЦИЯ

1. Существующая вентиляция с естественным побуждением.
2. Приток воздуха в помещения неорганизованный и осуществляется через открываемые фрамуги в стеклопакетах.

### 6. Контроль качества и приемки работ

Контроль и качество используемых материалов возлагается на - на мастера или бригадира.

На объекте заводится журнал производства работ, в котором ежедневно фиксируются:

- дата выполнения работы
- условия производства работ на отдельных захватках
- результаты производства работ на отдельных захватках
- результаты системного контроля за качеством работ

В ходе приемки работ предоставляются следующие документы :

- паспорта на применяемые материалы
- журналы производства работ
- исполнительные чертежи по ремонту
- акты промежуточной приемки выполненных работ
- акты на скрытые работы

### 7. Пожарная безопасность при проведении работ по перепланировке нежилых помещений.

- При выполнении работ иметь огнетушитель и запас воды не менее 10л.
- В зоне по производству работ по демонтажу отключить электроэнергию.
- В зоне работ перфоратором и шлифмашиной на ширину не менее 1 метра укладывать искрогасящее покрытие (увлажненный дорнит, стекловолокно, и т.д.).
- Огневые работы заканчивать не менее чем за 2 часа до окончания смены.
- Перед уходом тщательно осмотреть место производства работ.

На объекте должно быть назначено лицо, ответственное за сохранность и готовность к действию первичных средств пожаротушения.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			253/154/П-2021-АР.ТЧ						
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата				

**Ведомость ссылочных и прилагаемых документов**

Обозначение	Наименование	Примечание
СНиП 21-01-97	Пожарная безопасность зданий и сооружений	
Серия 2.244-1 в.6	Детали полов общественных зданий.	
ГОСТ Р 50571.2-94	Электроустановки зданий.	
(МЭК 364-3-93)	Часть 3. Основные характеристики	
Серия 5.407-83	Установка выключателей и штепсельных розеток	
серия 4.900-7	Внутренние санитарно-технические системы	
серия 5.901-1	Водомерные узлы	
серия 4-904-69	Детали крепления санитарно-технических приборов и трубопроводов	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			253/154/П-2021-АР.ТЧ						
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Формат А4

Российская Федерация  
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

ООО "Акрополь"

Перепланировка нежилого  
помещения расположенного в цокольном этаже  
по адресу: улица Иосифа Каролинского, д.14/2, ХМАО-Югра, г.Сургут.

Проект

Архитектурные решения

253/184-2021/П АР

Директор ООО "Акрополь"

ГИП ООО "Акрополь"

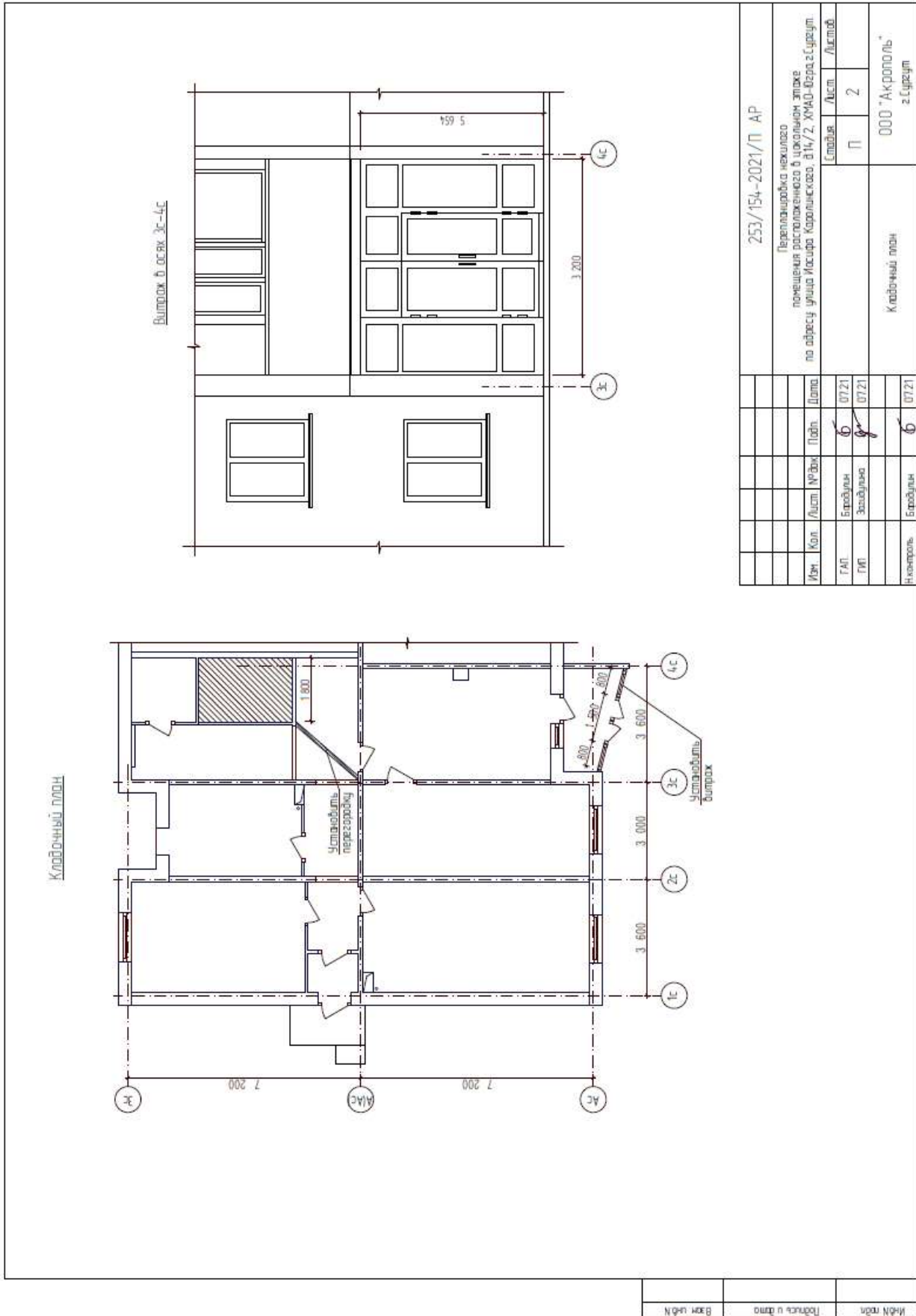


Бородин С.Н.

Загидулина С.Р.

г.Сургут, 2021





Экспликация помещений №1			
№ п/п	Наименование	Площадь м <sup>2</sup>	Кол. помещений
1	Товар	18,6	
2	Коридор	7,9	
3	Кабинет	8,3	
4	Коридор	4,3	
5	Кабинет	1,9	
6	Коридор	10,2	
7	Санузел	19,9	

Экспликация помещений №2			
№ п/п	Наименование	Площадь м <sup>2</sup>	Кол. помещений
8	Санузел	5,5	
9	Кабинет	21,2	
10	Кабинет	24,1	
11	Кабинет	19,4	
12	Товар	4,6	

Экспликация полов		
Наименование пола	Схема пола или номер узла по 2.244-1 в 6.	Площадь пола м <sup>2</sup>
Сан.Узел		5,3

253/154-2021/П АР	
Перепланировка нежилого помещения расположенного в цокольном этаже по адресу: улица Исаака Карловского, д/№72, ХМАО-Югра, г.Сургут	
Изм.	Кол.
Лист	№ Док
Дата	Дата
Подп.	Подп.
07.21	07.21
Бродулин	Бродулин
Заслуженно	Заслуженно
07.21	07.21
Бродулин	Бродулин
07.21	07.21
ООО "Акротель" Экспликация помещений №2	

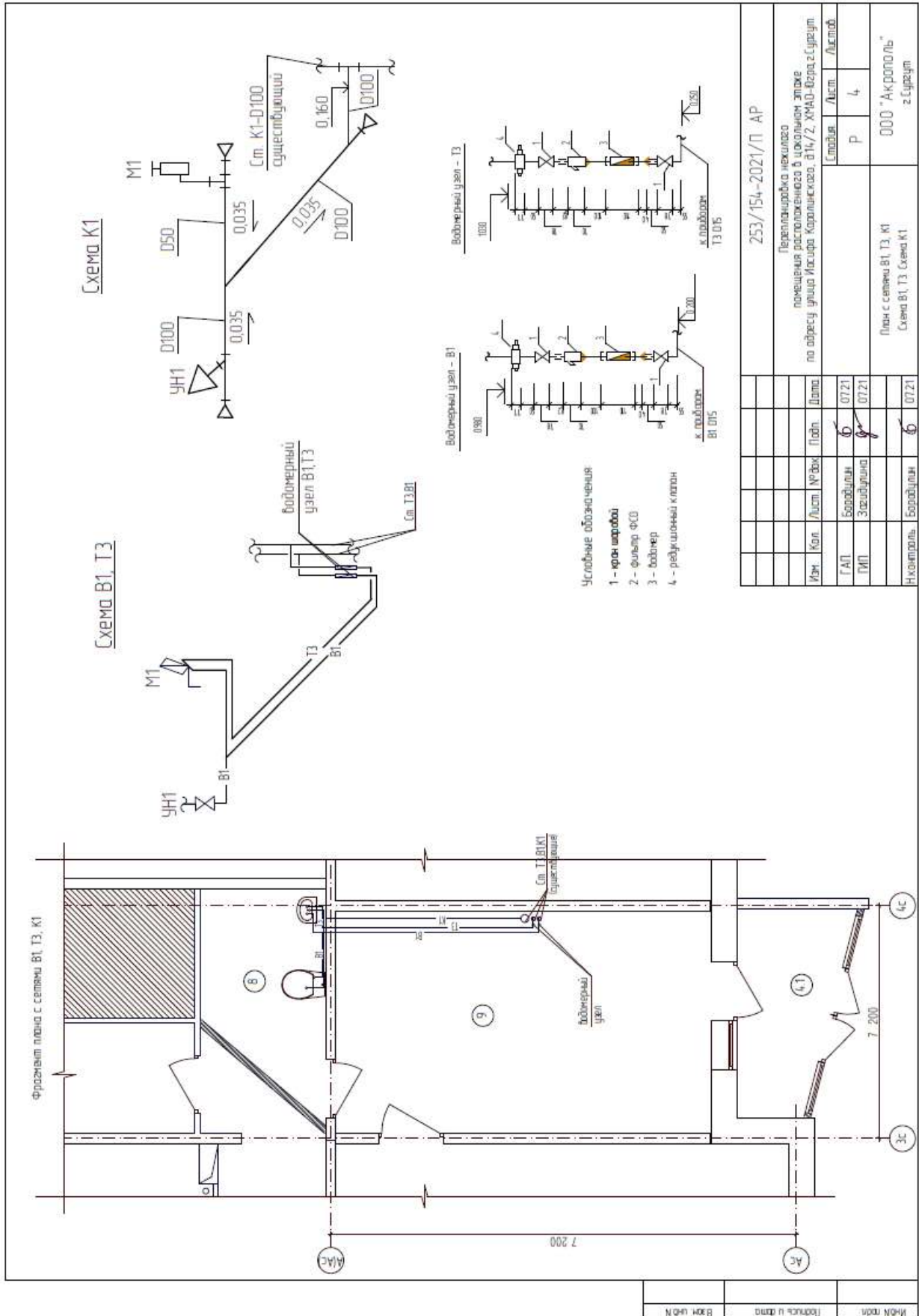
  

Технология устройства пола во "влажных" помещениях.

1) При реконструкции помещения ванной рекомендуется снять существующее покрытие потолка, верхний слой и подстиляющий слой. В новом помещении ванной организовать новый подстиляющий слой и покрытие.

2) При приемыке пола к стене особое внимание уделить гидроизоляции. В полах мокрых помещений гидроизоляционный ковер подстиляющего слоя заводится на стену на высоту 300мм. Поверх него устраивается плиточный клей из керамических плиток.

3) Работы по устройству пола выполняются в соответствии со СНиП 3.04.01-87. Изоляционные и отделочные покрытия.









МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ  
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО  
АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ  
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

ул. Восход, 4, г. Сургут,  
Тюменская область, Ханты-Мансийский  
автономный округ – Югра, 628404  
Тел. (3462) 52-82-57; канц.52-82-34  
факс (3462) 52-80-35  
E-mail: dag@admsurgut.ru

ДАиГ



№02-02-9119/1  
от: 20/10/2021

**Решение**  
**о согласовании переустройства**  
**и (или) перепланировки нежилого помещения**

В связи с обращением ООО «УК ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»  
(Ф. И. О. физического лица, наименование юридического лица - заявителя)  
о намерении провести переустройство и (или) перепланировку нежилых помещений  
(ненужное зачеркнуть)  
по адресу: г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2, нежилое  
помещение общей площадью 128 кв. метров, занимаемых (принадлежащих)  
(ненужное зачеркнуть)  
на основании: записи о государственной регистрации права собственности  
(вид и реквизиты правоустанавливающего документа на  
№ 86:10:0101251:4407-86/056/2021-4 от 26.12.2017,  
переустраиваемое и (или) перепланируемое нежилое помещение)  
по результатам рассмотрения представленных документов принято решение:

1. Дать согласие на перепланировку согласно проекта ООО "Акрополь" шифр: 253/184-2021/П  
АР  
(переустройство, перепланировку, переустройство и перепланировку — нужно указать)  
нежилых помещений в соответствии с представленным проектом (проектной документацией).
2. Установить:  
срок производства ремонтно-строительных работ с «22» октября 2021 г.  
по «22» апреля 2022 г.;  
режим производства ремонтно-строительных работ с 8:00 до 13:00, с 15:00 до 21:00  
часов в рабочие дни.
3. Обязать заявителя осуществить перепланировку нежилого помещения в соответствии с проектом (проектной документацией) и с соблюдением требований Строительных норм и правил  
(указываются реквизиты нормативного правового акта субъекта)

**Все работы планируемого переустройства, включающие в себя установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или др. оборудования, согласовать с Управляющей компанией**

проведения ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений)

4. Установить, что приемочная комиссия осуществляет приемку выполненных ремонтно-строительных работ и подписание акта о завершении перепланировки нежилого помещения в установленном порядке.
5. Приемочной комиссии после подписания акта о завершении перепланировки нежилого помещения направить подписанный акт в орган местного самоуправления.
6. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на

**Заместителя директора департамента архитектуры и градостроительства**

(наименование структурного подразделения и (или) Ф. И. О. должностного лица органа,

**Смышкова Татьяна Ивановна**

осуществляющего согласование)

(подпись должностного лица органа, осуществляющего согласование)



М. П.

Получил: «09» 09 2021г.

(подпись заявителя или уполномоченного лица заявителей)

(заполняется в случае получения копии решения лично)

Решение направлено в адрес заявителя (ей)  
(заполняется в случае направления копии решения по почте)

«\_\_» 2021 г.

(подпись должностного лица, направившего решение в адрес заявителя (ей))

Утверждаю:  
Председатель комиссии,  
Заместитель директора департамента  
архитектуры и градостроительства

  
Ю. В. Валгушкин  
2021г.  
М.П.

**АКТ № 29**

**о приемке выполненных работ по переустройству и (или)  
перепланировке жилого (нежилого) помещения**

г. Сургут

«23» ноября 2021 г.

Приемочная комиссия в составе:

председатель комиссии:

Заместитель директора департамента  
архитектуры и градостроительства

Валгушкин Юрий Викторович

члены комиссии:

Начальник отдела архитектуры,  
художественного оформления департамента  
архитектуры и градостроительства

Бердяева Анна Ивановна

Начальник отдела перевода и  
перепланировки помещений департамента  
архитектуры и градостроительства

Позевалова Ирина Викторовна

секретарь комиссии:

Ведущий специалист отдела перевода и  
перепланировки помещений департамента  
архитектуры и градостроительства

Матвиенко Никита Владиславович

в присутствии владельца — ООО «УК ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

произвела осмотр жилого (нежилого) помещения, расположенного по адресу:

г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2, помещение общей площадью 128 кв. метров  
(инвентарные узлы, номер дома, квартиры и др.)

Перепланировка жилого (нежилого) помещения осуществлялась на основании решения  
от «20» октября 2021г. №02-02-9119/1

1. Предъявлены к приемке выполненные работы по перепланировке жилого (нежилого) помещения:

Разделение помещения на два помещения путем монтажа перегородки в коридоре (8); устройство санузла за счет части коридора (8).

2. Проектная документация разработана

ООО "Акрополь" шифр: 253/184-2021/П АР

(наименование проектной организации)

3. Перепланировка жилого (нежилого) помещения осуществлялась

собственными силами

(подрядные организации по видам работ, в случае осуществления работ по договору подряда)

4. Начало работ по перепланировке жилого (нежилого) помещения: «22» октября 2021 г.

Окончание: «12» ноября 2021 г.

#### **Решение комиссии:**

1. На основании осмотра в натуре предъявленного к приемке жилого (нежилого) помещения установлено: выполненные работы по перепланировке

г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2, соответствуют проектной документации

(указать наименование помещения и соответствие (несоответствие) выполненных работ проектной документации)

2. Настоящий Акт считать основанием для проведения инвентаризационного обмера и внесения изменений в поэтажный план и экспликацию технического паспорта здания, в котором находится данное помещение.

Подписи членов комиссии:

 А. И. Бердяева  
 И. В. Позвалова  
 Н. В. Матвиенко

*Матвиенко Никита Владиславович*  
(3462) 52-82-30

## ПРИКАЗ № 141221/01-УК

г. Москва

«14» декабря 2021 года

*О внесении дополнения в приказ от «09» июля 2021 г. № 090721/01-УК «О разделении объекта недвижимости – нежилого помещения»*

В связи с повышением эффективности использования объекта коммерческой недвижимости, а также в целях сдачи в аренду и/или продажи нежилого помещения, составляющего имущество Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», доверительное управление которым осуществляет ООО «УК «ОРЕОЛ»

### ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Продлить срок проведения работ по разделению нежилого помещения назначение: нежилое, общей площадью 125,8 кв.м, этаж цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, дом 14/2, кадастровый номер: 86:10:0101251:4407 на 2 (два) жилых помещения (объекта недвижимости) до 31.03.2022 года.

2. Контроль за исполнением настоящего Приказа оставляю за собой.

Генеральный директор  
ООО «УК «ОРЕОЛ»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»



Д.В. Сукманов



Исх. № 211221/04 от 21 декабря 2021 г.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Настоящим ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» сообщает, что имущество общей площадью 50,8 кв. м. назначение: нежилое, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/2 требуются необходимые работы для приведения помещения в надлежащий вид и возможностью его полноценно эксплуатировать:

- подготовка стен санузла (выравнивание, грунтовка, штукатурка, гидроизоляция) общей площадью 21 кв.м. - предварительная стоимость работы с материалами 53 тысячи;

- укладка плитки по периметру санузла, общей площадью 26 кв.м. - предварительная стоимость работы с материалами 54 тысячи;
- установка сантехнического оборудования с предметами интерьера, освещения - предварительная стоимость работы с материалами 15 тысяч.

Генеральный директор ООО «УК «ОРЕОЛ»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»



Сузманов Д.В.