



ИО-0522-13

Отчет об оценке

помещения, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:1807

Дата оценки	11 мая 2022 г.
Дата составления отчета	12 мая 2022 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 № 29 от 12 мая 2022 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 помещения, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:1807 (далее – Объект оценки), по состоянию на 11 мая 2022 г. (дата оценки).

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

Отчет об оценке выполнен в соответствии с 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 помещения, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:1807, по состоянию на 11 мая 2022 г.¹ составляет:

10 732 000 (Десять миллионов семьсот тридцать две тысячи) рублей без учета НДС.

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

С уважением,

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

Оценщик I категории
Овчинников В. С.



¹ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета, в том числе пп. 14-16

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	7
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	10
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	10
2.2. Используемая терминология	11
2.3. Последовательность определения стоимости	12
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.1. Состав Объекта оценки	13
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	13
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	14
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	15
3.5. Описание Объекта оценки	19
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	24
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	24
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	25
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	25
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	28
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	29
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	39
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	50
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	51
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	52
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	56
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	56
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	57
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках</i>	60
6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	60
6.1.5. <i>Внесение корректировок</i>	60
6.1.6. <i>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта</i>	65
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	67
6.3. Доходный подход	67
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом</i>	67
6.3.2. <i>Определение длительности прогнозного периода</i>	69
6.3.3. <i>Прогноз доходов и расходов</i>	70
6.3.4. <i>Определение ставки дисконтирования</i>	82
6.3.5. <i>Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде</i>	84
6.3.6. <i>Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном периоде</i>	85
6.3.7. <i>Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода</i>	85
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	86
ПРИЛОЖЕНИЯ	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	113

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 1. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Техническое задание № 29 от 12 мая 2022 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-0522-13 от 12 мая 2022 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:1807
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: не применялся. Рыночный (сравнительный): 10 177 251 руб. без НДС Доходный: 11 286 295 руб. без НДС
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:1807, по состоянию на 11 мая 2022 г. составляет: 10 732 000 (Десять миллионов семьсот тридцать две тысячи) рублей без учета НДС.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. Итоговая величина 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.)).

1.2. Задание на оценку

Таблица № 2. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (точное описание, состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)) / Характеристики Объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики)	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:1807
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде доверительного управления, залога и ипотеки
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	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 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение 6 (Шести) месяцев с даты оценки.
Дата оценки	11 мая 2022 г.
Срок проведения оценки	12 мая 2022 г. (включительно)
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на Объект оценки. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих

Наименование	Характеристика
	<p>на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <ul style="list-style-type: none"> Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта 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 объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости. Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) оцениваемого объекта, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. Оценка проводится на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, без личного осмотра Оценщиком. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью, возникшей после обращения Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине 24 февраля 2022 г. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема, и прогнозируема. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитываются Оценщиком, оценка проводится исходя из допущения, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. Определенная в Отчете стоимость актуальна на дату оценки и может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Иные ограничения и допущения будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным 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 проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116

Таблица № 4. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистами и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	14 008385, 30 июня 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	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.

Показатель	Характеристика
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	Более 9 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»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-05 от 16 декабря 2021 года страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2025 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	
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 Отчёта не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем Отчете целей.

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

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

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

5. Мнение Оценщика относительно стоимости 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.

6. 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 переписки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

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

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

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

10. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

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

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

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

Специальные допущения и ограничения

14. Согласно Заданию на оценку предполагаемое использование результатов оценки – для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, при этом результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме предполагаемого использования результатов оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

15. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Банк России в связи с кризисной ситуацией на финансовом рынке объявил о мерах по снижению регуляторной и надзорной нагрузки на профессиональных участников рынка ценных бумаг (Информационное письмо № ИН-018-38/28 от

06 марта 2022 года «О комплексе мер по поддержке участников финансового рынка»).

Банк России намерен до 01 января 2023 года воздерживаться от применения мер воздействия в отношении участников финансового рынка за нарушение ряда установленных нормативными документами требований за исключением случаев, требующих неотложного надзорного реагирования, а также смягчены требования в отношении управляющих компаний (УК) и негосударственных пенсионных фондов (НПФов). В частности, долговые и долевыми ценные бумаги, приобретенные в состав активов ЗПИФ для квалифицированных инвесторов до 18 февраля 2022 года, оцениваются по справедливой стоимости, сложившейся на эту дату, а бумаги, приобретенные в период с 18 февраля по 31 декабря 2022 года, оцениваются по справедливой стоимости, сложившейся на дату приобретения. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

16. В ходе проведения оценки Оценщик проанализировал влияние факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:

- связанные с особенностями Объекта оценки, а также специфики рынка;
- связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
- связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

17. Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

18. 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.

19. В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза

Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Оценщика и в объем работ по договору. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.

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

21. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Заявлении 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.

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

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

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

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

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

- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

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

2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29 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 29.07.1998 N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Техническим заданием № 29 от 12 мая 2022 г. к договору №ЮГра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «10» марта 2021 г., является Объект недвижимости, входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГра»:

Таблица № 5. Состав Объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:1807	86:10:0101025:1807	264,8

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 20 апреля 2021 г.;

Копия Кадастрового паспорта помещения № 86/201/16-469164 от 20 декабря 2016 г.;

Копия Технического плана, ул. Усольцева, д. 25 от 14 декабря 2016 г.;

Письмо «Об отсутствии необходимости оформления разрешения на строительство» от 29 ноября 2016 г. от Департамента архитектуры и градостроительства города Сургута;

Чертеж помещения и экспликация к поэтажному плану строения от 08 ноября 2016 г.;

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

Перечень нормативных актов и методической литературы

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.).

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

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

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

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

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

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021).

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

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

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

Показатель	Характеристика
Наименование Объекта оценки	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:1807
Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ограничение (обременение) права в виде доверительного управления. Земельный участок, относящийся к оцениваемому нежилому помещению, на дату оценки не выделен, какие-либо права на него не оформлены.
Реквизиты 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 ²	Доверительное управление. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде доверительного управления, залога и ипотеки
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов Объекта оценки, 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, Объект оценки принадлежит правообладателю на праве общей долевой собственности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

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.

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

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Уольцева, д. 25.

*Ханты-Мансийский автономный округ-Югра*³ (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 1 702 240 чел. (2022 г.)⁴.

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

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

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

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

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

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

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

³ *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://asunefit.ru/prochee/neft-v-hanty-mansijske-razvitiye-neftyanoy-promyshlennosti.html>*

⁴ *Оценка численности постоянного населения на 1 января 2022 г. и в среднем за 2021 г. и компоненты её изменения, URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Popul_Comp2022_Site.xls*

Томск) и «Сибирский коридор» (Тюмень – Сургут – Новый Уренгой – Надым – Салехард).

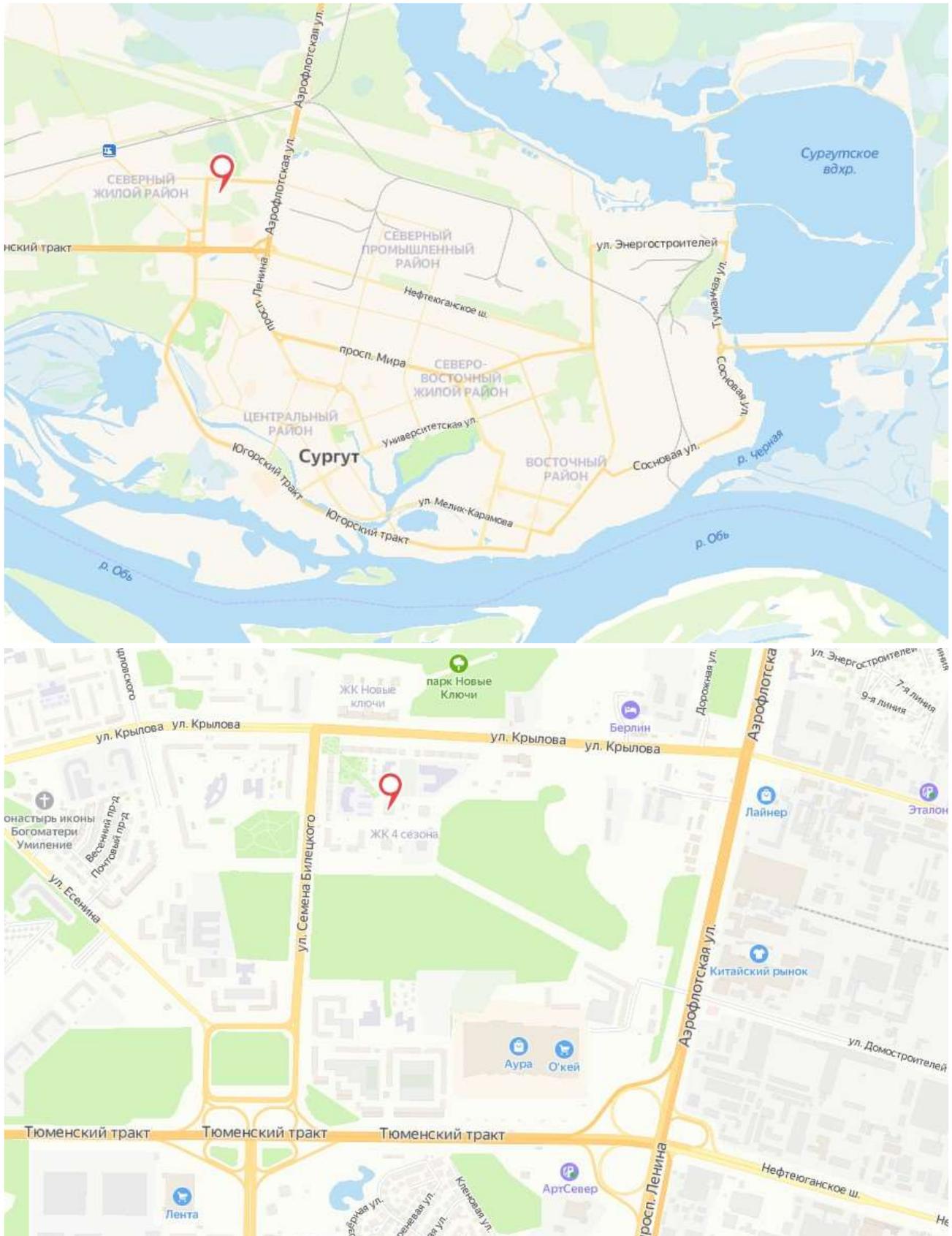


Рис. 1. Месторасположение Объекта оценки на карте города⁵

⁵ Источник картографической информации – URL: <https://yandex.ru/maps>

Таблица № 7. Описание местоположения Объекта оценки (г. Сургут и расположения объекта в городе)⁶

Показатель	Характеристика
Адрес места нахождения Объекта оценки	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25
Административный округ	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Район расположения	Северный жилой
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 ⁷	387 235 чел. на 01 января 2021 г.
Инфраструктура ⁸	<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 организации, реализующих программы дошкольного образования, 41 общеобразовательное учреждение, 2 спецшколы, 20 учреждений дополнительного образования, 8 учреждений среднего профессионального образования, 3 учреждения высшего профессионального образования.</p> <p>В реализации мероприятий территориальной программы государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре принимают участие 9 государственных и 1 частная медицинская организация, оказывающие населению круглосуточную стационарную помощь (мощность – 3 424 койки), 5 государственных амбулаторно-поликлинических учреждений на 4 893 посещения в смену, 2 государственных стоматологические клиники, городская станция скорой медицинской помощи, станция переливания крови, филиал центра медицинской профилактики, филиал врачебно-физкультурного диспансера, филиал центра по профилактике и борьбе со СПИД и инфекционными заболеваниями, центр лекарственного мониторинга, а также ряд частных медицинских организаций.</p> <p>В 2021 году в ней принимали участие 23 негосударственных медицинских организации, в которых медицинская помощь оказывается по направлениям: стоматологические услуги, лабораторная, ультразвуковая диагностика и магнитно-резонансная томография, первичная медико-санитарная помощь (прием врачей узких специалистов), круглосуточная стационарная помощь, паллиативная помощь. Оплата оказанных медицинских услуг осуществляется в системе обязательного медицинского страхования по единым тарифам как для государственных, так и для частных медицинских организаций.</p> <p>Сеть учреждений культуры и искусства города Сургута представлена 18 учреждениями, в том числе: 5 учреждениями культурно-досугового типа, 2 театрами, 6 кинотеатрами, 2 музеями, централизованной библиотечной системой, парком культуры и отдыха, городской концертной организацией.</p>
Промышленность ⁹	<p>Сегодня Сургут - крупнейший промышленный и культурный центр Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, Тюменской области, один из главных центров нефтедобывающей промышленности России. Его называют столицей нефтяного края, индустриальным и энергетическим сердцем Севера. Развитие города обусловлено рядом благоприятных условий.</p> <p>Сургут занимает выгодное экономико-транспортно-географическое положение: он расположен на пересечении железнодорожной магистрали с мощной водной артерией - рекой Обью. Город превратился в значительный транспортный узел: через него проходят железная дорога, автомагистраль, здесь расположены международный аэропорт и речной порт. Развит трубопроводный транспорт (крупнейший узел нефте- и газопроводов). По насыщенности автомобильным транспортом Сургут занимает одно из ведущих мест в стране. В настоящее время в городе насчитывается около 200 тысяч единиц автотранспорта.</p> <p>Основным фактором экономической стабильности города остается развитие нефтедобывающей и энергетической отраслей. Системообразующим предприятием города является нефтяная компания «Сургутнефтегаз», занимающая одно из лидирующих мест среди нефтяных компаний не только в автономном округе, но и в России. Сфера деятельности компании: добыча и реализация нефти и газа, производство и сбыт нефтепродуктов и продуктов нефтехимии, разведка, обустройство и разработка нефтяных и нефтегазовых месторождений. В Сургуте расположены филиалы крупнейших генерирующих компаний оптового рынка электроэнергии: Публичного акционерного общества «ОГК-2» «Сургутская ГРЭС-1»; Публичного акционерного общества «Юнипро» «Сургутская ГРЭС-2. Значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Это предприятия, представленные мини-пекарнями по производству хлеба и хлебобулочных изделий, цехами по производству кондитерских изделий, мясных полуфабрикатов, рыбной продукции, напитков и других товаров народного потребления, предприятиями по выполнению строительно-ремонтных работ, оказанию транспортных, бытовых</p>

⁶ Администрация города Сургута, <http://admsurgut.ru/rubric/64/Korotko-o-Surgute>, дата обновления 24 января 2022 г.; свободная энциклопедия «Википедия», <https://ru.wikipedia.org/wiki/Сургут>

⁷ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2021 года, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyl/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx

⁸ Администрация города Сургута, <http://admsurgut.ru/rubric/64/Korotko-o-Surgute>, дата обновления 24 января 2022 г.

⁹ Администрация города Сургута, <http://admsurgut.ru/rubric/64/Korotko-o-Surgute>, дата обновления 24 января 2022 г.

Показатель	Характеристика
	<p>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 10 лет введено в эксплуатацию 2,5 млн кв. м жилья. Развитие инвестиционной деятельности осуществляется за счет собственных средств хозяйствующих субъектов, а также бюджетных средств.</p> <p>Жилищный фонд города составляет 8,6 млн кв. м, средняя обеспеченность населения жильем – 21,8 кв. м на человека.</p>
<p>Транспортная инфраструктура</p>	<p>Через город проходит федеральная трасса Р404 Тюмень - Тобольск - Сургут - Нижневартовск. Это единственная федеральная дорога в ХМАО, которая соединяет Тюменскую область с севером. Сургут - крупнейшая железнодорожная станция Свердловской железной дороги в городе Сургут Ханты-Мансийского автономного округа — Югра.</p> <p>Сургут — крупнейшая железнодорожная станция Свердловской железной дороги в городе Сургут Ханты-Мансийского автономного округа — Югра, а также крупный водный транспортный узел — единственный на Средней Оби в ХМАО и второй по величине в Обь-Иртышском пароходстве.</p> <p>Крупнейший аэропорт в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре, один из самых крупных в России.</p> <p>Городской транспорт представлен автобусами, маршрутным такси, а также такси от частных компаний.</p>
<p>Транспортная доступность Объекта оценки</p>	<p>Ближайшие остановки общественного транспорта – «Четыре сезона», «39-й микрорайон» (≈ 4 минуты пешком)</p>
<p>Ближайшая инфраструктура Объекта оценки</p>	<p>Развитая инфраструктура, имеются объекты социальной и транспортной инфраструктуры</p>

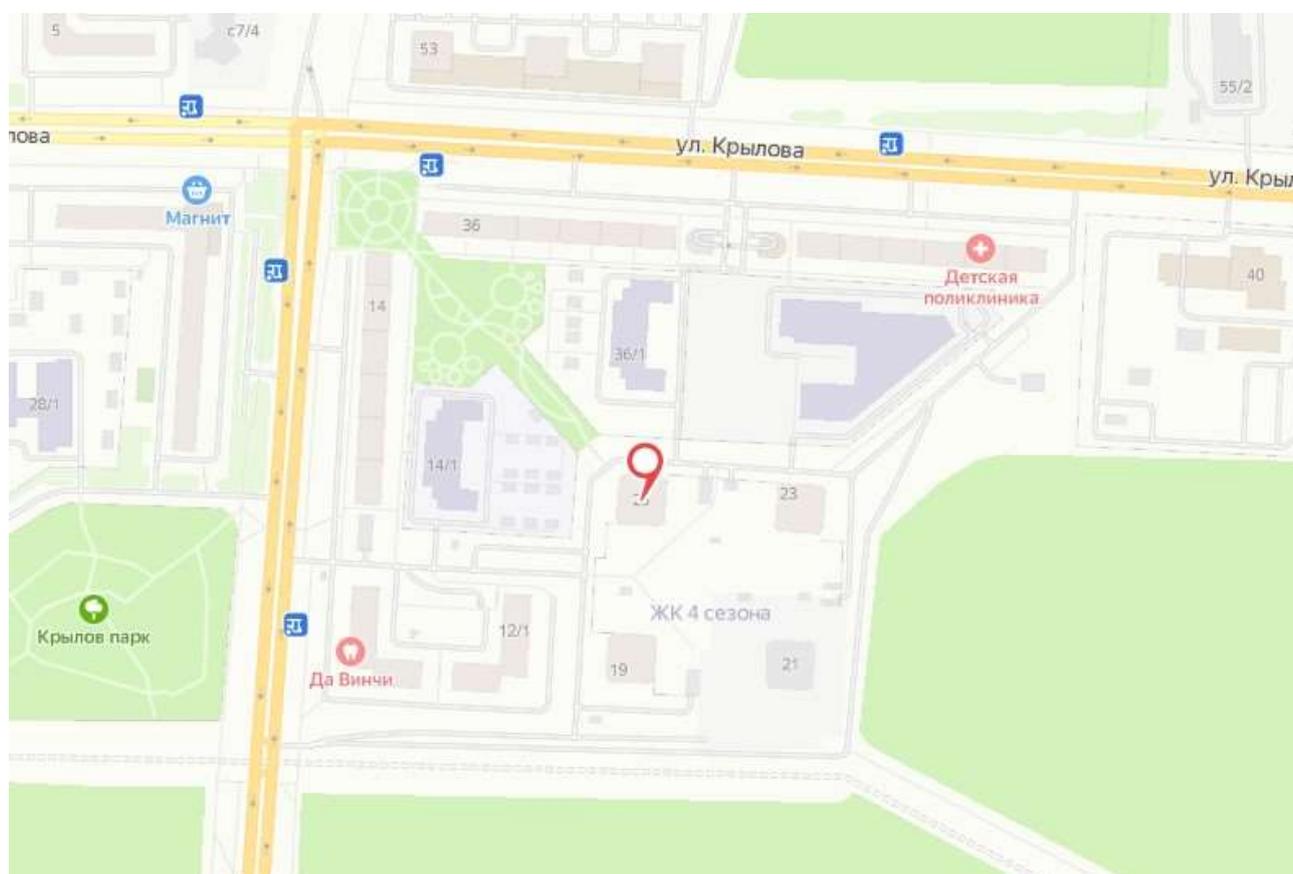




Рис. 2. Локальное расположение Объекта оценки на карте¹⁰

Выводы по результатам описания местоположения

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

- расположен в ХМАО-Югра, г. Сургут, с численностью населения 387 235 человек (на 01 января 2021 г.);
- расположен внутриквартально, в зоне многоквартирной жилой застройки в Северном жилом районе;
- жилой дом, в котором расположено оцениваемое помещение, имеет стихийную парковку;
- ближайшее окружение объекта – преимущественно высокоэтажная и среднеэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее).

3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 8. Описание д. 25, в котором расположено оцениваемое помещение¹¹

Наименование	Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25
Кадастровый номер	86:10:0101025:1956 (участок, в пределах которого расположен дом) 86:10:0101025:1496 – жилой дом
Назначение	Многоквартирный дом
Фактическое использование	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями
Год постройки	2015
Количество этажей	25, в том числе подвальный этаж
Площадь дома с учетом балконов, кв. м	21 478,40
Площадь жилых помещений дома, кв. м	12 939,40
Площадь нежилых помещений дома, кв. м	509,00
Общая площадь помещений, входя-	5 424,90

¹⁰ Источник картографической информации – URL: <https://yandex.ru/maps>

¹¹ Информация по данным интернет - ресурса «Реформа ЖКХ»: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9321711>; Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>

Наименование	Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25
щих в состав общего имущества, кв. м	
Фундамент	Свайный
Материал стен	Монолитные
Перегородки	Нет данных
Материал перекрытий	Железобетонные
Крыша	Плоская
Инженерные сети	Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, слаботочные системы
Физическое состояние здания	Хорошее

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

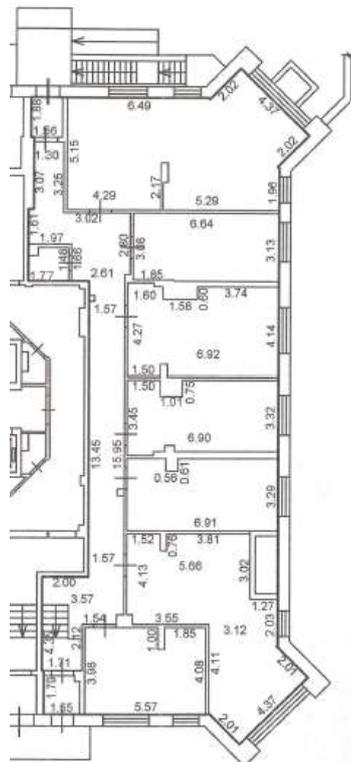
Таблица № 9. Критерии оценки технического состояния

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

Таблица № 10. Описание оцениваемого помещения

Наименование	Объект оценки
Адрес	Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25
Кадастровый номер	86:10:0101025:1807
Общая площадь, кв. м	264,8
Назначение	Нежилое помещение
Фактическое использование	Используется по назначению (частично сдано в краткосрочную аренду, частично вакантно)
Этаж расположения	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы
Состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб. ¹²	12 402 779,16

¹² По данным сайта Росреестра,
https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z/1/Y5BDotwEEXPwglmqgTcFmlaZAHoLQbU5sGMS0YaDy_ZSmGEGc3yfv_PxDQgOjlu2ul64ZeGv9zEd1YFR5JGpKc1UmENCtPySVLETGG6wKoSOwBmpM9YYgFAJFf_geY87hyFH1eLca-DdLdVjArbo1wLxmvSh4QznOHGno3DsboEfik5agexf2plZvgZesGu9JaGgQfuz01_g!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects=

Наименование	Объект оценки
Планировка помещения	

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями¹³:

- «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, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

¹³ Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiion.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», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021).

- 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 заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.



Фото 1. Внешний вид дома, в котором расположено помещение



Фото 2. Внешний вид дома, в котором расположено помещение



Фото 3. Вход в помещение



Фото 4. Состояние помещения



Фото 5. Состояние помещения



Фото 6. Состояние помещения



Фото 7. Состояние помещения



Фото 8. Состояние помещения



Фото 9. Состояние помещения



Фото 10. Состояние помещения



Фото 11. Состояние помещения



Фото 12. Состояние помещения

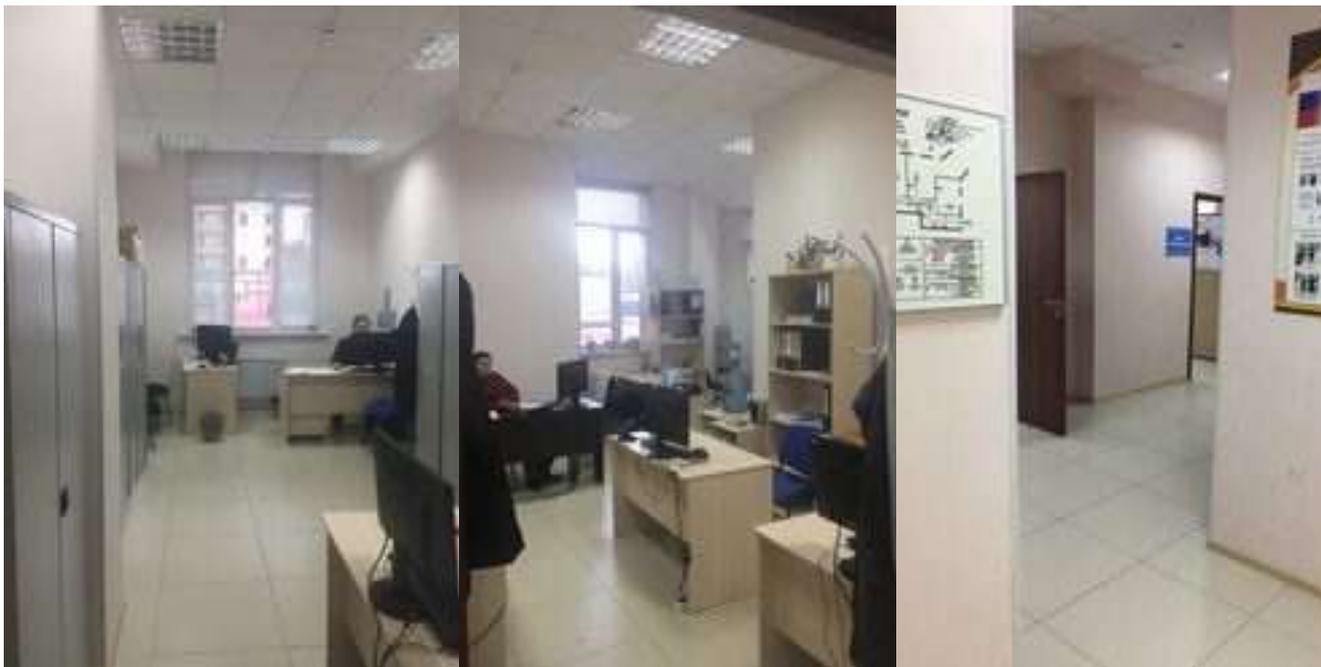


Фото 13. Состояние помещения

Фото 14. Состояние помещения

Фото 15. Состояние помещения



Фото 16. Состояние помещения

Фото 17. Состояние помещения

Фото 18. Состояние помещения

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Назначение: нежилое помещение. Текущее использование: используется по назначению (частично сдано в краткосрочную аренду, частично вакантно).

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 № 11. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁴	Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры ¹⁵																																				
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2021 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 130 795,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2020 г. составил 104,7%. Индекс-дефлятор ВВП за 2021 г. по отношению к ценам 2020 г. составил 116,4%.	По оценке Департамента экономического развития валовой внутренний/региональный продукт по итогам 2021 года составил 4 602,4 млрд руб. Индекс физического объема валового внутреннего/регионального продукта составил 101,2%.																																				
Объемы производства основных отраслей хозяйств	<p>Индекс промышленного производства в феврале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,3%, в январе-феврале 2022 г. - 107,5%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в феврале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,7%, в январе-феврале 2022 г. - 108,9%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в феврале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,9%, в январе-феврале 2022 г. - 108,4%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в феврале 2022 г. составил 586,4 млрд рублей, или 105,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2022 г. – 1 098,8 млрд рублей, или 103,3%.</p>	<p>Индекс промышленного производства в январе-феврале 2022 г. по сравнению с январем-февралем 2021 г. составил 110,3%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-феврале 2022 г. по сравнению с январем-февралем 2021 г. составил 110,2%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-феврале 2022 г. составил 56 166,7 млн рублей, 115,5% к соответствующему периоду 2021 года.</p>																																				
Структура экономики региона	<p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:¹⁶</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>4,2%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>12,8%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>16,1%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,4%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,6%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,1%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,0%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,0%</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>2,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>4,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>9,9%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>4,4%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>1,9%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>7,1%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>3,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и</td> <td>3,4%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,2%	Добыча полезных ископаемых	12,8%	Обрабатывающие производства	16,1%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,4%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%	Строительство	5,1%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%	Транспортировка и хранение	6,0%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%	Деятельность в области информации и связи	2,7%	Деятельность финансовая и страховая	4,6%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	9,9%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,4%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,9%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,1%	Образование	3,2%	Деятельность в области здравоохранения и	3,4%	<p>Структура валового внутреннего/регионального продукта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - добыча полезных ископаемых – 72,4%; <ul style="list-style-type: none"> - прочие – 6,5%; - строительство – 6,0%; - социальная сфера – 4,9%; - транспортировка и хранение – 3,9%; <ul style="list-style-type: none"> - торговля – 2,3%; - электроэнергетика – 2,1%; - обрабатывающие производства – 1,7%; - сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство – 0,2%.
Наименование вида экономической деятельности	2021 г.																																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,2%																																					
Добыча полезных ископаемых	12,8%																																					
Обрабатывающие производства	16,1%																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,4%																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%																																					
Строительство	5,1%																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%																																					
Транспортировка и хранение	6,0%																																					
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%																																					
Деятельность в области информации и связи	2,7%																																					
Деятельность финансовая и страховая	4,6%																																					
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	9,9%																																					
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,4%																																					
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,9%																																					
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,1%																																					
Образование	3,2%																																					
Деятельность в области здравоохранения и	3,4%																																					

¹⁴ Росстат. Доклад «Социально-экономическое положение России. Январь-февраль 2022 года» (опубликовано 30.03.2022 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2022.pdf>

¹⁵ Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-феврале 2022 года (опубликовано 05.04.2022 г.) // URL: <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712>; https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25019_02_2022.xlsx

Отчет Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2021 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/upload/iblock/101/Otchet-Gubernatora-2021.pdf>

¹⁶ Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС годы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 09.04.2022 г.) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁴	Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры ¹⁵								
	<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">социальных услуг</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td style="text-align: right;">0,9%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td style="text-align: right;">0,5%</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 style="text-align: right;">0,4%</td> </tr> </table>	социальных услуг		Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%	Предоставление прочих видов услуг	0,5%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%	
социальных услуг										
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%									
Предоставление прочих видов услуг	0,5%									
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%									
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в феврале 2022 г. составил 3 245,4 млрд рублей, или 105,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2022 г. – 6 458,8 млрд рублей, или 104,7%.	За январь-февраль 2022 года оборот розничной торговли в автономном округе составил 82 662,3 млн рублей, что составило 104,7% к уровню показателя соответствующего периода 2021 года.								
Индекс потребительских цен	В феврале 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,2%, в том числе на продовольственные товары - 101,6%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 101,1%. Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 103,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 114,3%, в обрабатывающих производствах - 101,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,1%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,8%.	Индекс потребительских цен в феврале 2022 года к январю 2022 года составил: на продовольственные товары – 101,5%, непродовольственные товары – 100,0%, услуги – 100,2%.								
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2022 г. составила 55 717 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,8%. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в феврале 2022 г. составила 74,8 млн человек, из них 71,7 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,1 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2022 г. составила 80 837 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,1%. Реальная начисленная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года составила 104,8%.								
Наиболее значимые предприятия региона	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. В первой десятке РБК 500 на прежних позициях остались компании с третьего по шестое место — это ЛУКОЙЛ, Сбербанк, РЖД и X5 Retail Group соответственно, а также ВТБ, сохранивший восьмое место. «Магнит» поднялся с девятого на седьмое место, а «Росатом» с десятой строчки передвинулся на девятую. Состав топ-10 изменился впервые с 2018 года. «Сургутнефтегаз» покинул верхнюю десятку, переместившись с седьмого на 11-е место. Новичком стал «Норникель», поднявшийся с 15-го места на десятую позицию. ¹⁷	Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья. В 2021 году введено в эксплуатацию 7 новых месторождений: Восточно-Каюмовское, Восточно-Янчинское, Северо-Западно-Пылинское, Чапровское, Западно-Каренское, Ай-Куруское, Западно-Икилорское. Наиболее крупные предприятия: ПАО «НК «Роснефть»» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть».								
Показатели инвестиционной привлекательности	Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств Standard & Poor's (от 08 апреля 2022 г.): – долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «SD»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «СС»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «SD»; – краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С».	За 2020 год: средний потенциал — умеренный риск 2В) ¹⁹ В 2021 г.: высокий уровень инвестиционной привлекательности (А3) ²⁰								

¹⁷ Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты // URL: <https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b>

¹⁹ Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#tab1>

²⁰ Национальное рейтинговое агентство. Рэнкинг регионов по инвестиционной привлекательности от 15 декабря 2021 г. // URL: https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2021/

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁴	Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры ¹⁵
	<p>Moody's (от 6 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Са»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «Са»; – краткосрочный рейтинг – «Not Prime» <p>31 марта 2022 г. Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги РФ.</p> <p>Fitch (от 9 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «С»; – долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «С»; – краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «С». <p>28 марта 2022 г. Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги Российской Федерации.</p> <p>Отзыв обусловлен введенными Евросоюзом против РФ санкциями¹⁸</p>	
<p>Политическая обстановка</p>	<p>Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса.</p> <p>Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагнация, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов.</p> <p>С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны. Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия. Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский ры-</p>	

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

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁴	Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры ¹⁵
	<p>нок. Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.²¹</p> <p>По прогнозу опрошенных ЦБ экономистов, в 2022 году ВВП России вместо ожидавшегося в начале февраля 2022 года роста на 2,4% снизится на 8% (медианный прогноз). В таком случае спад реального ВВП практически повторит результат 2009 года, когда в связи с мировым финансовым кризисом российская экономика обвалилась на 7,8%. Падение ВВП на 8% стало бы рекордным с 1994 года, когда ВВП, по данным Росстата, упал на 12,7%. Диапазон оценок по ВВП 2022 года, представленных экономистами, составил от -3,5 до -23%.</p> <p>Инфляция в России к концу 2022 года разгонится до 20%, прогнозируют аналитики. В последний раз темпы роста цен превышали это значение только в 2000 году, когда они составили 20,2%, по данным Bloomberg. За первую неделю жестких санкций рост цен в России ускорился до 2,2%, а по сравнению со значением годовой давности инфляция достигла максимального за 6 лет значения — 10,4%.</p> <p>По мнению аналитиков, средний показатель ключевой ставки Банка России за 2022 год увеличится на 9,8 п.п. по сравнению с февральскими ожиданиями и составит 18,9%. Согласно прогнозу, в 2023 году ставка будет в среднем на уровне 14,1%, а в 2024 году — 7,8%.²²</p>	

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

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

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-феврале 2022 года в ХМАО-Югра отмечалось увеличение объемов промышленного 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 2022 г. составила 80 837 рублей, что выше среднероссийского уровня заработной платы.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилое помещение.

²¹ По материалам: СтатРелиз. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости по состоянию на апрель 2022 года // URL: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>

²² Источник: аналитическая статья «Первый опрос ЦБ после жестких санкций. Что может ждать экономику России» от 10 марта 2022 г., <https://www.rbc.ru/economics/10/03/2022/622a1c289a7947821fa7a5e2>

Классификация нежилых помещений²³:

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

Объект оценки целесообразно позиционировать как помещение свободного назначения, расположенное 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 помещением свободного назначения, которое может использоваться как офисное, торговое или для сферы услуг, а также смешанным способом, целесообразно рассмотреть рынок коммерческой недвижимости.

Рынок коммерческой недвижимости России²⁴

По итогам 9 месяцев 2021 года общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России достиг 229 млрд рублей, что на 32% превысило результат аналогичного периода 2020 года и на 29% – 2019 года. Такой высокий объем инвестиций – результат снятия летних ограничений, общего оживления рынка и экономического восстановления, а также закрытия крупных сделок в сегменте участков под девелопмент (65% от общего объема транзакций).

Такая положительная динамика связана и с тем, что нежилые помещения подешевели до 20% и инвестиции в них окупаются быстрее. Коммерческую недвижимость можно сдать в аренду без отделки, в отличие от жилья, что также привлекает инвесторов. При этом такое помещение в аренду сдавать выгоднее, чем жилое. Так, квартиру можно сдать в среднем за 12 тыс. руб. (доходность – 5%), коммерческое помещение – за 1 тыс. руб./кв. м. (доходность – 10%).

Наиболее востребованы у инвесторов складские и офисные помещения, торговые объекты на пешеходных улицах. При выборе недвижимости они учитывают локацию, наличие гипермаркетов, коммерческих зданий рядом. Чаще всего в этом году покупали площади в новостройках на первой линии по цене до 30-40 млн руб. под продуктовые магазины и аптеки. Аналитики прогнозируют рост инвестиций в коммерческую недвижимость до 290 млн руб. Динамика продолжится до середины 2022 года, темпы роста инвестиций сократятся после окончания пандемии.

За 2020 год спрос на куплю-продажу и аренду офисных площадей снизился, однако популярность гибких офисов, наоборот, росла. Их доля в структуре спроса коммерческой недвижимости в категории купли-продажи

²³ 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>

²⁴ Аналитическая статья «Коммерческая недвижимость 2021: как трансформировался рынок офисных и торговых помещений» от 09 декабря 2021 г. // URL: <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/kommercheskaya-nedvizhimos-2021-kak-transformirovalsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-pomeshcheniy/>

составила 46%, на рынке аренды – 36%. В гибких офисах располагаются востребованные в условиях пандемии сервисы доставки еды и продуктов, пункты выдачи заказов онлайн-магазинов. Кроме того, гибкие офисы часто находятся в спальных районах, а люди как раз стали чаще покупать товары и услуги в точках у дома.

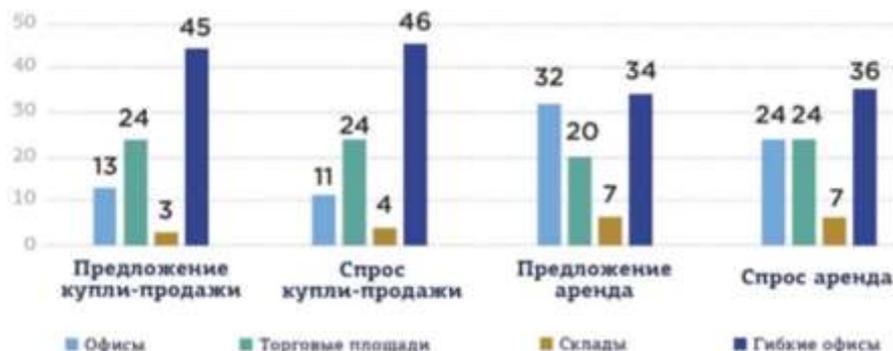


Рис. 3. Доля купли-продажи и аренды коммерческой недвижимости в общем спросе и предложении в 2021 году в России, %²⁵

В целом, спрос на коммерческую недвижимость в России вырос за год на 15% (с сентября 2020 по сентябрь 2021 года). По данным «Авито.Недвижимость», за 9 месяцев 2021 года спрос на гибкие офисы увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2020 года на 25%, на офисные помещения – на 26%, на складские помещения – на 17%, на торговые площади – на 12%.

При этом стоимость аренды и покупки всех видов коммерческой недвижимости увеличилась уже в 2020 году, несмотря на кризис. В сегменте купли-продажи сильнее всего подорожали торговые площади – на 10%. В сегменте аренды максимально выросли ставки на офисы и гибкие офисы (ПСН) – на 12%.

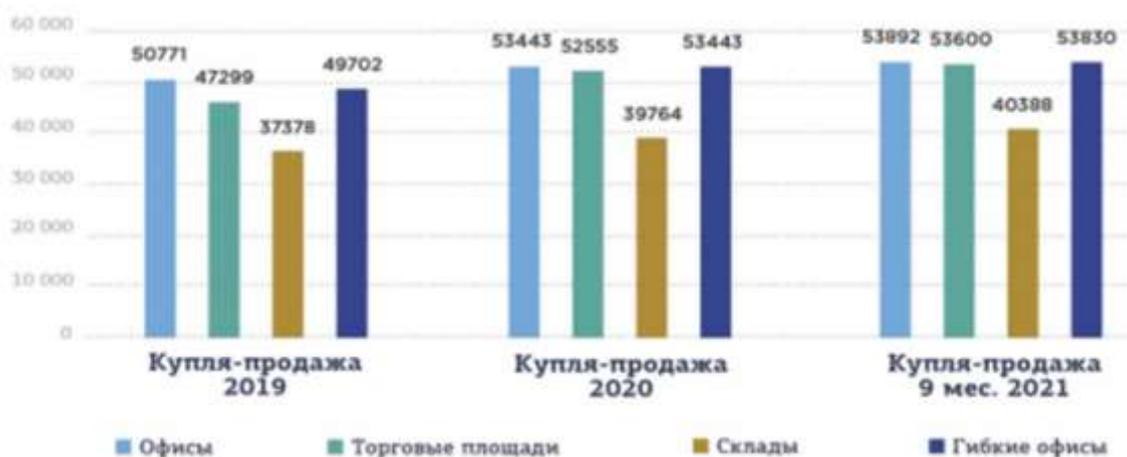


Рис. 4. Средняя цена разных типов коммерческой недвижимости при купле-продаже в России, тыс. руб. кв. м²⁶

²⁵ Аналитическая статья «Коммерческая недвижимость 2021: как трансформировался рынок офисных и торговых помещений» от 09 декабря 2021 г. // URL: <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/kommercheskaya-vedvizhivost-2021-kak-transformirovalsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-pomeshcheniy/>

²⁶ Аналитическая статья «Коммерческая недвижимость 2021: как трансформировался рынок офисных и торговых помещений» от 09 декабря 2021 г. // URL: <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/kommercheskaya-vedvizhivost-2021-kak-transformirovalsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-pomeshcheniy/>

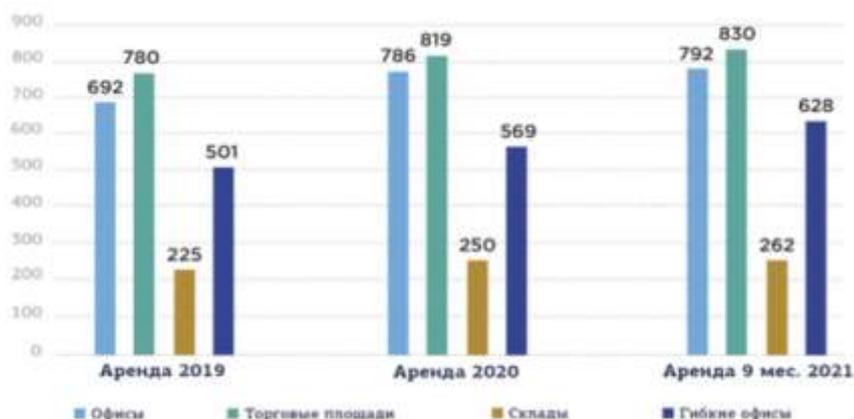


Рис. 5. Средняя цена разных типов коммерческой недвижимости при аренде в России, руб. кв. м²⁷

Рост стоимости коммерческих помещений, в частности, связан с тем, что из-за снижения ставок по депозитам и колебания курсов валюты инвесторы приобретали площади в выгодных локациях. Кроме того, рост средних цен также связан с появлением новых офисных зданий и других объектов высокого класса со ставками выше среднего.

За 2020 год спрос на покупку коммерческих объектов особенно вырос в Сибири и на Урале. Например, в Новосибирске он подскочил на 28%, в Омске – на 26%, в Челябинске – на 18%. На рынке аренды в лидерах роста – Екатеринбург (+13% за год), Новосибирск (+8%) и Омск (+5%). При этом в большинстве регионов спрос на аренду коммерческой недвижимости снизился. В Москве – сразу на 7%.

В 2021 году трансформация рынка коммерческой недвижимости способствует повышению ставок. В 3 квартале 2021 года продолжали работать удаленно около 3 млн сотрудников, во время ограничительных мер 2020 года таковых было около 5-6 млн. В связи с периодическим введением локдаунов сначала весной 2020 года, потом в январе 2021 рынок офисной недвижимости характеризовался падением спроса на офисные площади по всей России, а потому восстанавливался слабо.

С февраля 2021 года снова произошло восстановление спроса: в регионах активность была выше допандемийной на 20%.

По итогам 2020 года на российском рынке торговой недвижимости зафиксирован минимальный за последние 10 лет объем ввода в эксплуатацию: 604,1 тыс. кв. м новой арендопригодной торговой недвижимости. Преимущественно это объекты микрорайонного и районного форматов.

В целом за 2020 г. было открыто три торговых объекта:

- KazanMall в г. Казань (GLA 53 000 кв. м.);
- GreenPark (ex-GoldenPark) в г. Нижневартовск (GLA 50 674 кв. м.);
- «Балтия Молл» в г. Калининград (GLA 40 500 кв. м.).

10 проектов, ранее заявленных к открытию в 2020 г., были перенесены на 2021 г. Многие ритейлеры ставили на паузу подписания договоров аренды до стабилизации ситуации, в связи с этим собственники торговых центров принимали решение о переносе открытий, чтобы не выводить на рынок менее заполненный объект.

В 2021 г. планировалось к открытию 16 торговых объектов в регионах России суммарной арендопригодной площадью 688,6 тыс. кв. м. Однако по итогам первого полугодия 2021 г. в регионах России было открыто только шесть торговых центров с совокупной площадью 313 900 кв. м, что в целом выше показателя за 2020 г. в два раза. Ключевыми открытиями полугодия стали ТРЦ «Планета» (83 100 кв. м) в г. Пермь, ТРЦ «Ра-МусМолл» (78 000 кв. м) в г. Нижнекамск и ТРЦ «Макси» (76 000 кв. м) в г. Киров, а также знаковое открытие 2-й фазы ТРЦ FORUM в г. Улан-Удэ (14 500 кв. м). Несмотря на активный старт по открытиям в первом полугодии 2021 г., уже известно о снижении годового объема ввода на 17% из-за переносов.

Несомненно, пандемия сыграла значительную роль в изменении деятельности ритейлеров и девелоперов и скорректировала их планы развития. Функционирование ритейла активно менялось на фоне трансформации

²⁷ Аналитическая статья «Коммерческая недвижимость 2021: как трансформировался рынок офисных и торговых помещений» от 09 декабря 2021 г. // URL: <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/kommercheskaya-vedvizhimos-2021-kak-transformirovalsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-pomeshcheniy/>

покупательских моделей поведения и базовых привычек потребителей в связи с принудительным локдауном и ограничениями, обусловленными попытками сдержать распространение COVID-19.

Рынок коммерческой недвижимости России в 1 квартале 2022 г.²⁸

Согласно исследованию консалтинговой компании Knight Frank, общий объем вложений в коммерческую недвижимость России оказался рекордно высоким и составил 101,8 млрд руб. против 51,9 млрд руб. годом ранее. При этом доля иностранного капитала в объеме достигла одного из самых низких значений за период наблюдений – 1,8% от общего объема, а к концу года этот показатель может приблизиться к нулю.

I квартал 2022 года для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России был неоднородным – если в первой половине периода инвестиционная активность была высокой, в том числе за счет закрытия сделок, которые начались еще в прошлом году, то во второй половине активность профильных инвесторов резко снизилась из-за текущей геополитической и экономической ситуации, а также из-за усиления санкционного режима в отношении России и юридических лиц, расположенных здесь. Уход международных компаний и брендов с российского рынка уже повлиял и будет влиять до момента изменения ситуации, в том числе, и на рынок коммерческой недвижимости. Доля международного капитала в общем объеме инвестиций 2022 года ожидается на уровне, близком к нулю. Инвесторы в ситуации неопределенности могут отложить или вовсе отказать от сделок, которые были запланированы до февраля 2022 года.

Правительство с целью сдерживания роста инфляции на фоне усиления санкций и ослабления рубля приняло решение о повышении в феврале 2022 года ключевой ставки до 20%, а фиксируемая в феврале инфляция составила 9,15%. В начале апреля было принято решение о снижении ключевой ставки до 17%. Таким образом, для профильных игроков рынка существенно выросла стоимость заемного финансирования, что дополнительно будет влиять на снижение объемов инвестиций в 2022 году.

Рынок коммерческой недвижимости Сургута²⁹

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

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

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

В городе множество ТЦ, в основном, это небольшие районные центры. Но город может похвастаться и такими гигантами, как ТРЦ Аура и ТРЦ Сити Молл.

Торговый Центр Сургут Сити Молл находится по адресу Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, тракт Югорский, 38. Здание площадью 154 000 кв. м, 2012 года постройки, имеет 4 этажа, относится к классу А. На территории есть парковка - подземная на 1 200 мест, наземная на 3 800 мест, 10 входов.

ТРЦ Аура Общая площадь ТРЦ «Аура» составляет 95 000 кв. м, из которых 65 000 кв. м. приходятся на торговые площади. В торговом комплексе расположены более 175 бутиков, многие из которых представлены впервые в городе. В данные ТРЦ приезжают со всех близлежащих городов – Нижневартовска, Ханты-Мансийска, Нефтеюганска, Ноябрьска, Нового Уренгоя и других.

Известных федеральных игроков в Сургуте немного. Город нуждается в качественном общепите и досуговых форматах. По ряду направлений в Сургуте конкуренция меньше, чем в других перспективных городах. Востребованы образовательные и развлекательные клубы для детей и взрослых разного возраста, языковые школы. Несомненно, для сегмента стрит-ритейла большую роль играет плотность населения и его платежеспособность. А данные последних 5 лет показывают, что в Сургут растет, строится, растет доход жителей, и уже не

²⁸ Коммерческая недвижимость – итоги I квартала 2022 года от 19 апреля 2022 г. <https://komned.ru/news.php?id=5435>

²⁹ Статья «Движение на Север: для кого привлекателен Сургут» от 8 июля 2021 г., <https://danretail.ru/blog/articles/dvizhenie-na-sever-dlya-kogo-privlekatelen-surgut/>

все стремятся покинуть город. Портрет покупателя Сургута – это как жители Сургута, так и округа, а также бизнес Тюмени, открывающий свои филиалы в северных регионах.

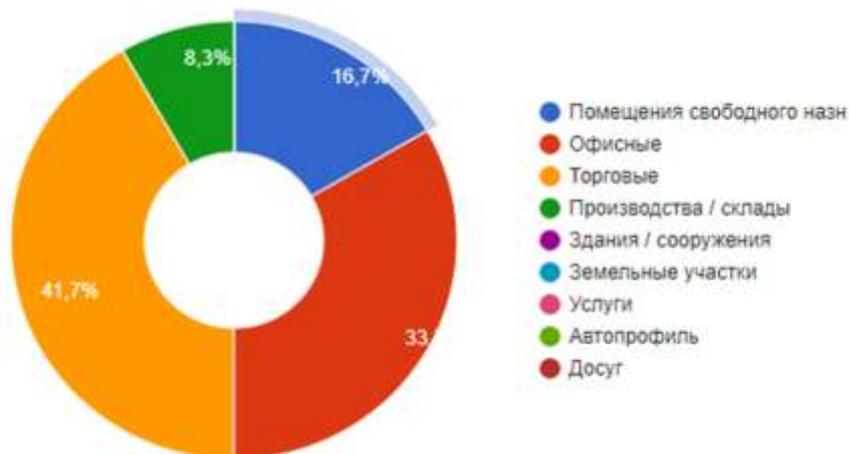


Рис. 6. Разделение рынка по типам недвижимости (Ханты-Мансийский АО-Югра, г. Сургут)³⁰

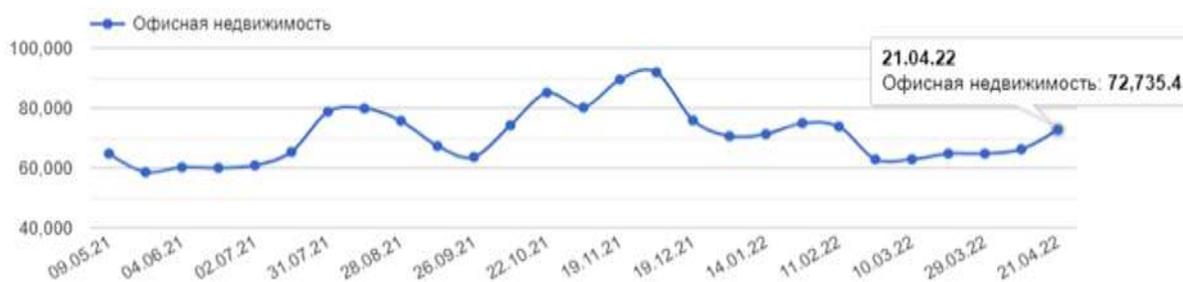


Рис. 7. Средняя стоимость офисной недвижимости в г. Сургут, (апрель 2022 г.), руб./кв. м³¹

Согласно данным портала «Restate.ru», средняя стоимость офисной недвижимости в г. Сургут на апрель 2022 года составляет 72 735,4 руб./кв. м.

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 297 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. Из 297 предложений – 104 имеют площадь менее 100 кв. м., 137 имеют площадь 100-500 кв. м., 56 имеют площадь более 500 кв. м.

³⁰ <https://surgut.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

³¹ <https://surgut.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

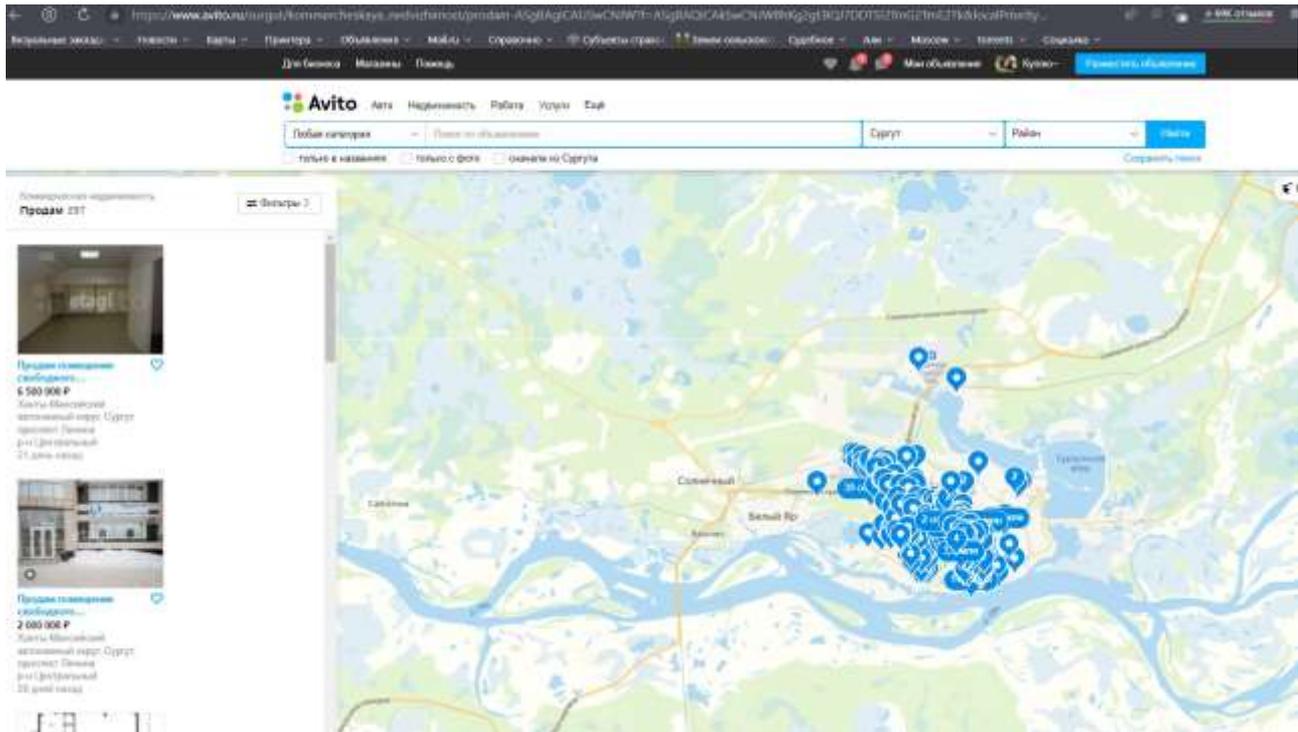
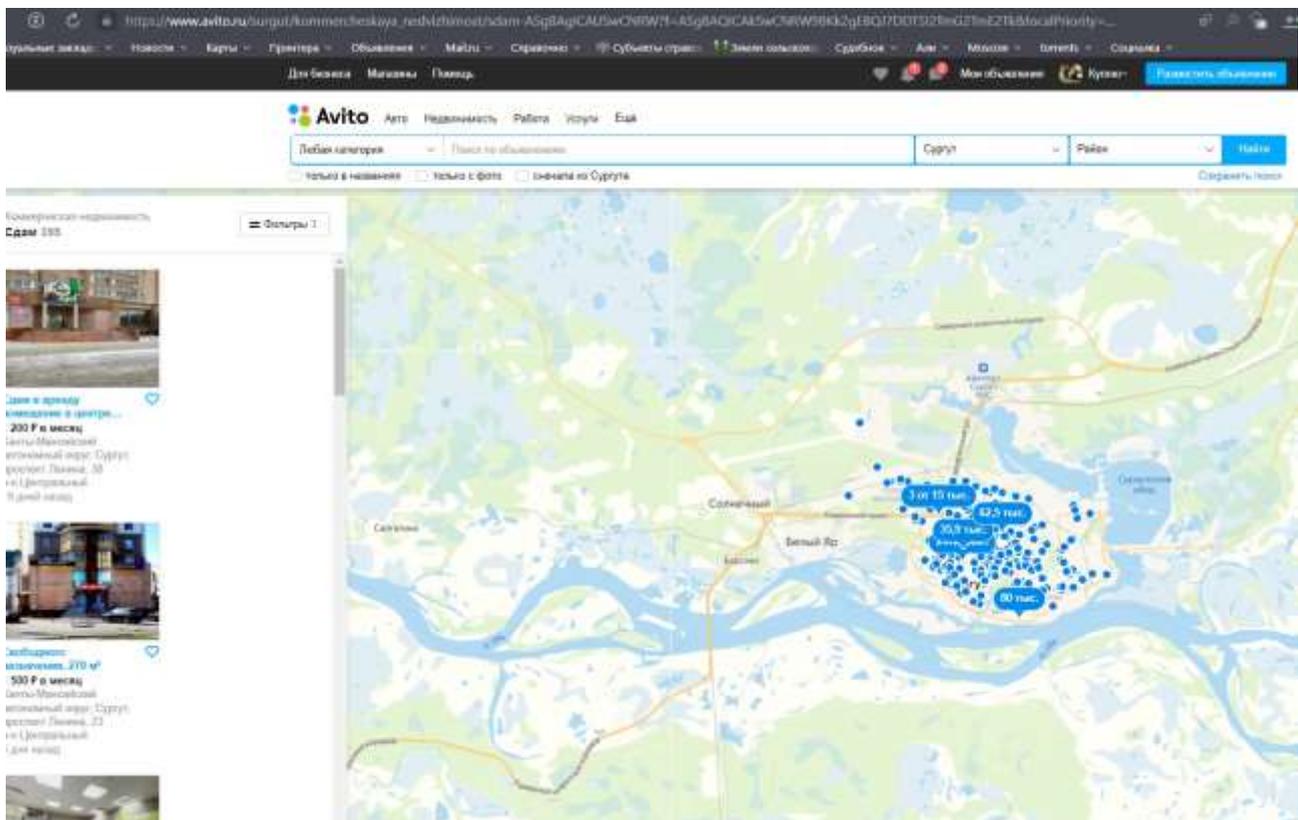


Рис. 8. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в Сургуте³²

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 395 предложений по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. Из 395 предложений – 229 имеют площадь менее 100 кв. м., 126 имеют площадь 100-500 кв. м., 40 имеют площадь более 500 кв. м.



³² Источник информации. URL: <https://www.avito.ru>

Рис. 9. Предложения по аренде коммерческой недвижимости в Сургуте³³

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://surgut.etagi.com/>;
- <https://surgut.cian.ru/>;
- др.

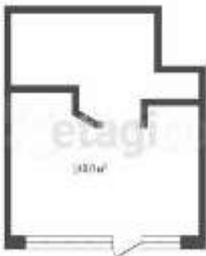
Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги по следующим правилам (критериям) отбора:

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

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

³³ Источник информации. URL: <https://www.avito.ru>

Таблица № 12. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
				
Местоположение	г. Сургут, мкр. 39-й, ул. Крылова, д. 38	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 13	г. Сургут, мкр. 40-й, ул. Крылова, д. 26	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 13
Ценовая зона	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка
Локальное расположение	Первая линия (вход с торца)	Красная линия	Красная линия	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, требуется косметический ремонт	Без отделки
Этаж расположения	1	Высокий цоколь	Подвал	1
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	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/225598713/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/260174605/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/270419023/	https://cre.mirkvartir.ru/262099833/
Источник информации	+7 964 097-15-35	АН Этажи Коммерческая Недвижимость, +7 951 965-92-90	АН Этажи Коммерческая Недвижимость, +7 922 247-42-78	АН Этажи Коммерческая Недвижимость, +7 932 409-97-90

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	167,30	121,50	246,50	140,00
Цена предложения, руб.	10 000 000	7 400 000	9 400 000	7 999 000
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	49 811	50 754	31 778	47 613
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 31 778-50 754 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Таблица № 13. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
				
Местоположение	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 13	г. Сургут, ул. Семена Билецкого, 12/1	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 12	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 14
Ценовая зона	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	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	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Этаж	высокий цоколь	1	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	Включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/251677011/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_193.9_m_2242175798	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/263598119/	https://surgut.etagi.com/commerce/6537637/
Источник информации	+7 (982) 544-41-09	+7 (919) 530-61-99	АН Этажи Коммерческая Недвижимость, +7 982 519-90-44	АН Этажи Коммерческая Недвижимость, +7 (950) 534-49-86
Общая площадь, кв. м	180,00	193,90	84,50	78,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	9 600	10 830	9 231	10 769
НДС	Не включен	Не включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов, без НДС ³⁴	9 600	9 395	7 692	8 974
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 7 692 - 9 600 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 оцениваемого объекта производится исходя из наиболее эффективного использования - в качестве помещения свободного назначения. Альтернативные варианты использования не рассматриваются, в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

³⁴ На основании информации, представленной в объявлениях и полученной в результате интервьюирования, Оценщик проанализировал состав арендных ставок объектов-аналогов. В арендную ставку объекта-аналога № 2 включены коммунальные платежи. Расчет ведется без учета коммунальных расходов, необходимо скорректировать арендную ставку объекта-аналога № 2 на величину указанных расходов. Величина корректировки определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику оценщика недвижимости-2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019). Подробное описание введенной корректировки представлено в п. 6.3.3 Отчета

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:

- Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021).
- Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021).
- Справочник оценщика недвижимости-2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019).

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

Данные для анализа рыночной информации в рамках статистической обработки извлекались из объявлений о продаже офисно-торговых объектов, которые были размещены на сайтах о недвижимости. Для получения необходимой информации были проанализированы различные сайты, например, cian.ru, avito.ru, domofond.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) оцениваемого объекта по соответствующим параметрам сравнения.

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

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

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

Оцениваемые помещения расположены в г. Сургут, имеющем, как было указано выше, численность населения 387 235 чел. на 01 января 2021 г. и уровень доходов населения выше среднего по стране (см. п. 3.4. и п. 4.1 Отчета). Таким образом, по местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего. Оценщик при проведе-

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

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

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

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

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

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

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

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

- $K_{\text{пр}}$ – прямой коэффициент;
- $K_{\text{обр}}$ – 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 высокоэтажными 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 застройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали)	VI

Рис. 10. Классификация типовых территориальных зон в пределах города³⁵

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

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании статистического исследования.

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. 11. Матрица корректирующих коэффициентов для цен торговой недвижимости по районам города (для городов с численностью до 500 тыс. чел.)³⁶

³⁵ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

арендные ставки		Аналог					
		историче-ский центр города	центры деловой активнос-ти	Много-квартирная жилая застройка	Средне-этажная жилая застройка	зона автомаги-стралей	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 промзоны	0,73	0,77	0,84	0,89	0,92	1,00

Рис. 12. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок торговой недвижимости по районам города (для городов с численностью до 500 тыс. чел.)³⁷

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».

№	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. 13. Значения корректировок на красную линию для цен торговых объектов³⁸

№	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. 14. Значения корректировок на красную линию для арендных ставок торговых объектов³⁹

³⁶ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

³⁷ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

³⁸ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

³⁹ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

Тип объекта

Корректирующие коэффициенты представлены по данным статистической обработки.

№	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. 15. Значения корректировок на тип объекта для цен торговых объектов⁴⁰

№	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. 16. Значения корректировок на тип объекта для арендных ставок торговых объектов⁴¹

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 всем указанным группам удалось выявить зависимость цены (арендной ставки) от фактора масштаба. При оценке объектов, находящихся в городах, не относящимся к группам городов, по которым имеются конкретные данные, авторы Справочника пользоваться усредненными данными по РФ в целом. Следует отметить, что приведенные корректирующие коэффициенты рассчитаны на основе степенной модели снижения цены (арендной ставки) объекта недвижимости от его площади.

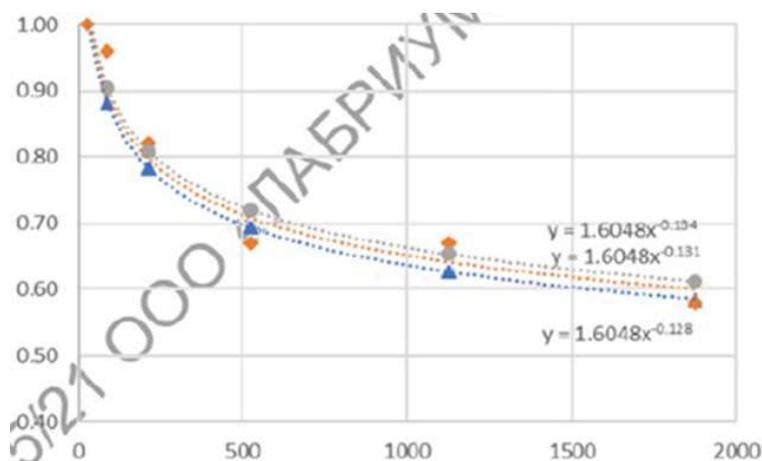


Рис. 17. Зависимость цен объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с численностью до 500 тыс. чел.⁴²

⁴⁰ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

⁴¹ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

⁴² Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

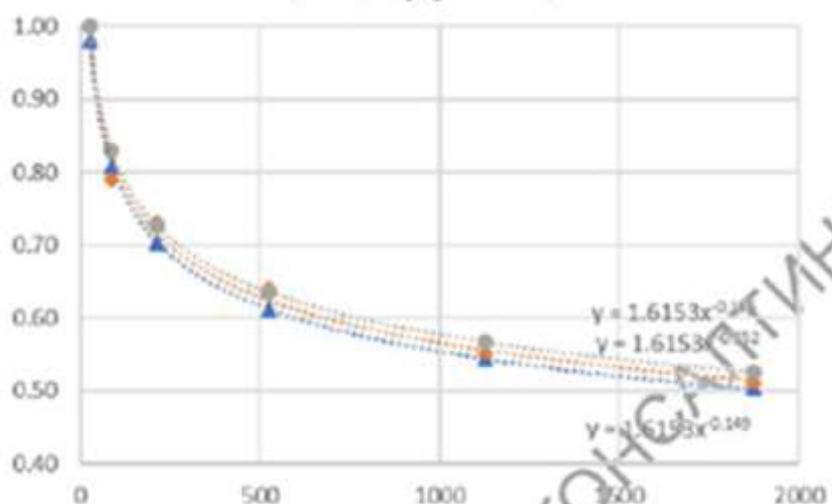


Рис. 18. Зависимость арендных ставок объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с численностью до 500 тыс. чел.⁴³

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.

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0

Рис. 19. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м⁴⁴

Этаж расположения

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

⁴³ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

⁴⁴ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

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

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

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

Этаж расположения		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

Рис. 20. Матрица корректирующих коэффициентов на этаж расположения для цен торговой недвижимости (для городов с численностью до 500 тыс. чел.)⁴⁵

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. 21. Матрица корректирующих коэффициентов на этаж расположения для арендных ставок торговой недвижимости (для городов с численностью до 500 тыс. чел.)⁴⁶

Отдельный вход

Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа. В рамках используемого справочника проведен анализ соотношения цен и арендных ставок на объекты офисно-торгового назначения в зависимости от наличия отдельного входа у объекта. Далее приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные по статистическим данным, которые показывают различия в стоимости офисных и торговых объектов в зависимости от наличия отдельного входа у объекта.

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

⁴⁵ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

⁴⁶ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

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

Рис. 22. Матрица корректирующих коэффициентов на отдельный вход для цен торговой недвижимости (для городов с численностью менее 500 тыс. чел.)⁴⁷

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. 23. Матрица корректирующих коэффициентов на отдельный вход для арендных ставок торговой недвижимости (для городов с численностью менее 500 тыс. чел.)⁴⁸

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 результатов статистического анализа.

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

Рис. 24. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для цен торговой недвижимости (для городов с численностью менее 500 тыс. чел.)⁴⁹

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. 25. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для арендных ставок торговой недвижимости (для городов с численностью менее 500 тыс. чел.)⁵⁰

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

⁴⁷ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

⁴⁸ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

⁴⁹ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

⁵⁰ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

Недозагрузка

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

№	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. 26. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов свободного назначения (активный рынок)⁵¹

Расходы арендатора и собственника

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,6%	5,7%	7,4%
Водоснабжение и канализация	2,0%	1,6%	2,4%
Отопление	4,0%	3,4%	4,6%
Итого коммунальные платежи	12,6%	10,8%	14,3%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,5%	3,0%	4,0%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	2,7%	3,8%
Текущий (мелкий) ремонт	2,9%	2,3%	3,5%
Итого эксплуатационные платежи	11,7%	10,2%	13,1%
Итого типовые расходы арендатора	24,2%	22,3%	26,1%

Рис. 27. Типовые операционные расходы арендатора торговой недвижимости в среднем по РФ⁵²

⁵¹ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

⁵² Справочник оценщика недвижимости-2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019)

Доля "типовых операционных расходов арендатора" в величине удельной валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Электричество.				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	6,5%	4,9%	8,2%
2	Санкт-Петербург	6,5%	5,3%	7,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,7%	4,7%	8,7%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	6,5%	4,6%	8,4%
5	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего	6,7%	4,6%	8,7%
6	Дальневосточные и курортные города	5,9%	4,0%	7,8%

Рис. 28. Типовые операционные расходы арендатора (электричество)⁵³

Доля "типовых операционных расходов арендатора" в величине удельной валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Водоснабжение и канализация.				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,7%	0,9%	2,6%
2	Санкт-Петербург	1,8%	1,6%	2,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,0%	1,1%	2,9%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	2,3%	1,3%	3,3%
5	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего	2,0%	1,1%	2,9%
6	Дальневосточные и курортные города	2,0%	1,0%	3,0%

Рис. 29. Типовые операционные расходы арендатора (водоснабжение и канализация)⁵⁴

⁵³ Справочник оценщика недвижимости-2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019). В Справочнике допущена техническая ошибка, в п. 4 и п. 5 значения представлены для городов с населением до 1 млн чел.

⁵⁴ Справочник оценщика недвижимости-2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019). В Справочнике допущена техническая ошибка, в п. 4 и п. 5 значения представлены для городов с населением до 1 млн чел.

Доля "типовых операционных расходов арендатора" в величине удельной валовой арендной ставки, % Коммунальные платежи. Отопление.				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	3,46%	2,39%	4,54%
2	Санкт-Петербург	3,47%	3,22%	3,71%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,70%	2,66%	4,74%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	4,45%	3,27%	5,62%
5	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего	3,70%	2,58%	4,82%
6	Дальневосточные и курортные города	3,85%	3,05%	4,64%

Рис. 30. Типовые операционные расходы арендатора (отопление)⁵⁵

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	15,7%	27,5%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	13,4%	25,8%

Рис. 31. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ⁵⁶

Ставки капитализации

Таблица № 14. Ставки капитализации для объектов свободного назначения

Источник				Ставка капитализации, %																									
<p>Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.04.2022 г. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Назначение объектов</th> <th>Объекты недвижимости высшего класса качества (А, А+ в таблице или иные, имеющие тот статус, расположенные на красной линии улицы и имеющие архитектурные или ландшафтные градуса)</th> <th>Среднее значение Кк</th> <th>Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в достоянии или по заказу, расположенные на второй линии улицы (кроме расположенных на территории градуса)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговые помещения и здания</td> <td>0,09</td> <td>0,10</td> <td>0,12</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисные и другие общественные помещения и здания</td> <td>0,11</td> <td>0,12</td> <td>0,16</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складские помещения и здания</td> <td>0,11</td> <td>0,12</td> <td>0,16</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственные помещения и здания</td> <td>0,15</td> <td>0,16</td> <td>0,24</td> </tr> </tbody> </table> <p>1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованными сторонами коэффициент может быть согласованно принят в пределах: 2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионов, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города 3. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей)</p>				№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высшего класса качества (А, А+ в таблице или иные, имеющие тот статус, расположенные на красной линии улицы и имеющие архитектурные или ландшафтные градуса)	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в достоянии или по заказу, расположенные на второй линии улицы (кроме расположенных на территории градуса)	1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12	2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,12	0,16	3	Складские помещения и здания	0,11	0,12	0,16	4	Производственные помещения и здания	0,15	0,16	0,24	12,75% (среднее значение для торговых и офисных объектов) ⁵⁷
№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высшего класса качества (А, А+ в таблице или иные, имеющие тот статус, расположенные на красной линии улицы и имеющие архитектурные или ландшафтные градуса)	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в достоянии или по заказу, расположенные на второй линии улицы (кроме расположенных на территории градуса)																									
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12																									
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,12	0,16																									
3	Складские помещения и здания	0,11	0,12	0,16																									
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,16	0,24																									
<p>Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)</p>				11,5% (среднее значение для объектов свободного назначения, расположенных в городах с населением																									

⁵⁵ Справочник оценщика недвижимости-2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019). В Справочнике допущена техническая ошибка, в п. 4 и п. 5 значения представлены для городов с населением до 1 млн чел.

⁵⁶ Справочник оценщика недвижимости-2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019)

⁵⁷ Для определения ставки капитализации используются коэффициенты в интервале между средним и верхним значениями, принимая во внимание местоположение оцениваемого объекта, а также численность населения и статус города

Источник					Ставка капитализации, %
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		
1	Москва	11,5%	8,2%	14,8%	до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего, активный рынок)
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%	
Среднее значение:					12,13%

Скидка на торг

№	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. 32. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения (активный рынок)⁵⁸

№	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 (активный рынок)⁵⁹

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

По итогам 9 месяцев 2021 года общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России достиг 229 млрд рублей, что на 32% превысило результат аналогичного периода 2020 года.

Общий объем вложений в коммерческую недвижимость России оказался рекордно высоким и составил 101,8 млрд руб. против 51,9 млрд руб. годом ранее. При этом доля иностранного капитала в объеме достигла одного из самых низких значений за период наблюдений – 1,8% от общего объема, а к концу года этот показатель может приблизиться к нулю.

⁵⁸ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

⁵⁹ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

В целом, спрос на коммерческую недвижимость в России вырос за год на 15% (с сентября 2020 по сентябрь 2021 года). По данным «Авито.Недвижимость», за 9 месяцев 2021 года спрос на гибкие офисы (ПСН) увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2020 года на 25%, на офисные помещения – на 26%, на складские помещения – на 17%, на торговые площади – на 12%.

При этом стоимость аренды и покупки всех видов коммерческой недвижимости увеличилась уже в 2020 году, несмотря на кризис. В сегменте купли-продажи сильнее всего подорожали торговые площади – на 10%. В сегменте аренды максимально выросли ставки на офисы и гибкие офисы (ПСН) – на 12%.

Рынок, к которому относится Объект оценки, можно охарактеризовать как активный.

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне от 31 778 до 50 754 руб./кв. м без НДС и 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 от 7 692 до 9 600 руб./кв. м в год без учета НДС и коммунальных платежей, а также без учета скидки на торг, в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. На рынке наблюдается постепенный отток многих зарубежных брендов, что может привести к освобождению торговых площадей, и на данный момент нет ясности о дальнейших трендах на рынке недвижимости.

Уровень недозагрузки при аренде офисно-торговых объектов свободного назначения на активном рынке для городов с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего составляет 10,0% (среднее значение) от потенциального валового дохода.

Средний уровень операционных расходов составляет 19,6% от потенциального валового дохода.

Средняя ставка капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения составляет 12,13%.

Скидки на торг при продаже и аренде офисно-торговых объектов свободного назначения для городов с населением до 500 тыс. чел. (активный рынок) находятся в диапазоне от 5% до 13%.

Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных со спецификой рынка, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемого объекта не выявлена.

Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемого объекта не выявлена.

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

Физическая осуществимость: учитывая размер объекта недвижимости, этаж расположения, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. Объемно-планировочные и конструктивные решения позволяют использовать объект в качестве торговых, офисных или услуг (сервиса) без каких-либо существенных капитальных вложений. В связи с наличием у оцениваемого помещения отдельного входа с улицы и расположением на первом этаже – объект наиболее привлекателен для торговли и услуг. Однако, следует отметить, что жилой дом, в котором расположено помещение, расположен внутриквартально, в связи с этим наличие отдельного входа может не быть решающим фактором в выборе варианта использования. Объект также может быть использован в качестве офисного. Производственно-складское использование также возможно в пределах, которые регламентированы жилищным законодательством, так как объект расположен в жилом доме.

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 встроенного помещения не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве офисных или торговых помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис). У помещения имеется отдельный вход, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения. Помещение не требует проведения ремонта. Реконструкция встроенного помещения нецелесообразна (расположен в доме 2015 года постройки), а кроме того не представляется возможной.

Изменение использования. Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики наиболее оптимальны для размещения офисных или торговых помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис). Вследствие особенностей конструктивных характеристик и местоположения можно сделать вывод о том, что использование объекта недвижимости в качестве офисных или торговых помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) оптимально, изменение назначения нецелесообразно. Использование помещения в качестве производственно-складского финансово неоправданно.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

мально 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 поправок расчетным способом.

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

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

В общем виде последовательность применения 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

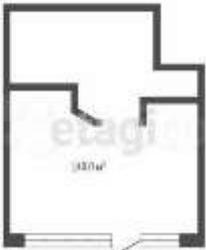
При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

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

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

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

Таблица № 15. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода⁶⁰

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото					
					
Местоположение	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, мкр. 39-й, ул. Крылова, д. 38	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 13	г. Сургут, мкр. 40-й, ул. Крылова, д. 26	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 13
Ценовая зона	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия (вход с торца)	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Передаваемые права на помещение	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка, требуется косметический ремонт	Без отделки
Этаж расположения	1	1	Высокий цоколь	Подвал	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

⁶⁰ 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	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Точная ссылка	x	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/225598713/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/260174605/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/270419023/	https://cre.mirkvartir.ru/262099833/
Источник информации	x	+7 964 097-15-35	АН Этажи Коммерческая Недвижимость, +7 951 965-92-90	АН Этажи Коммерческая Недвижимость, +7 922 247-42-78	АН Этажи Коммерческая Недвижимость, +7 932 409-97-90
Общая площадь, кв. м	264,80	167,30	121,50	246,50	140,00
Цена предложения, руб.	?	10 000 000	7 400 000	9 400 000	7 999 000
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	x	49 811	50 754	31 778	47 613
Возможность торга	x	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 (сгруппированы⁶¹ 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);
 - 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. На дату проведения оценки правом на оцениваемое помещение является право общей долевой собственности. Однако 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. Объекты-аналоги оформлены на праве собственности. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка на права и ограничения (обременения) прав не требуется.

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

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, род-

⁶¹ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

ственные 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 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021).

№	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. 34. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения (активный рынок)⁶²

В связи со сложной геополитической ситуацией Оценщик использовал максимальное значение скидки на торг для активного рынка для объектов свободного назначения, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел., в размере 13,0%.

Таблица № 16. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./м ²	?	49 811	50 754	31 778	47 613
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 ²	-	49 811	50 754	31 778	47 613
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	49 811	50 754	31 778	47 613
Дата продажи	дата	май.22	май.22	май.22	май.22	май.22
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	49 811	50 754	31 778	47 613
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	43 335	44 156	27 647	41 423
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	43 335	44 156	27 647	41 423

⁶² Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

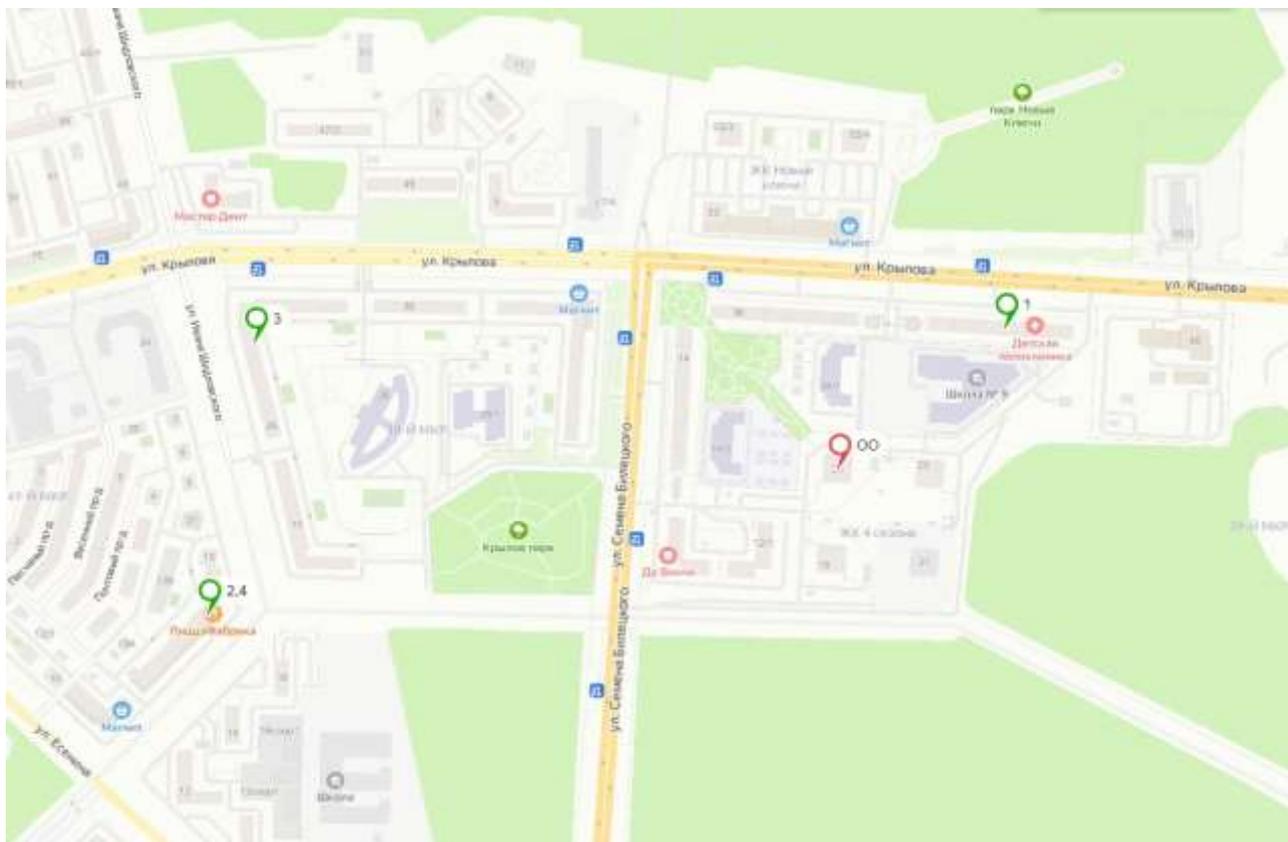


Рис. 35. Карта расположения объектов-аналогов (1-4) и Объекта оценки (метка красного цвета)

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зоне многоквартирной жилой застройки. 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.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,85	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. 36. Значения корректировок на красную линию для цен торговых объектов⁶³

Оцениваемое помещение расположено внутриквартально, вдоль проезда по дворовой придомовой территории. Объект-аналог №1 расположен вдоль улицы с высоким трафиком транспорта и проходимость, однако вход у него расположен с торца здания, в связи с этим Оценщик рассматривал данный объект как расположенный на первой линии. Объекты-аналоги №№2-4 расположены вдоль улицы с высоким трафиком транспорта и проходимость (красная линия), требуется корректировка.

⁶³ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

Оценщик использовал коэффициент из расширенного интервала для объекта-аналога №1 в размере 0,95, так как он имеет вход с торца, характеризуется невысоким пешеходным и автомобильным трафиком, но имеет показатели лучше, чем внутриквартальный объект. Для остальных объектов использовались средние значения коэффициентов.

Объекты-аналоги №2-4 расположены на красной линии улицы, которая находится в процессе проектирования и строительства, по данным продавцов организация дорожного движения и асфальтирование планируется в течение года. По сравнению с Объектом оценки данные объекты по мнению Оценщика имеют преимущество, так как оцениваемое помещение расположено внутриквартально без перспектив корректировки данного факта.

Таблица № 17. Корректировка на красную линию

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия (вход с торца)	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Коэффициент	0,91	0,95	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		-4,21% (=(0,91/0,95-1)*100%)	-9,00%	-9,00%	-9,00%

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

Корректировка на площадь. 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.

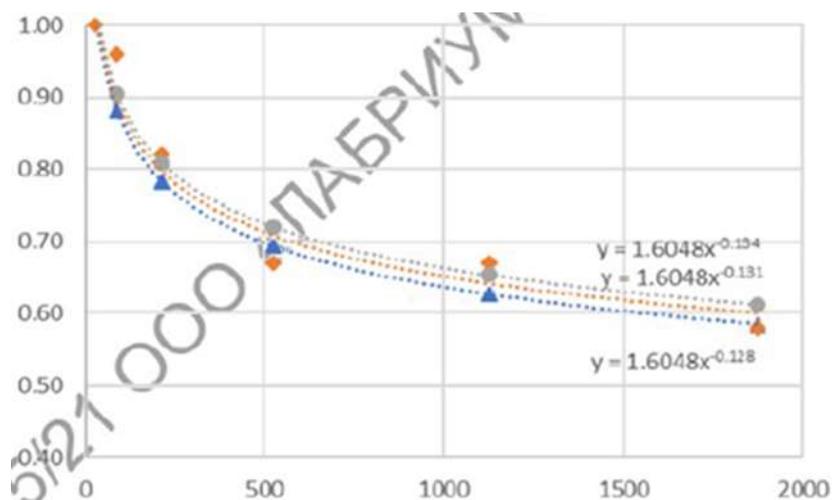


Рис. 37. Зависимость цен объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с численностью до 500 тыс. чел.⁶⁴

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,131} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ -корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ - площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,131 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

⁶⁴ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

Таблица № 18. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	264,80	167,30	121,50	246,50	140,00
Величина корректировки, %	x	-5,84%	-9,70%	-0,93%	-8,01%

Корректировка на техническое состояние (отделку). Далее анализируется техническое состояние оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Объект оценки и подобранные объекты-аналоги №№1,2 имеют стандартную отделку в хорошем состоянии, корректировка не требуется. Объекту-аналогу №3 требуется косметический ремонт, а объект-аналог №4 не имеет отделки, необходимы корректировки.

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0

Рис. 38. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м⁶⁵
Таблица № 19. Корректировка на техническое состояние (отделку)

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Вид и состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка, требуется косметический ремонт	Без отделки
Скорректированная цена, руб./кв. м		43 335	44 156	27 647	41 423
Стоимость отделки в текущем состоянии, руб./кв. м	7 095,00	7 095,00	7 095,00	3 713,00	0,00
Разница в стоимости отделки, руб. кв. м		0,00	0,00	3 382,00	7 095,00
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	12,23%	17,13%

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этаж расположения оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов и в случае отличий по данному фактору, вводится корректировка.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№1,4 расположены на 1 этажах, корректировка не требуется. Объект-аналог №2, расположенный в высоком цоколе, имеет высоту и окна, характерные для 1 этажа. Поэтому рассматривается как объект, расположенный на 1 этаже, так как имеет полноценные окна, а также принимая во внимание конструктивные особенности жилого дома, в котором расположен данный объект. Корректировка на этаж расположения не вводилась, поскольку фактически Объект-аналог №2 не отличается в худшую сторону от помещений на 1 этаже. Объект-аналог №3 расположен в подвале, необходима корректировка.

⁶⁵ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

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

Рис. 39. Матрица корректирующих коэффициентов на этаж расположения для цен торговой недвижимости (для городов с численностью до 500 тыс. чел.)⁶⁶

Таблица № 20. Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения	Оцениваемый объект	Площадь этажа, кв. м				Корректирующий коэффициент
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Подвал	0,00	0,00	0,00	246,50	0,00	0,78
Цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,83
1 этаж	264,80	167,30	121,50	0,00	140,00	1,00
Общая площадь, кв. м	264,80	167,30	121,50	246,50	140,00	-
Общий корректирующий коэффициент	1,000	1,000	1,000	0,78	1,000	-
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	29,00%	0,00%	-

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

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

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

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

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

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

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

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

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 $(1-a^n)$.

⁶⁶ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

Таблица № 21. Расчет справедливой стоимости объекта с применением рыночного (сравнительного) подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	43 335	44 156	27 647	41 423
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия (вход с торца)	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Корректировка	x	-4,21%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	264,80	167,30	121,50	246,50	140,00
Корректировка	x	-5,84%	-9,70%	-0,93%	-8,01%
Корректировка на техническое состояние помещений					
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка, требуется косметический ремонт	Без отделки
Корректировка	x	0,00%	0,00%	12,23%	17,13%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	1	1	Высокий цоколь	Подвал	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	29,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)			
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-10,05%	-18,70%	31,30%	0,12%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	89,95%	81,30%	68,70%	99,88%
Весовой коэффициент	x	26,47%	23,92%	20,22%	29,39%
Итого скорректированная цена аналогов	x	38 981	35 898	36 300	41 472
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	10,05%	18,70%	51,17%	34,14%
<i>Коэффициент вариации</i>		6,80%			

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м ² без НДС	38 434	10 318	8 588	7 339	12 189
Общая площадь улучшений, кв. м	264,8				
Итоговая стоимость без НДС, руб.	10 177 251				

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 оцениваемое помещение, невозможно, поскольку большинство конструктивных элементов являются общими с соседними помещениями и помещениями общего пользования. Можно рассчитать стоимость строительства всего здания и определить в ней долю, приходящуюся на оцениваемые встроенные помещения, 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 настоящей работе отказался от оценки в рамках затратного подхода.

6.3. Доходный подход

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

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

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

К оценке Объекта оценки применен доходный подход, т. к. существует возможность определить компоненты доходов и расходов от эксплуатации оцениваемого объекта, 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 рынку годового дохода от объекта на

общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости⁶⁷:

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

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

Последовательность применения метода капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода к оценке недвижимости⁶⁸:

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

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

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости⁶⁹:

- 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.

⁶⁷ 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.

⁶⁸ 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.

⁶⁹ По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011 г.

- 7) Расчет величины денежного потока для каждого интервала прогнозного периода.
- 8) Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
- 9) Расчет величины реверсии в постпрогнозный период.
- 10) Итоговый расчет стоимости объекта недвижимости в рамках применения метода дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации применяется, когда имеется достаточно рыночных данных для расчета потенциального валового дохода, недозагрузки, расходов, а также общей ставки капитализации, оцениваемый объект находится в хорошем техническом состоянии, не требует существенных вложений в ремонт и/или реконструкцию, т.е. когда возможно определить стабильный и типичный чистый операционный доход. Учитывая сложившуюся на рынке недвижимости неопределенность и доступные Оценщику данные, наиболее целесообразным является применение метода дисконтирования денежных потоков.

Ниже описаны основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков.

- **Определение длительности прогнозного периода:**

В качестве прогнозного берется период, в течение которого стабилизируются темпы роста доходов предприятия от объекта недвижимости. Предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов.

- **Прогноз доходов:**

Прогноз выручки от реализации строится как на анализе ретроспективных показателей (номенклатура выпускаемой продукции, объемы производства и цены, темпы роста выручки, мощности предприятия), так и на основе прогнозных величин (темпы инфляции, перспективы и возможные последствия капитальных вложений, ситуация в экономике и отрасли и т.д.). При этом прогноз доходов должен быть логически совместим с ретроспективными данными.

- **Прогноз расходов:**

Прогноз расходов строится на основе анализа ретроспективных показателей, тенденций, структуры расходов, а также анализа инфляционных ожиданий, отраслевых прогнозов и достигнутых показателей.

- **Расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного и постпрогнозного периодов:**

Денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами.

- **Определение ставки дисконтирования:**

Ставку дисконтирования следует определять, как ожидаемую ставку дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска. То есть, соответствующая ставка дисконтирования может рассматриваться как альтернативная стоимость капитала, т.е. ставка дохода по другим, сопоставимым вариантам инвестирования. Это будет та ожидаемая ставка дохода на капитал, которая, по мнению инвесторов, соответствует рискам, связанным с инвестициями в оцениваемые объекты.

- **Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогножном периоде:**

Текущая стоимость денежного потока определяется как разница между потенциальными валовыми доходами от реализации и расходами, полученными в каждом году прогнозного периода и в постпрогножном периоде.

- **Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном периоде:**

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, что имущество способно приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что по окончании прогнозного периода доходы бизнеса стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечно равномерные доходы.

6.3.2. Определение длительности прогнозного периода

Так как все далее проводимые расчеты основаны на прогнозных данных, то важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок деятельности, как правило, делится на два периода: прогнозный и постпрогнозный. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

- прогнозный период должен быть таким, что за его пределами рыночное положение стабилизируется, и потоки денежных средств становятся стабильными;
- период соответствует целям оценки или полученным от Заказчика данным;
- более длительный период не обеспечен достоверным прогнозом;
- более короткий период не позволяет увидеть тенденции развития;
- период соответствует циклическим колебаниям, характерным для данной отрасли.

Необходимо понимать, что применяемая техника расчетов подразумевает стабилизацию изменения потока к концу прогнозного периода. Если прогноз доходов показывает, что деятельность не характеризуется стабильными темпами изменения потока (прибыли) в конце прогнозного периода, его длительность должна быть увеличена.

В странах Западной Европы прогнозный период для определения доходов, как правило, принимается равным 10 годам, так как экономика западных стран характеризуется достаточно высокой стабильностью. В условиях российской экономики прогнозный период принят в размере 3-5 лет.

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,64⁷⁰ года (исходя из даты оценки – 11 мая 2022 г.). Последний год прогнозного периода – 2025 г.

6.3.3. Прогноз доходов и расходов

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Доходы и расходы при эксплуатации объекта

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД). Этот вид дохода определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта. Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недозагрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной 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).

Потенциальный валовой доход (ПВД) определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта. В данном случае планируется получение дохода от сдачи в аренду арендопригодных помещений Объекта оценки.

Первоначально определяется полезная площадь улучшений, способная генерировать доходы. Арендопригодная площадь принята в размере общей площади, что сопоставимо с подобранными объектами-аналогами и указанными арендными ставками.

Для определения рыночной арендной ставки был применен метод сравнения продаж сравнительного подхода, описанный ранее. Выборка и правила отбора объектов-аналогов приведены в разделе 4.3 данного Отчета.

⁷⁰ 0,64 года – доля года с даты оценки (11 мая 2022 г.) по 31 декабря 2022 г.

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего ofertу (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

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

Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год

 Таблица № 22. Описание аналогов для определения рыночной ставки аренды⁷¹

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 	 	 	 
Местоположение	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 13	г. Сургут, ул. Семена Билецкого, 12/1	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 12	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 14
Ценовая зона	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка
Локальное расположение	Внутриквартально	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	1	высокий цоколь	1	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)

⁷¹ 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	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
звание (позиционирование продавца)	назначения)	назначения)	назначения)	назначения)	назначения)
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/251677011/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_193.9_m_2242175798	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/263598119/	https://surgut.etagi.com/commerce/6537637/
Источник информации	x	+7 (982) 544-41-09	+7 (919) 530-61-99	АН Этажи Коммерческая Недвижимость, +7 982 519-90-44	АН Этажи Коммерческая Недвижимость, +7 (950) 534-49-86
Общая площадь, кв. м	264,80	180,00	193,90	84,50	78,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	9 600	10 830	9 231	10 769
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Не включен	Не включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов, без НДС		9 600	9 395*	7 692	8 974
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

*Ставка аренды объекта-аналога №2 включает расходы арендатора на коммунальные услуги. Для приведения всех ставок аренды к единой базе без учета коммунальных платежей (оплачиваются отдельно арендатором), арендная ставка объекта-аналога №2 была скорректирована. Для корректировки использовались данные Справочника оценщика недвижимости-2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019).

№	Категория городов	Расширенный интервал		
		Среднее значение		
1	Москва	6,5%	4,9%	8,2%
2	Санкт-Петербург	6,5%	5,3%	7,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,7%	4,7%	8,7%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	6,5%	4,6%	8,4%

Рис. 40. Типовые операционные расходы арендатора (электричество)⁷²

⁷² Справочник оценщика недвижимости-2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019). В Справочнике допущена техническая ошибка, в п. 4 и п. 5 значения представлены для городов с населением до 1 млн чел.

Доля "типовых операционных расходов арендатора" в величине удельной валовой арендной ставки, % Коммунальные платежи. Водоснабжение и канализация.				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,7%	0,9%	2,6%
2	Санкт-Петербург	1,8%	1,6%	2,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,0%	1,1%	2,9%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	2,3%	1,3%	3,3%

Рис. 41. Типовые операционные расходы арендатора (водоснабжение и канализация)⁷³

Доля "типовых операционных расходов арендатора" в величине удельной валовой арендной ставки, % Коммунальные платежи. Отопление.				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	3,46%	2,39%	4,54%
2	Санкт-Петербург	3,47%	3,22%	3,71%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,70%	2,66%	4,74%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	4,45%	3,27%	5,62%

Рис. 42. Типовые операционные расходы арендатора (отопление)⁷⁴

Согласно представленным выше данным, среднее значение коммунальных платежей арендатора торговой недвижимости (оцениваемый объект согласно классификации в Справочнике относится к данному сегменту) составляет 13,25% (6,5%+2,3%+4,45%)⁷⁵. Таким образом, арендная ставка объекта-аналога №2 рассчитана следующим образом: $10\ 830 \cdot (1 - 13,25\%) = 9\ 395$ руб.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Как Объект оценки, так и объекты-аналоги, представляют собой встроенные помещения, которые передаются на праве аренды. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. У оцениваемого помещения ограничения (обременения) права не учитываются. Корректировка на права и ограничения (обременения) прав не требуется.

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

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

⁷³ Справочник оценщика недвижимости-2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019). В Справочнике допущена техническая ошибка, в п. 4 и п. 5 значения представлены для городов с населением до 1 млн чел.

⁷⁴ Справочник оценщика недвижимости-2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019). В Справочнике допущена техническая ошибка, в п. 4 и п. 5 значения представлены для городов с населением до 1 млн чел.

⁷⁵ Суммируются коммунальные платежи, приходящиеся на каждый вид коммуникаций (электричество, отопление, водоснабжение и канализация), обеспечивающих функционирование объектов по назначению. Приняты средние значения интервалов для городов с населением до 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего (согласно п. 4.4 Отчета), так как данная категория городов по разбивке численности населения наиболее близка к рассматриваемой в настоящем Отчете.

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 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021).

№	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. 43. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения (активный рынок)⁷⁶

Текущая санкционная ситуация неоднозначна и может привести к росту торга, однако в кризисное время потенциальное количество арендаторов коммерческой недвижимости увеличивается, так как не все могут получить заемные средства для покупки и в текущих реалиях могут предпочитать аренду покупке. В связи с неоднозначностью ситуации Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 9%. Рынок аренды отличается от рынка продажи и в случае кризисных явлений обычно арендодатели не готовы предоставлять больший размер скидок.

Таблица № 23. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/год	?	9 600	9 395	7 692	8 974
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	9 600	9 395	7 692	8 974
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	9 600	9 395	7 692	8 974
Дата продажи	дата	май.22	май.22	май.22	май.22	май.22
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	9 600	9 395	7 692	8 974
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	8 736	8 550	7 000	8 167
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м² /год	-	8 736	8 550	7 000	8 167

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

⁷⁶ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

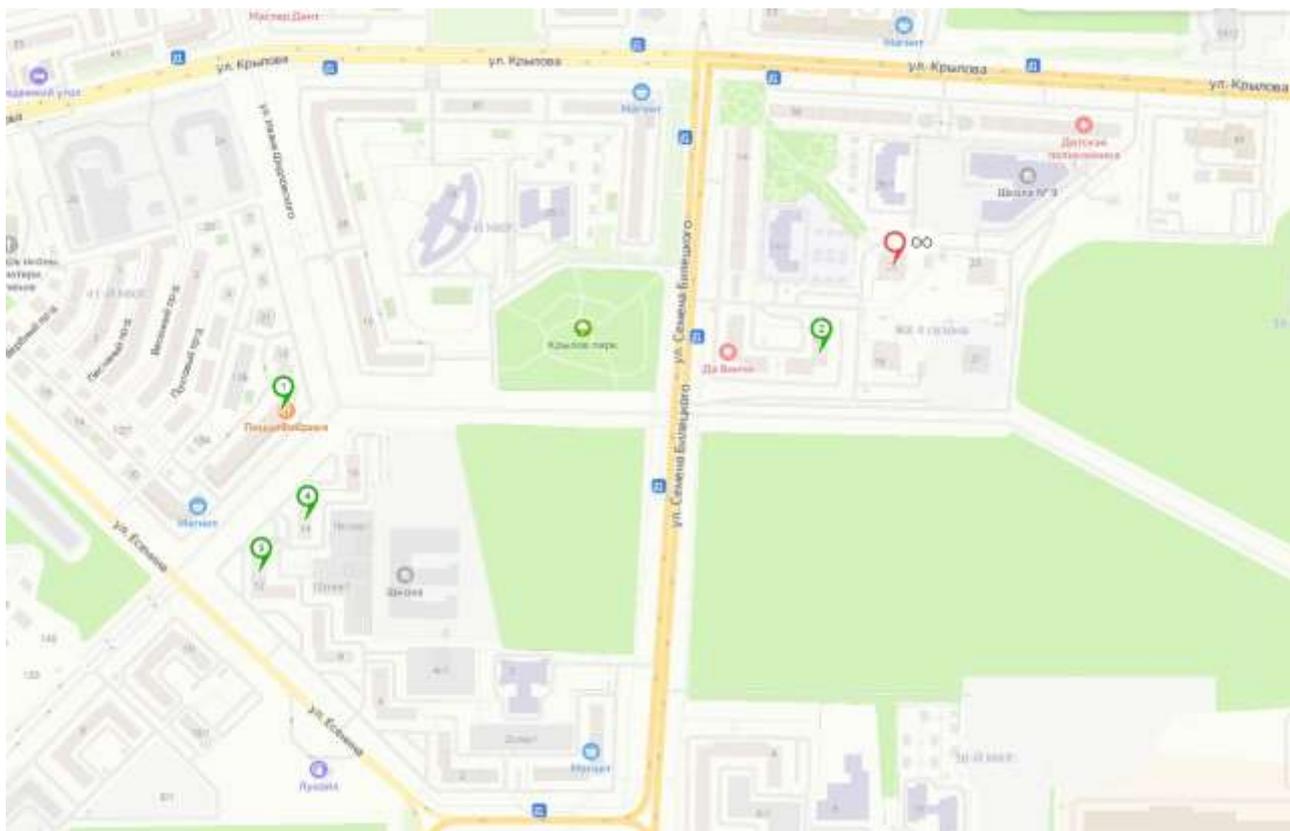


Рис. 44. . Карта расположения объектов-аналогов (1-4) и Объекта оценки (метка красного цвета)

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зоне многоквартирной жилой застройки. 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.

№	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. 45. Значения корректировок на красную линию для арендных ставок торговых объектов⁷⁷

Объекты-аналоги №№1,3,4 расположены на красной линии улицы, которая находится в процессе проектирования и строительства, по данным продавцов организация дорожного движения и асфальтирование планируется в течение года. По сравнению с Объектом оценки данные объекты по мнению Оценщика имеют преимущество, так как оцениваемое помещение расположено внутриквартально без перспектив корректировки данного факта. Для всех объектов использовались средние значения коэффициентов.

Таблица № 24. Корректировка на красную линию

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	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%

⁷⁷ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

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

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

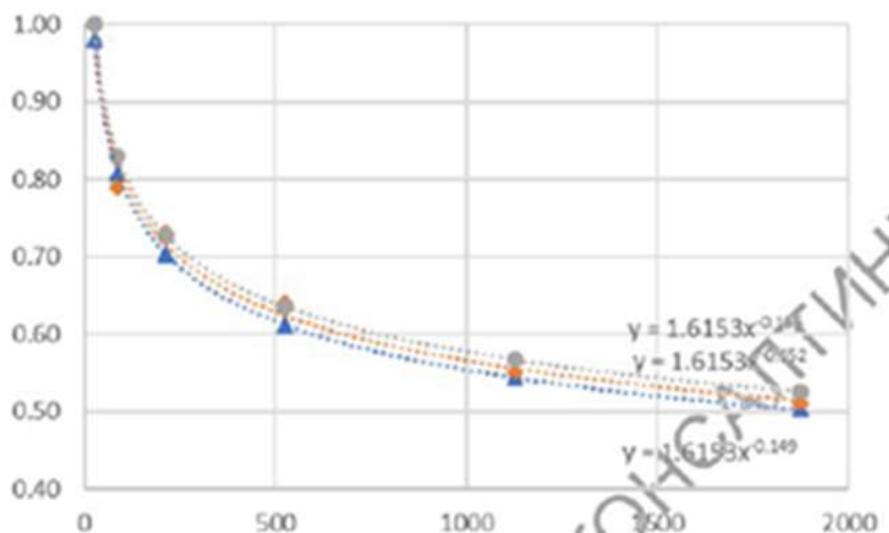


Рис. 46. Зависимость арендных ставок объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с численностью до 500 тыс. чел.⁷⁸

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{об}}/S_{\text{оа}})^{-0,152} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ - корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{об}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ - площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,152 – коэффициент торможения согласно приведенному ниже рисунку (среднее значение).

Таблица № 25. Корректировка на площадь для оцениваемого помещения

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	264,80	180,00	193,90	84,50	78,00
Величина корректировки, %	x	-5,70%	-4,63%	-15,94%	-16,95%

Корректировка на техническое состояние (отделку). Далее анализируется техническое состояние оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1,2,4 имеют стандартную отделку в хорошем состоянии, корректировка не требуется. Объект-аналог №3 не имеет отделки. Требуется корректировка.

⁷⁸ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0

Рис. 47. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м⁷⁹

При проведении корректировки учитывалось, что средний срок службы ремонта (отделки) составляет 6 лет⁸⁰.

Таблица № 26. Корректировка на техническое состояние (отделку)

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Вид и состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		8 736	8 550	7 000	8 167
Стоимость отделки в текущем состоянии, руб./кв. м	7 095,00	7 095,00	7 095,00	0,00	7 095,00
Разница в стоимости отделки, руб. кв. м		0,00	0,00	-7 095,00	0,00
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	16,89%	0,00%

Корректировка на этаж расположения Объекты-аналоги №№ 2-4, как и оцениваемый объект расположены на первом этаже, корректировка не требуется. Объект-аналог №1 расположен в высоком цоколе, имеющем окна полного размера, фактически не отличающемся в худшую сторону от помещений на первых этажах, в связи с этим корректировка к нему также не вводилась.

Корректировка на тип входа. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов отдельного входа с улицы и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку.

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют отдельный вход, корректировка не требуется.

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. Далее анализируется наличие/отсутствие офисной мебели, техники и оборудования у оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Объект оценки и все подобранные объекты-аналоги не имеют мебели и техники, корректировка не требуется. Какие-либо иные характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены.

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

⁷⁹ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

⁸⁰ Справочник строителя. // URL: http://www.baurum.ru/_library/?cat=build_works&id=651

Таблица № 27. Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для оцениваемого помещения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	8 736	8 550	7 000	8 167
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Внутриквартально	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия
Корректировка	x	-10,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв.м	264,80	180,00	193,90	84,50	78,00
Корректировка	x	-5,70%	-4,63%	-15,94%	-16,95%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	x	0,00%	0,00%	16,89%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	1	высокий цоколь	1	1	1
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирования					
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	-15,70%	-4,63%	-9,05%	-26,95%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	84,30%	95,37%	90,95%	73,05%
Весовой коэффициент	x	24,53%	27,75%	26,47%	21,25%
Итого скорректированная цена аналогов	x	7 365	8 154	6 367	5 965
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	15,70%	4,63%	42,83%	26,95%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Коэффициент вариации		14,20%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м ² без НДС	7 022	1 806	2 263	1 685	1 268

Ниже приведен расчет потенциального валового дохода (ПВД).

Таблица № 28. Расчет потенциального валового дохода (ПВД)

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	264,80
Ставка аренды, руб./кв. м в год, без НДС с учетом операционных расходов собственника, без учета коммунальных услуг	7 022
Потенциальный валовый доход (ПВД) без НДС, руб.	1 859 492

Потери от незаполняемости и неуплаты

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.

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

$$K_{v1} = 1 - (1 - K_v) \times (1 - K_1), \text{ где:}$$

- K_{v1} – потери от незаполняемости и неуплаты;
- K_v – потери от незаполняемости;
- K_1 – потери от неуплаты.

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

В результате консультаций с арендаторами и арендодателями аналогичных 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 доходов выше среднего (согласно п. 3.4. и п. 4.1 Отчета) в размере 10,0%.

№	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. 48. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов свободного назначения (активный рынок)⁸¹

⁸¹ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

Чистый операционный доход

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за минусом расходов правообладателя, не компенсируемых арендаторами, т.е. расходов собственника.

По незадокументированным данным, предоставленным Заказчиком, размер операционных расходов по оцениваемому помещению составляет:

Таблица № 29. Данные о фактических расходах за 2021 г.

Наименование	Значение
Вознаграждение управляющей компании	148 116
Взносы на кап. ремонт	34 027
Расходы на содержание (теплоснабжение, электроэнергия, водоснабжение, охрана, расходы по текущему санитарному и техническому содержанию)	392 468
Налог на имущество	235 674
Страхование	10 875
Прочие расходы	91 200
Итого	327 459,61
Величина операционных расходов собственника в % от ПВД с учетом расходов на содержание	49,06%
Величина операционных расходов собственника в % от ПВД без учета расходов на содержание	27,96%

Следует отметить, что состав операционных расходов не соответствует типичным в связи с тем, что объект находится в управлении управляющей компании присутствует такой вид расходов как вознаграждение управляющей компании. Необходимо отметить, что оплата коммунальных услуг не входит в состав расчетной арендной ставки, в связи с этим не требуется вычитать расходы за коммунальные услуги при расчете чистого операционного дохода, их компенсируют арендаторы, что типично для рынка аренды. Так как использование в расчете фактических данных приведёт Оценщика к получению инвестиционной стоимости, то есть стоимости для конкретного правообладателя, Оценщик не использовал фактические расходы.

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

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	15,7%	27,5%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	13,4%	25,8%

Рис. 49. Операционные расходы собственника⁸²

В нижеследующей таблице представлен расчет чистого операционного дохода (ЧОД).

Таблица № 30. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД), без НДС

Показатели	Значение
Потенциальный валовой доход (ПВД) без НДС, руб./год	1 859 492
Потери от недозагрузки, % от ПВД	10,00%
Действительный валовый доход (ДВД), руб.	1 673 543
Операционные расходы собственника (ОР) без НДС, руб.	364 460
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	1 309 082

В течение прогнозного периода в качестве денежного потока принимается величина чистого операционного дохода. В качестве темпов роста на 2023 год принимается максимальный темп роста согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)⁸³. С 2024 года в качестве тем-

⁸² Справочник оценщика недвижимости-2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019)

⁸³ Применение максимального значения обусловлено датой выхода данного Справочника, а также в связи с высокими инфляционными рисками (учитывая сложившуюся геополитическую обстановку)

па роста принимается прогнозная величина индекса потребительских цен (подробнее см. п. 6.3.4 Отчета) за предыдущий год. Расчет величины денежного потока в постпрогнозный период осуществляется аналогично.

Таблица № 31. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД), без НДС

Период	11.05.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	836 358,13 ⁸⁴	1 422 972,45	1 536 810,24	1 610 577,14	1 675 000,22
Темп изменения, %	- ⁸⁵	8,70%	8,00%	4,80%	4,00%

6.3.4. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозный период, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{86}$$

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Ставка капитализации принята согласно п. 4.4 настоящего Отчета как среднее значение ставки капитализации для помещений свободного назначения в размере 12,13%.

В качестве долгосрочного темпа роста принимается прогнозный темп изменения индекса потребительских цен. При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки наблюдается значительная макроэкономическая неопределенность (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

На фоне политических событий аналитики ожидают, что инфляция в РФ в 2022 году может составить 20%, однако, в последующие два года, по оценкам, показатель снизится до 8% и 4,8% соответственно.

⁸⁴ С учетом доли года 0,64, соответствующей периоду прогнозирования (согласно п. 6.3.2 Отчета)

⁸⁵ Т.к. при расчете величины чистого операционного дохода (ЧОД) учтены текущие цены, темп роста в 2022 году по сравнению с 2021 годом в данной таблице не указывается

⁸⁶ Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

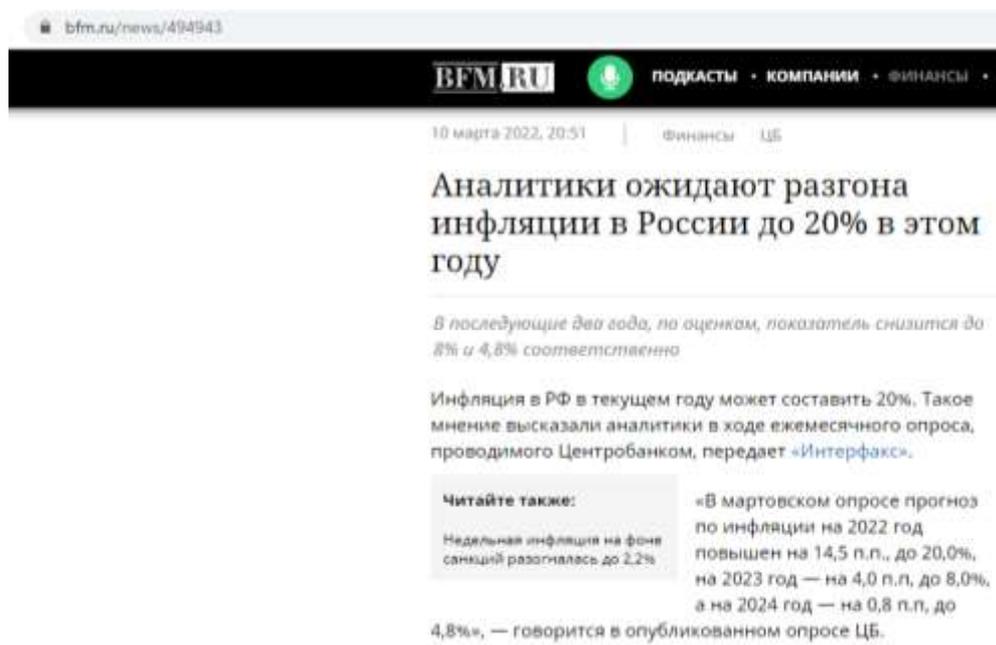


Рис. 50. Прогноз инфляции⁸⁷

Начиная с 2025 г.⁸⁸ Оценщик считает целесообразным принять к расчету данные согласно Прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов (от 30 сентября 2021 г.)⁸⁹ в размере 4%.

Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	41,4	66,0	62,2	58,4	55,7
консервативный		65,2	58,3	54,2	51,3
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	71,9	73,6	72,1	72,7	73,6
консервативный		73,9	73,1	73,8	74,7
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	4,9	5,8	4,0	4,0	4,0
консервативный		6,0	3,6	4,0	4,0

Рис. 51. Информация о долгосрочном темпе роста

Принимаемая в долгосрочной перспективе (к моменту предполагаемой стабилизации после кризиса февраля 2022 г.) к расчету в качестве долгосрочного темпа роста величина подтверждается различной справочной и аналитической информацией. Так, значения ожидаемого среднегодового роста арендных ставок в 2022 году в рассматриваемом сегменте составляет от -3,7% до 8,7%.

⁸⁷ Источник: <https://www.bfm.ru/news/494943>

⁸⁸ Ввиду отсутствия данных для 2025 и 2026 гг. принимаются наиболее близкие опубликованные данные – за 2024 год

⁸⁹

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html

Таблица 77. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Все респонденты. Объекты свободного назначения

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

Рис. 52. Информация о темпе роста⁹⁰

Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию Оценщик считает целесообразным применение переменной («плавающей») ставки дисконтирования.

Таблица № 32. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение				
	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %			12,13%		
Долгосрочный темп роста в год, %	20,00%	8,00%	4,80%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	32,13%	20,13%	16,93%	16,13%	16,13%

Ставка дисконтирования должна соответствовать виду дисконтируемого денежного потока по инфляционной составляющей и учету рисков.

Учет инфляционной составляющей

В рамках настоящей оценки Оценщиком определяется номинальный денежный поток, т.е. с учетом инфляционной составляющей (ежегодной индексации). В связи с этим, ставка дисконтирования также должна быть номинальной. Ставка дисконтирования учитывает в своем составе долгосрочный темп роста. Таким образом, рассчитываемый денежный поток и ставка дисконтирования соответствуют друг другу по способу учета инфляционной составляющей.

Учет рисков

Выбранный метод расчета денежных потоков не предполагает учет рисков неполучения доходов (неплатежей) или увеличения расходов в своем составе. Таким образом, ставка дисконтирования должна учитывать возможные риски неполучения доходов или роста затрат в определяемых денежных потоках. Исходя из метода определения ставки дисконтирования в разрезе учета рисков используемые денежные потоки и ставка дисконтирования сопоставимы.

6.3.5. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Расчет текущей стоимости денежного потока за полный год по переменной ставке дисконтирования производится по формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+i_1)^{t_1} \times (1+i_2)^{t_2-t_1} \times \dots \times (1+i_m)^{t_m-t_{m-1}}}$$

, где:

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;

⁹⁰ Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

- i – ставка дисконтирования денежного потока прогнозного периода;
- t – количество лет в прогнозируемом периоде.

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{1}{(1 + i)^{t-0,5}}$$

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени $(t - 0,5)$. При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2022 г. составляет: $0,32 = 0,64 \text{ года} / 2$.

Таблица № 33. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозируемом периоде

Период	11.05.2022-31.12.2022	2023	2024	2025
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	836 358,13	1 422 972,45	1 536 810,24	1 610 577,14
Период	0,64	1,64	2,64	3,64
Середина периода (период дисконтирования)	0,32	1,14	2,14	3,14
Ставка дисконтирования	32,13%	20,13%	16,93%	16,13%
Коэффициент дисконтирования	0,9149	0,7872	0,6733	0,5798
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	765 145,97	1 120 194,30	1 034 688,77	933 781,55

6.3.6. Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозируемом периоде

Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода. Для ее определения Оценщик использовал метод прямой капитализации денежного потока первого года постпрогнозного периода, расчет которого представлен в п. 6.3.3. Отчета.

Таким образом, терминальная (постпрогнозная) стоимость определяется методом прямой капитализации и составляет:

Таблица № 34. Расчет текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости, руб. без НДС

№	Показатель	Значение
1	Денежный поток в постпрогнозируемом периоде, руб. без НДС	1 675 000,22
2	Ставка капитализации	12,13%
3	Терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС ($3=1/2$)	13 814 435
4	Период дисконтирования	3,64
5	Коэффициент дисконтирования ⁹¹	0,5380
6	Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС ($6=3*5$)	7 432 485

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,64.

6.3.7. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится путем суммирования текущих (дисконтированных) денежных потоков прогнозного периода и текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости

Таблица № 35. Расчет стоимости Объекта оценки по доходному подходу

Период	11.05.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	765 145,97	1 120 194,30	1 034 688,77	933 781,55	-
Терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС					7 432 485
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС			11 286 295		

⁹¹ Формула расчета коэффициента дисконтирования приведена в п. 6.3.5 Отчета

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 Объекта оценки 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, пересекаются.

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

Рис. 53. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном (рыночном) подходе⁹²

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

Рис. 54. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе⁹³

⁹² «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Таблица № 36. Неопределенность величины справедливой стоимости

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

Таблица № 37. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	10 177 251	11 286 295	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	8 955 981	9 424 056	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	11 398 521	13 148 534	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	9 424 056	11 398 521	
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются			

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

Таблица № 38. 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 рублей, руб. без НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:1807	264,8	10 177 251	0,50	11 286 295	0,50	10 732 000

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

Таким образом,

Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101025:1807, по состоянию на 11 мая 2022 г.⁹⁴ составляет:

10 732 000 (Десять миллионов семьсот тридцать две тысячи) рублей без учета НДС

⁹³ «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.

⁹⁴ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета, в том числе пп. 14-16

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1
к ТЗ № 29 от «12» мая 2022 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 его частей (при наличии)).

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

- нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кадастровый номер: 86:10:0101025:1807.

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

№	Адрес	Наименование объекта	Техническое состояние
1	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 86:10:0101025:1807	с отделкой

Характеристики Объекта оценки указаны в следующих доступных для Оценщика документах:

- копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 20 апреля 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. Объект считается свободным от ограничений (обременений) прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде доверительного управления, залога и ипотеки.

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

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

7. 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 2 (двух) лет в количестве 2 (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 3 (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 6 (шести) месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. 11 мая 2022 г.

10. Срок проведения оценки. 12 мая 2022 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 Объект оценки. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта 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 объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.
- Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) оцениваемого объекта, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка проводится без личного осмотра Оценщиком, по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью, возникшей после обращения Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине 24 февраля 2022 г. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитываются Оценщиком, оценка проводится исходя из допущения, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. Определенная в Отчете стоимость актуальна на дату оценки и может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.
- Иные ограничения и допущения будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.

12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор

М.П.



От Исполнителя:

Генеральный директор

М.П.



/ С.О. Найчук/

Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

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





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

Аитуни К. С.

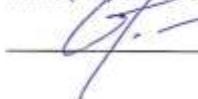
М.П.



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 собственной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77
(бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.





ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-05

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. – 31.12.2025 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 2025 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски о возмещении вреда, 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 2025 г.

Страховщик:
Ицковский К.А.
На основании Доверенности 13071/21N от «16» декабря 2021г.



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 16.12.2021г.

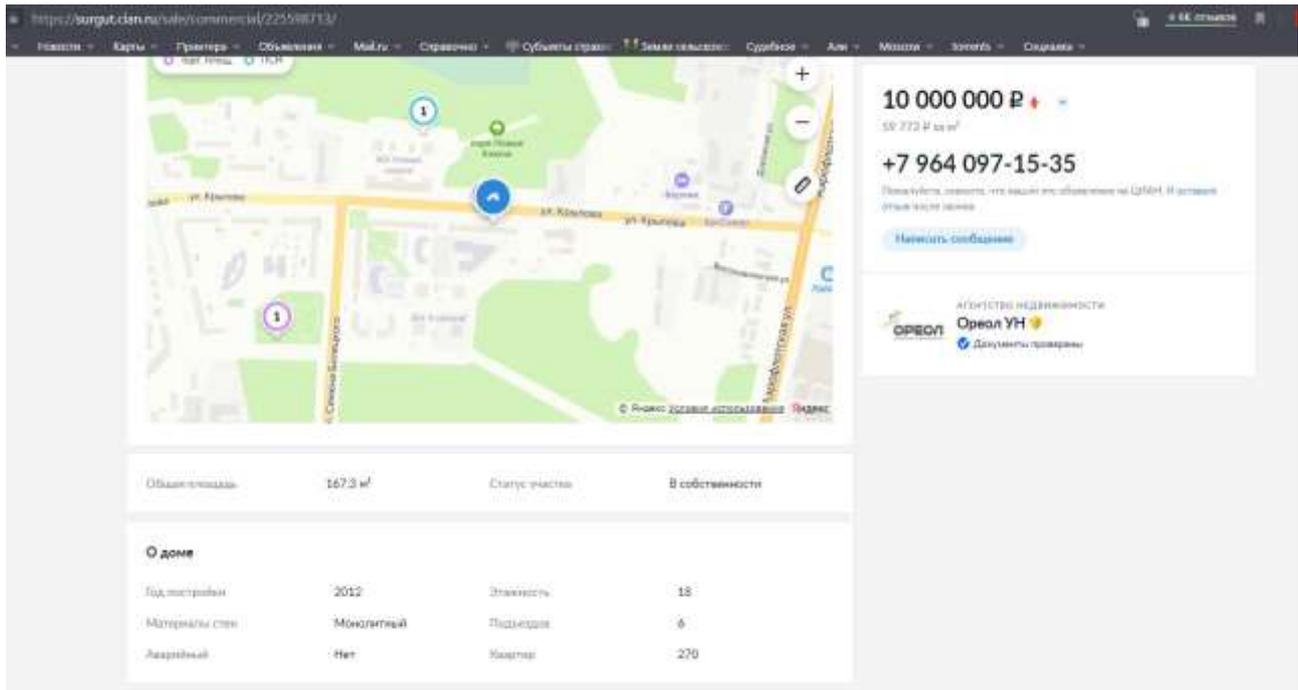
Приложение 3. Рыночная информация

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

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/225598713/>

The screenshot shows a real estate listing on the Cian.ru website. The main title is "Торговая площадь, 167,3 м²" (Commercial area, 167.3 m²). The location is "Ханты-Мансийский АО, Surgut, мкр. 39-й, ул. Крылова 3В, Ханты". The price is listed as "10 000 000 Р" (10,000,000 RUB) with a price per square meter of "59 773 Р за м²". The listing includes a contact number "+7 964 097-15-35" and a "Написать сообщение" (Write message) button. There are also logos for "ОРЕОЛ" and "Ореол УН" with a "Документы проверены" (Documents checked) badge. The listing is categorized as "Продам помещение, рассрочка" (Selling property, installment).

This screenshot shows the same real estate listing, but with a detailed description of the property. The title is "Продам помещение, рассрочка" (Selling property, installment). The price and contact information are the same as in the previous screenshot. The description states: "Выполнен ремонт. Удобная планировка, несущих конструкций практически нет. Установлена пожарная охранная сигнализация. Динамично развивающийся микрорайон. В шаговой доступности проживает около 40 тысяч человек. Есть потребность в медицинских услугах, спортивно-оздоровительных центрах, хозяйственных и предвадильственных миговых, салонах красоты, школах раннего развития детей, дома быта, клиник, пансионатов, торговых и т.д. Рассмотрю возможность продажи помещения в рассрочку до 5 лет или сделку через любой банк. В цену включен НДС. Собственник." (Repair completed. Convenient layout, almost no load-bearing structures. Fire alarm installed. Dynamically developing micro-district. Within walking distance, about 40 thousand people live. There is a need for medical services, sports and health centers, household and pre-delivery services, beauty salons, schools of early child development, day care centers, clinics, sanatoriums, shops, etc. I will consider the possibility of selling the property in installments up to 5 years or a deal through any bank. VAT is included in the price. Owner.)



https://surgut.dan.na/sale/otmeteni/22598713/

10 000 000 Р +

59 772 Р за м²

+7 964 097-15-35

Помогите, пожалуйста, указать адрес объекта на ЦМН. В случае успеха вы получите:

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ОРЕОЛ Орел УН
Документы проверены

Общая площадь	1673 м²	Статус участка	В собственности
---------------	---------	----------------	-----------------

О доме

Год постройки	2012	Этажность	18
Материалы стен	Монолитный	Подъездов	6
Лифт/лифт	Нет	Балкон	270

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/260174605/>

Свободное назначение, 121,5 м²
Ханты-Мансийской АО, Surgut, мкр. 41-й, ул. Александра Усольцева, на карте

7 400 000 Р
80 906 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

+7 951 965-92-90
Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Коммерческая Недвижимость
Документы проверены

121,5 м² -1 из 12 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Продается помещение с ремонтом и долгосрочным арендатором. Чистая прибыль 80.000 в месяц (К/У платит арендатор) также с арендатором согласовано последующее увеличение арендной платы до 100.000 в месяц (+ оплата К/У остается за арендатором). При текущих условиях аренды (80 тыс/мес) окупаемость объекта составит 8 лет, при арендной плате 100 тыс/мес - 6 лет.
Все документы готовы. В самом помещении хороший, новый ремонт. Имеется специально оборудованное холодное помещение, позволяющее хранить кеги с пивом. Вблизи остановка городского транспорта. Помещение пристроено к жилому дому, вход напротив новой, строящейся дороги. Есть парковка. Рядом множество магазинов и заведений, в том числе магазин, Ozon и т.д. - очень проходное место. Через дорогу прошла масштабная застройка Сибпромстрой - множество жилых домов = много клиентов. Звоните, готовы к показам!
Доп. описание: современный ремонт, также имеются: интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 4795835. Район: 42 мкр.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 951 965-92-90
Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Коммерческая Недвижимость
Документы проверены

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/270419023/>

Недвижимость в Сургуте > Коммерческая > Промышленность в Сургуте > 40-й

4 мая, 22:32 > 45 просмотров, 2 закладки

Офис, 246,5 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 40-й, ул. Крылова. На карте

246,5 м² Площадь | 1 из 1 Этаж | Свободно Помещение

9 400 000 Р

38 134 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

+7 922 247-42-78

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Новости сообщений

Этажи Коммерческая Недвижимость > Документы проверки

246,5 м² Площадь | 1 из 1 Этаж | Свободно Помещение

9 400 000 Р

38 134 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

+7 922 247-42-78

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Новости сообщений

Этажи Коммерческая Недвижимость > Документы проверки

Отличное вложение в коммерческую недвижимость! Помещение подойдет под магазин автозапчастей, канцтоваров, склад и много другого, все варианты рассматриваются! Пассажный доход в месяц 180 т.р. Помещение находится в районе ПИНСа, на Крылова 26. Высокая проходимость, первая линия. Выполнен хороший ремонт. Плотно сидят арендаторы (на долгосрочной аренде). В шаговой доступности остановки общественного транспорта, банк, магазины, кафе, во дворе района школа и дет.сад. Удобная инфраструктура, район плотно застроен новыми ж/к, высокая плотность населения района. Покупая данную недвижимость, вы выгодно инвестируете деньги.

Доп. описание: современный ремонт, также имеются: интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация. Номер в базе: 7329566. Район: 40 мкр.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

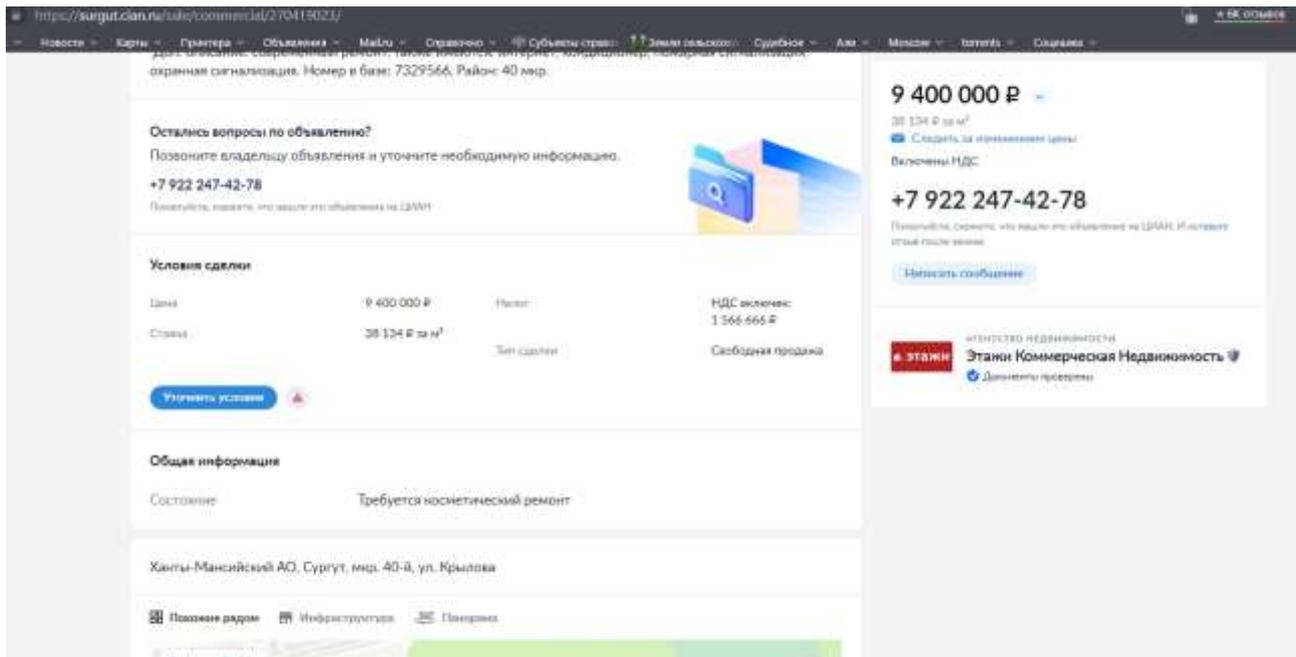
+7 922 247-42-78

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН.

Условия сделки

Цена	9 400 000 Р	Налич.	НДС включен
Ставка	38 134 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия



The screenshot shows a real estate listing on the Avito.ru website. The listing is for a property in Surgut, Khanty-Mansi Autonomous Okrug. The price is 9,400,000 RUB. The area is 28.134 square meters. The listing includes a contact number +7 922 247-42-78 and a button to call the seller. The property is described as needing cosmetic repairs. The location is Khanty-Mansiyskiy AO, Surgut, district 40-й, ul. Krylova. The listing also features a 'В ЭТАЖИ' (In the floor) badge and a 'Этажи Коммерческая Недвижимость' (Floors Commercial Real Estate) badge.

https://surgut.avito.ru/immobiliya/270415023/

Новости | Карты | Прямая | Объявления | Мобильное | Справочник | Субъекты страны | Земля (земельный) | Судебное | Аренда | Мобильные | Форум | Сделка

для владельцев современных районов, и для владельцев уникальных объектов недвижимости в охраняемых районах с охранной сигнализацией. Номер в базе: 7329566, Район: 40 мкр.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 922 247-42-78
Позвоните, сообщите что вы видите объявление на Avito! Оставьте свой голосовый

Условия сделки

Цена	9 400 000 ₽	Налог	НДС включен: 1 566 666 ₽
Страна	28 134 м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Состояние: Требуется косметический ремонт

Ханты-Мансийский АО, Surgut, мкр. 40-й, ул. Крылова

Положение района | Инфраструктура | Панорама

9 400 000 ₽
28 134 м²
Следить за изменениями цены
Включен НДС
+7 922 247-42-78
Позвоните, сообщите что вы видите объявление на Avito! Оставьте свой голосовый
[Написать сообщение](#)

В ЭТАЖИ ИМУЩЕСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Коммерческая Недвижимость
[Дополнительно](#)

<https://cre.mirkvartir.ru/262099833/>

<https://cre.mirkvartir.ru/262099833/>

ель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

ПРОДАЖА АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ИПОТЕКА ЦЕНЫ ЖУРНАЛ ИЗМЕНИТЬ ОФ

Ханты-Мансийский автономный округ - Сургут - Ул. Александра Усольцева - Елизавета [д.12](#)

Офис, 140 м², 1/12 этаж ❤

размещено 23.12.20 в 23:35, обновлено 26.04.22 в 06:21 📍 4

7 999 000 ₪ 57 136 ₪/м²

% ипотека 📌 СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Этажи Коммерческая Недвижимость
Агентство недвижимости
700 объявлений

[+7 932 409-97-90](tel:+79324099790)

<https://cre.mirkvartir.ru/262099833/>

ель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Офис, 140 м², 1/12 этаж ❤

размещено 23.12.20 в 23:35, обновлено 26.04.22 в 06:21 📍 4

7 999 000 ₪ 57 136 ₪/м²

% ипотека 📌 СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ



140 м² класс-офиса 1 из 12 7 999 000 ₪

общая площадь этаж стоимость

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Александра Усольцева

Продается или сдается помещение площадью 140 м². Расположено на 1 этаже во встроенно-пристроенном помещении жилого 12 этажного дома. Местонахождение на 1 линии, правильная прямоугольная форма и панорамные окна. Есть парковка вдоль всего дома. Напротив новый, застроенный СибПромСтроем микрорайон, густонаселенный с численностью 25000 человек. Рядом перекресток и остановка общественного транспорта. Большинство соседних помещений уже работают. Готовы показывать в удобное время. Звоните. Торг. . Номер в базе: 5165280.

Связаться с продавцом

Этажи Коммерческая Недвижимость
Агентство недвижимости
700 объявлений

[+7 932 409-97-90](tel:+79324099790)



https://cre.mirkvartir.ru/262099833/ 🔍 🌐

🔗 [Ссылка на сайт, которые вы часто посещаете. Импортируйте закладки](#)

Офис, 140 м², 1/12 этаж ❤️ **7 999 000 ₽** 12 136 руб/м²

🏠 📍 🗺️ записано 23.12.20 в 23:35, обновлено 26.04.22 в 06:21 📄 📄

Имя **Подписать** о офисе



Площадь	140 м²	Безопасность	свободный
Этаж	1 из 12		

Связаться с продавцом

Этаж Коммерческая Недвижимость +7 932 409-97-90

Данные не подлежат проверке
ТЭ объектом

Источник объявления: Delt.ru/7

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/251677011/>

Свободное назначение, 180 м²
Канты-Мансийский АО Сургут, мкр. 41-й, ул. Александра Ушлыцева 13. На карте

144 000 руб./мес.
9 600 руб за м² в год
Следить за изменением цены
УСН без комиссии

+7 982 544-41-09
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. Иначе вы потеряете заявку

ID 69157496

180 м² Площадь
1 из 12 Этаж
Свободно Помещение

СОСЕДНЕЕ КРЫЛЬЦО СПРАВА ЗАНИМАЕТ OZON ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИН, а слева магнит-косметик. ОЧЕНЬ ПРОХОДНОЕ МЕСТО.
Сдам в аренду новое помещение 180 м кв на длительный срок. Г Сургут, ул Ушлыцева 13. Во встроенно-пристроенном помещении. Продуктовый Магнит в соседнем здании, а Магнит-Косметик в этом. На 1 этаже. Помещение находится в прекрасном месте, возле перекрестка, остановки и пешеходного перехода. Огромные витрины до земли. Входная группа с фасада, прям на тротуар и второй вход это со двора. Есть возможность сделать сквозное движение через магазин и увеличить трафик. Дом длинный, буквой Г, и наше помещение как раз на повороте. Таким образом все чтобы срезать дорогу, люди будут ходить через него на остановку и по дороге покупать ваши товары. Помещение солнечное, высота потолка 3,3м. Есть место для большой вывески. Помещение пристроенное, вдоль новой дороги, ее уже строят. Напротив новый микрорайон, густонаселенный, а само помещение в заселенном уже 41мкр. Хорошая парковка, очень проходное место. Рядом перекресток и остановка. Все новое, чистое, свежее. Шикарное место для вашего бизнеса. Помещение с ремонтом. На 3 месяца сделаю хорошую скидку на аренду. Место шикарное, площади быстро разбирают. Берите площади, пока есть такая замечательная возможность.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 982 544-41-09
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

144 000 руб./мес.
9 600 руб за м² в год
+7 982 544-41-09
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. Иначе вы потеряете заявку

ID 69157496

https://surgut.dian.ru/rent/commercial/251677011/

панель сайта, которая вы часто посещаете. Импортровать закладки

Фотографии (0) Описание **На карте** Контакты владельцев Показать объявление

Свободное назначение, 180 м² [В избранное](#)



144 000 Р/мес.
9 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
УОН, без комиссии

+7 982 544-41-09
Пожалуйста, обратите внимание, что такая же объявление на ДИАМ. И отзывы только после визита

[Написать сообщение](#)

О доме			
Год постройки	2013	Этажность	12
Материалы стен	Кирпичный	Подъездом	8
Аварийный	нет	Квартал	364

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

ID 69157496
1 год 2 месяца на ДИАМ

+7 982 544-41-09 [Написать сообщение](#)
Пожалуйста, обратите внимание, что такая же объявление на ДИАМ

ID 69157496 

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_193.9_m_2242175798



Сургут · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

Свободного назначения, 193.9 м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 29 апреля в 18:43



175 000 Р
в месяц ▾

903 Р в месяц за м², без залога

8 919 530-61-99

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Собственник
Компания
На Авито с ноября 2012
Завершено 18 объявлений
[Реквизиты проверены](#)



22 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Андрей

№ 2242175798, 📞 1074 (+3)

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_193.9_m_2242175798

в эту панель сайта, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

О помещении

Общая площадь: 193.9 м²

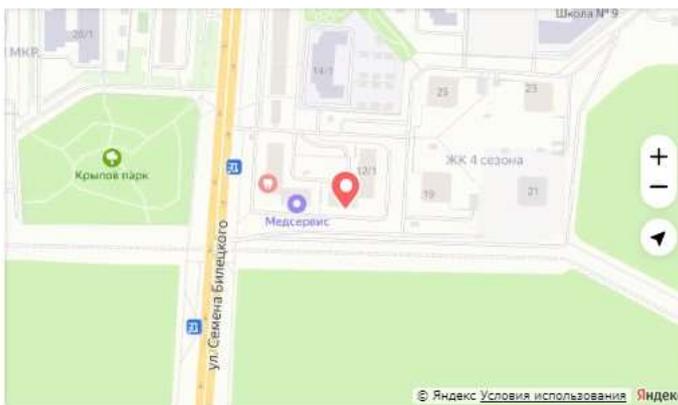
Арендные каникулы: **есть**

Этаж: 1

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
ул. Семена Билецкого, 12/1
р-н Северный жилой

[Скрыть карту](#) ^



175 000 Р
в месяц ▾

903 Р в месяц за м², без залога

8 919 530-61-99

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Собственник
Компания
На Авито с ноября 2012
Завершено 18 объявлений
[Реквизиты проверены](#)



22 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Андрей

№ 2242175798, 📞 1074 (+3)

 https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_193.9_m_2242175798

нели сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)



175 000 Р
в месяц ▾

903 Р в месяц за м², без залога

8 919 530-61-99

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Собственник

Компания
На Авито с ноября 2012
Завершено 18 объявлений

Реquisиты проверены

22 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Андрей

№ 2242175798,  1074 (+3)

Описание

В стоимость включены коммунальные расходы, если у арендатора не будет производства.

Сдам помещение, отличное расположение, транспортная развязка, парковка, большие окна.

Отдельный вход, есть запасной выход.

Выполнен капитальный ремонт, охранная, пожарная сигнализация, полы частично с подогревом, потолок армстронг.

Можно использовать как офисное, так и торговое, планировка позволяет, в данный момент установлены перегородки из ГКЛ, больше офисный вариант, при желании можно все убрать.

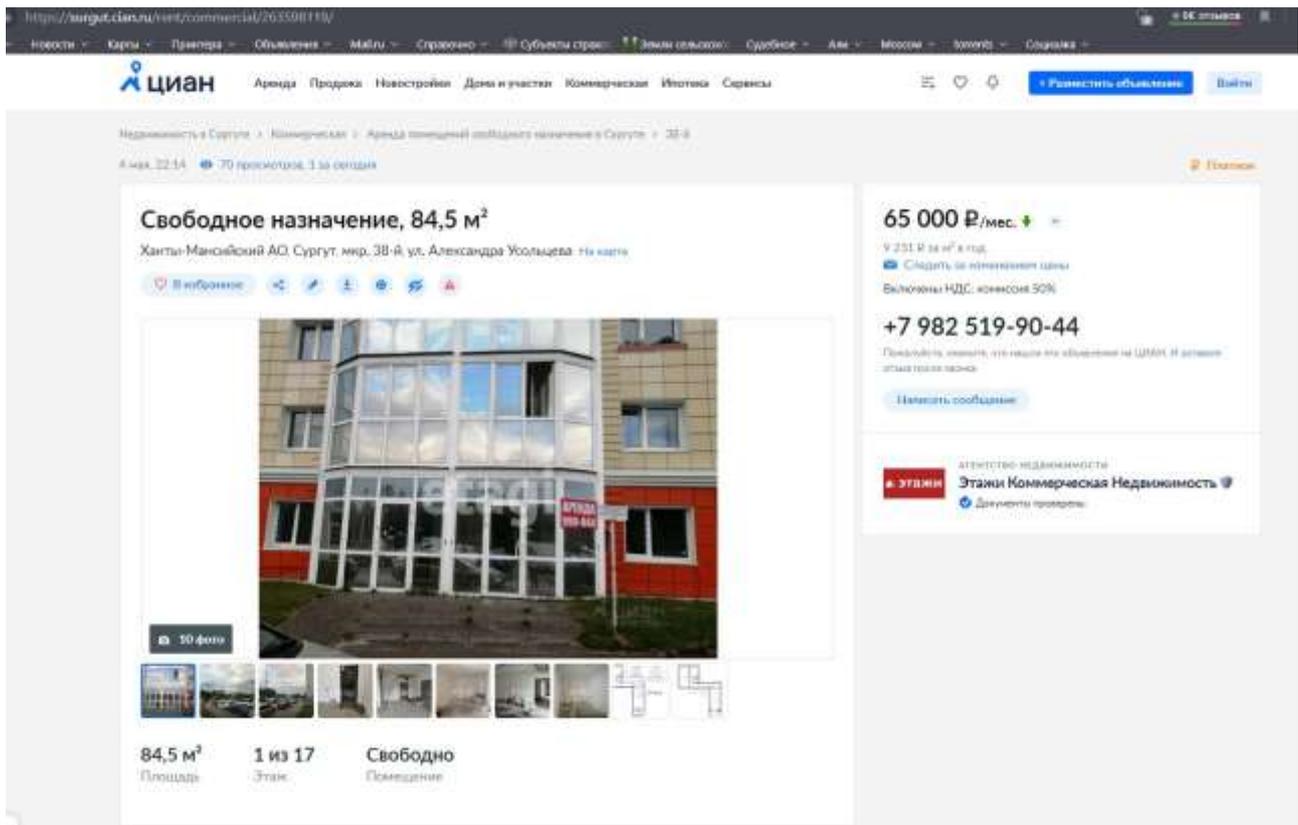
Интересует только долгосрочная аренда.

Собственник.

О здании

Тип здания: жилой дом

https://surgut.cian.ru/rent/commercial/263598119/



Недвижимость в Сургуте > Коммерческая > Аренда помещений различного назначения в Сургуте > 38-й

4 мая 22:14 70 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 84,5 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 38-й, ул. Александра Усольцева, на карте

65 000 руб./мес. +

9 231 руб. за м² в год

Следить за изменениями цены

Включены НДС, комиссия 50%

+7 982 519-90-44

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН. И получите ответ после звонка

Написать сообщение

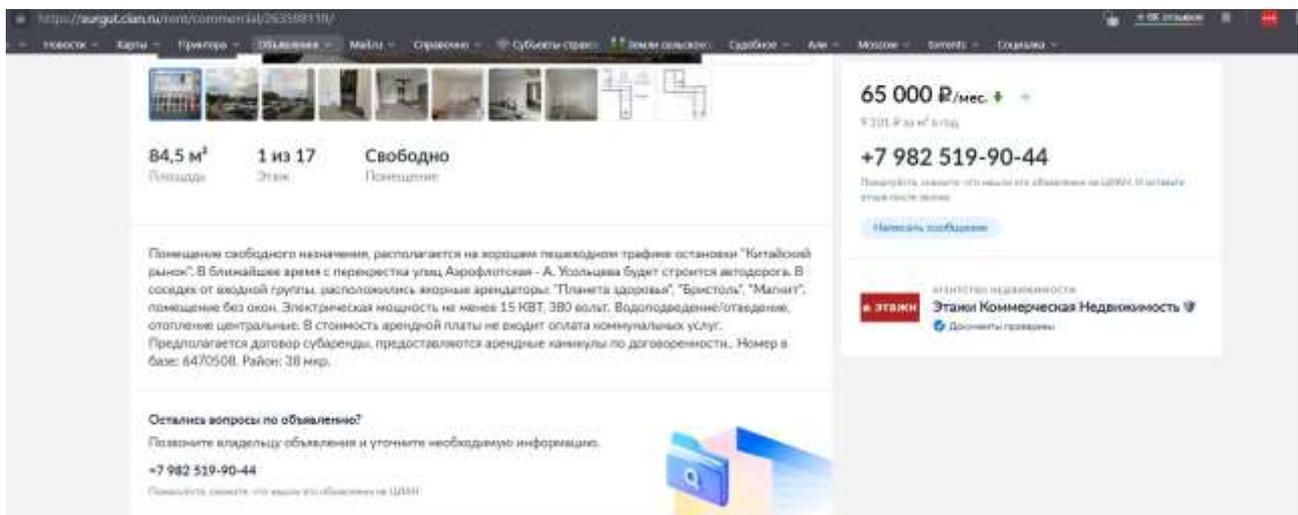
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Коммерческая Недвижимость

Документы проверены

84,5 м² Площадь

1 из 17 Этаж

Свободно Помещение



84,5 м² Площадь

1 из 17 Этаж

Свободно Помещение

Помещение свободного назначения, располагается на хордном пешеходном трамвайе остановки "Кубайский рынок". В ближайшем время с перекрестка улиц Арафотовская - А. Усольева будет строиться автодорога. В соседях от входной группы, расположены вторичные арендаторы: "Планета здоровья", "Бристоль", "Милант", помещение без окон. Электрическая мощность не менее 15 кВт, 380 вольт. Водоотведение/отопление, отопление центральное. В стоимость арендной платы не входит оплата коммунальных услуг. Предполагается договор субаренды, предоставляются арендные каникулы по договоренности. Номер в базе: 6470508. Район: 38 мкр.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

+7 982 519-90-44

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН

<https://surgut.etagi.com/commerce/6537637/>

История браузера: <https://surgut.etagi.com/commerce/6537637/>

И эту панель сайта, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)



Посмотреть 14 фотографий



Планировка



3D-план



На карте



Свободное назначение, 78 м²

42 мкр, ул. Александра Усольцева

[На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Избранное](#)

77 000 Р/мес.

Информация по стоимости услуг отсутствует



Аксенов Петр Вячеславович

+7 950 534-49-86

или оставьте номер, и мы вам перезвоним в течение 2 минут

+7 XXX XXX XXX XX

[Перезвоните мне](#)

Отправка заявки, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Связаться в мессенджере

[WhatsApp](#) [Telegram](#) [Viber](#)

История браузера: <https://surgut.etagi.com/commerce/6537637/>

И эту панель сайта, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Фотографии (14) 0 недвижимости Характеристики Журнал

42 мкр, ул. Александра Усольцева

[На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Избранное](#)

Описание

Изменено: 17.04.22 👁 73 просмотра

Сдается в аренду помещение свободного назначения, расположенное на 1 этаже жилого дома ул. А. Усольцева 14. В помещении выполнен качественный ремонт, на полу плитка. Большой жилой массив, 1 линия от дороги делают данное помещение привлекательным для ведения любого бизнеса. На следующий год запланировано введение в эксплуатацию части дороги ул. Александра Усольцева, что сделает использование данного помещения более удобным. В стоимость аренды не включены коммунальные расходы, они оплачиваются дополнительно.

Преимущества работы с компанией «Этажи»

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение



Аксенов Петр Вячеславович

+7 950 534-49-86

или оставьте номер, и мы вам перезвоним в течение 2 минут

+7 XXX XXX XXX XX

[Перезвоните мне](#)

Отправка заявки, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Связаться в мессенджере

[WhatsApp](#) [Telegram](#) [Viber](#)

https://surgutetagi.com/commerce/6537637/



и на эту панель сайта, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Фотографии (14) **О недвижимости** Характеристики Журнал

Характеристики

Линия	Первая
Год постройки	2020
Этаж / Этажность	1 из 25
Стены	Обои
Потолок	Выровненный
Высота потолков	2.6м
Пол	Плитка
Мощность электричества	15квт
Количество входов	1



Акшенов Петр Вячеславович

+7 950 534-49-86

или оставьте номер, и мы вам
позвоним в течение 2 минут

+7 800 300 300 300

Позвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на
обработку персональных данных

Связаться в мессенджере



Читайте в нашем журнале

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20 апреля 2021г.		Кад. номер: 86:10:0101025:1807	
5	Зависимость в судебном порядке при требовании:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Проложенные и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
20 апреля 2021г.		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	КУШАКОВА Е.С.

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

20^{го} декабря 2016 г. № 86/201/16-469164

Кадастровый номер:	86:10:0101025:1807
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101025
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	01.03.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (оборудования), в котором расположено помещение:	86:10:0101025:1496
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	264,8
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Александра Усольцева, д 25, Встроенное нежилое помещение
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	226295,43
9	Сведения о правах: Собственность, № 86-86/003-86/003/035/2016-877/1 от 04.08.2016, Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев	
10	Особые отметки: №86-0-1-89/3/02/2016-2213	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Черниченко Марина Николаевна, 86-10-42, ФФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ", 12.02.2016 г., Ергышенкова Инна Васильевна, 86-13-261, 14.12.2016 г.	
Дополнительные сведения:		
13	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
	13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих изъятию с кадастрового учета —
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

инженер I категории (полное наименование должности)	О. В. Бондаренко (инициалы, фамилия)
--	---



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"20" декабря 2016 г. № 86/201/16-469164	
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1807

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:

ТЕОРИТИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
ПЛАН ЭТАЖА

Масштаб 1:

инженер I категории (полное наименование должности)	(подпись)	О. В. Бондаренко (инициалы, фамилия)
--	-----------	---

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"20" декабря 2016 г. № 86/201/16-469164

Кадастровый номер: 86:10:0101025:1807

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь		Доверительное управление

инженер I категории (полное наименование должности)	М.П.	(подпись)	О. В. Бондаренко (инициалы, фамилия)
--	------	-----------	---

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ**Общие сведения о кадастровых работах**

1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:
изменением сведений о общей площади помещения с кадастровым номером 86:10:0101025:1807.
расположенное по адресу : ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "НИМБУС" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", ОГРН: 1137746220039, ИНН: 7725785729

(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 (инкорпорации))

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Ертышенкова Ияна Васильевна
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера: 86-13-261

Контактный телефон: 8(3462)50-30-51

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:
город Сургут, ул. Маяковского, дом.31, офис 707
centrkadastr@mail.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО "КЦН"

Дата подготовки технического плана «14» декабря 2016 г.

Исходные данные			
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	2	3	
1	Декларация об объекте недвижимости	б/н, Лапина Е.Ю., 05.12.2016	
2	Письмо из Департамента архитектуры и градостроительства	№02-02-8527/16-0-0, Департамент архитектуры и градостроительства, 29.11.2016	
3	Чертеж	б/н, Кадастровый инженер Ертышенкова И.В., 08.11.2016	
4	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра" под управлением ОАО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЕВРОФИНАНСЫ"	1676-94162677, Федеральная служба по финансовым рынкам, 15.12.2009	
5	Изменения и дополнения. Которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра"	1676-94162677-3, Федеральная служба по финансовым рынкам, 20.05.2011	
6	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра"	1676-94162677-9, Федеральная служба по финансовым рынкам, 18.08.2013	
7	Доверенность	77 АБ 7113161, Нотариус Абрикова Ю.Г., 07.05.2015	
8	Выписка ЕГРП	б/н, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО-Югре, 15.08.2016	
9	Кадастровый паспорт помещения	86/201/16-64687, Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по ХМАО-Югре, 01.03.2016	
2. 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	Дальномер лазерный Disto D 510	№ 53755-13, действительно до 26.02.2017 г.	№ 091477
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
-	-		

Характеристики помещения		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	86:10:0101025:1807
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение	86:10:0101025:1496
4	Номер кадастрового квартала	86:10:0101025
5	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6	Номер, обозначение этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1
7	Адрес (Описание местоположения) помещения	628422, АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Сургут, ул Александра Усольцева, д 25
	Иное описание местоположения	Встроенное нежилое помещение
8	Назначение помещения	Нежилое помещение
9	Вид жилого помещения	
10	Площадь помещения (P), м ²	264,8

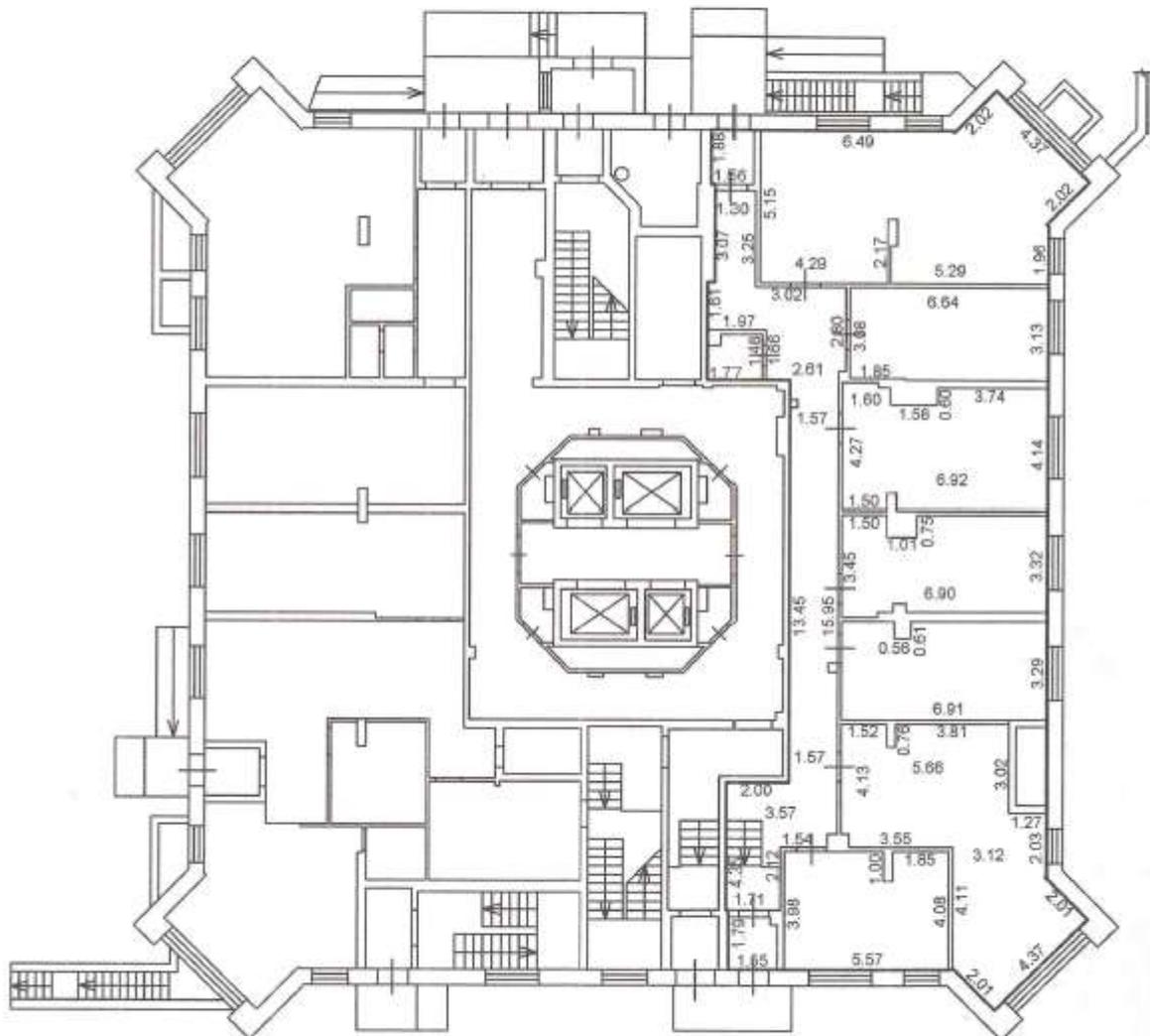
Заключение кадастрового инженера

В ходе выполнения кадастровых работ выявлено, что общая площадь нежилого помещения изменилась в связи с демонтажем существующих и возведением новых перегородок из легких конструкций (гипсокартон). Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития №531 от 30.09.2011г. "Об утверждении требований к определению площадей здания, помещения" и составила - 264,8 м². Кадастровый инженер является членом А СРО «Кадастровые инженеры» (№002 от 08.07.2016) номер в реестре 6501 от 16.05.2016 г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

ПЛАН ЭТАЖА

цокольный этаж, Б подъезд



Юмщeннeя

Декларация об объекте недвижимости	
1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости	
Субъект Российской Федерации	<i>Ханты-Мансийский автономный округ-Югра</i>
Муниципальное образование (вид, наименование)	<i>городской округ город Сургут</i>
Населенный пункт (тип, наименование)	<i>город Сургут</i>
Наименование некоммерческого объединения граждан	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	<i>Александра Усольцева</i>
Номер дома (владения, участка)	<i>25</i>
Номер корпуса (строения)	—
Номер квартиры	—
Номер комнаты	—
Иное	—
2. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости	
2.1. Вид объекта недвижимости	
помещение	<input checked="" type="checkbox"/>
здание	<input type="checkbox"/>
сооружение	<input type="checkbox"/>
объект незавершенного строительства	<input type="checkbox"/>
2.2. Назначение здания	
жилой дом	<input type="checkbox"/>
нежилое здание	<input type="checkbox"/>
многоквартирный дом	<input type="checkbox"/>
2.3. Назначение помещения	
жилое	<input type="checkbox"/>
нежилое	<input checked="" type="checkbox"/>
2.4. Вид жилого помещения	
квартира	<input type="checkbox"/>
комната	<input type="checkbox"/>
2.5. Назначение сооружения —	
2.6. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства —	
2.7. Наименование (здания, сооружения) —	
3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости <i>86:10:0101025</i>	
4. Кадастровый номер	
земельного участка (земельных участков)	—
помещения (помещений)	<i>86:10:0101025:1807</i>
здания (сооружения)	—
квартиры, в которой расположена комната	—
5. Техническое описание объекта недвижимости	
5.1. Техническое описание здания, помещения	
Площадь (здания, помещения) (кв. м)	<i>264,8</i>
Этаж	<i>1</i>

Количество этажей	___
в том числе подземных	___
Год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства	___
Материал наружных стен здания	___
кирпич	<input type="checkbox"/>
бетон	<input type="checkbox"/>
камень	<input type="checkbox"/>
деревянный	<input type="checkbox"/>
прочий	<input type="checkbox"/>
смешанный	<input type="checkbox"/>
5.2. Техническое описание сооружения	
Количество этажей	___
в том числе подземных	___
Год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства	___
Тип и значение основной характеристики	___
протяженность (м)	___
глубина (глубина залегания) (м)	___
площадь (кв. м)	___
объем (куб. м)	___
высота (м)	___
площадь застройки (кв. м)	___
5.3. Техническое описание объекта незавершенного строительства	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства	___
протяженность (м)	___
глубина (глубина залегания) (м)	___
площадь (кв. м)	___
объем (куб. м)	___
высота (м)	___
площадь застройки (кв. м)	___
Степень готовности (%)	___
6.* Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)	
6.1. Физическое лицо	
Фамилия	___
Имя	___
Отчество (указывается при наличии)	___
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	___
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	___
Выдан	___
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	___
Почтовый индекс	___
Субъект Российской Федерации	___
Город	___
Район	___

Населенный пункт (село, поселок и т.д.)	___
Улица (проспект, переулок и т.д.)	___
Номер дома (владения, участка)	___
Номер корпуса (строения)	___
Номер квартиры (комнаты)	___
Адрес электронной почты	___
6.2. Юридическое лицо	
Полное наименование	<i>Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "НИМБУС" Д. У. ЗПИФ недвижимости «Югра»</i>
ОГРН	<i>1137746220039</i>
Дата государственной регистрации	___
ИНН	<i>7725785729</i>
Страна регистрации (инкорпорации)	___
Дата регистрации	___
Регистрационный номер	___
Почтовый индекс	<i>119334</i>
Почтовый адрес	___
Субъект Российской Федерации	<i>город Москва</i>
Город	<i>Москва</i>
Район	___
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)	___
Улица (проспект, переулок и т.д.)	<i>улица Вавилова</i>
Номер дома (владения, участка)	<i>5</i>
Номер корпуса (строения)	<i>3</i>
Адрес электронной почты	___
6.3. Публичное образование	
6.3.1. Российская Федерация	<input type="checkbox"/>
6.3.2. Субъект Российской Федерации	<input type="checkbox"/>
Полное наименование	___
6.3.3. Муниципальное образование	<input type="checkbox"/>
Полное наименование	___
6.3.4. Иностранное государство	<input type="checkbox"/>
Полное наименование	___
7. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)	
7.1. Физическое лицо	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя: <i>Доверенность 77 АА 7113161 от 07.05.2015г., удостоверена Арбиковой Юлией Геннадьевной, нотариусом города Москвы, реестр за № 4-360</i>	
Фамилия	<i>Лапина</i>
Имя	<i>Елена</i>
Отчество (указывается при наличии)	<i>Юрьевна</i>
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	___

Вид и номер документа, удостоверяющего личность	<i>паспорт гражданина РФ 67 11 №177600</i>
Выдан	<i>Отделом УФМС России по ХМАО-Югре в городе Сургуте, 16.12.2011г., код подразделения 863-016</i>
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс	<i>628400</i>
Субъект Российской Федерации	<i>Ханты-Мансийский автономный округ-Югра</i>
Город	<i>Сургут</i>
Район	—
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	<i>Ленина</i>
Номер дома (владения, участка)	<i>34</i>
Номер корпуса (строения)	—
Номер квартиры (комнаты)	<i>9</i>
Адрес электронной почты	—
7.2. Юридическое лицо	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя	—
Полное наименование	—
ОГРН	—
Дата государственной регистрации	—
ИНН	—
Страна регистрации (инкорпорации)	—
Дата регистрации	—
Регистрационный номер	—
Почтовый индекс	—
Почтовый адрес	—
Субъект Российской Федерации	—
Город	—
Район	—
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	—

8. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)

Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 19.08.2016 г.;

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра" под управлением ОАО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ», зарегистрировано в реестре за № 1676-94162677, Федеральная служба по финансовым рынкам от 15.12.2009 г.;

Изменения и дополнения. Которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", зарегистрировано в реестре за № 1676-94162677-3, Федеральная служба по финансовым рынкам от 20.05.2011г.;

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", зарегистрировано в реестре за № 1676-94162677-9, Федеральная служба по финансовым рынкам от 18.08.2013г.;

Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный ипотечный фонд "ЮГРА Ипотечный Фонд" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", зарегистрировано в реестре за № 0350-76604338, Федеральная служба по финансовым рынкам от 20.04.2005 г.;

Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный ипотечный фонд "ЮГРА Ипотечный Фонд" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", зарегистрировано в реестре за № 0350-76604338-5, Федеральная служба по финансовым рынкам от 04.03.2008г.;

Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ЮГРА Коммерческая Недвижимость" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", зарегистрировано в реестре за № 0350-76604338-13, Федеральная служба по финансовым рынкам от 24.09.2013 г.

Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю

Дата 05.12.2016 год



Лапина Е.Ю.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТАДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВАул. 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.ruДАиГ № 02-02-852716-0-0
от 29.11.2016Об отсутствии необходимости оформления
разрешения на строительствоГенеральному директору
ЗАО «Управляющая компания
«НИМБУС»
Е.И. Торхову89224003075
503051

Рассмотрев Ваше обращение от 11.11.2016 и предоставленные материалы на нежилое помещение, расположенное на 1 этаже жилого дома по ул. Александра Усольцева, 25, общей площадью 263,6 кв. м., принадлежащее Вам на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана регистрация права от 04.08.2016 № 86-86/003-86/003/035/2016-877/1, в том числе технический план от 31.12.2015 и кадастровый паспорт помещения от 01.03.2016, сообщаем следующее.

В соответствии с п. 4 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, оформление разрешения на строительство не требуется в случае, если изменения объекта капитального строительства и (или) их частей не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства.

В связи с тем, что в процессе осуществления строительных изменений (демонтаж существующих и монтаж новых перегородок), согласно чертежу кадастрового инженера от 08.11.2016 (S=264,8 кв. м), требования данной статьи были соблюдены, оформление разрешения на строительство указанного объекта и его ввод в эксплуатацию, не требуется.

Обращаю Ваше внимание, что в соответствии с ч. 3 ст. 80 Федерального закона от 22.07.2008г. №123-ФЗ, который введен в действие с 30.04.2009 года, при изменении объемно-планировочных и конструктивных решений помещения должно быть обеспечено выполнение требований пожарной безопасности.

Директор департамента –
главный архитектор

А.А. Фоксеев

Мугафин Денис Айратович
52-82-48

ЧЕРТЕЖ

Встроенное нежилое помещение,
расположенное по адресу ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра!

1 этаж

