

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**  
**№ Н-36822/22**

справедливой стоимости недвижимого имущества,  
расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный  
округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1,  
Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ»

дата оценки — 28.04.2022  
дата составления отчета об оценке — 28.04.2022

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
ООО «ЛАИР»

**ЗАКАЗЧИК:**  
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Югра»

Санкт-Петербург  
2022



ЛАИР является одной из крупнейших организаций, занимающихся оценочной деятельностью в России. Наши специалисты имеют опыт с 1995 года, то есть практически с момента зарождения этого вида деятельности в стране.

В настоящее время в ЛАИР работают более 140 квалифицированных сотрудников, часть из которых имеет ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS (Королевского института сертифицированных специалистов в области недвижимости, строительства и землепользования), TEGoVA (Европейской группы ассоциаций оценщиков), ACCA Advanced Diploma in Accounting & Business (Ассоциации дипломированных сертифицированных бухгалтеров).

Более 40 специалистов компании прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России.

Наши оценщики успешно сдали квалификационный экзамен в области оценочной деятельности в целях подтверждения уровня квалификации в соответствии со ст. 21.1. Федерального закона от 27.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Квалификационный экзамен введен с 01.07.2017 Федеральным законом №172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», внесшим значительные изменения в закон об оценке.

Компания сертифицирована по международной системе менеджмента качества ISO 9001:2009, имеет лицензию на право работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, а также лицензию на право работы с объектами атомной энергетики.

С начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности Компания входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА».

По итогам 2019 года Лаир заняла третье место в рэнкинге делового потенциала оценочных групп («Российская газета» № 204 (8258 от 10.09.2020).

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами, при которых аккредитованы: Росимущество, Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ», ПАО «ГАЗПРОМ», АО «ОСК», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», Объединенная компания «РУСАЛ», ПАО «Интер РАО», ПАО АК «АЛРОСА», ОАО «РЖД», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», ГК «Росавтодор», ПАО «Аэрофлот», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», ГК «Стройгазконсалтинг», ГК «Роскосмос», АО «Север Групп», АО «Росгеология», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: ПАО Сбербанк, ГК «Внешэкономбанк», АБ «Россия», Банк ВТБ (ПАО), АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «Альфа-Банк» и другими крупными банками.

Специалистами Компании выполнено более 32 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов и других активов, а также по оспариванию кадастровой стоимости (как земельных участков, так и объектов капитального строительства).

Генеральному директору

ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Сукманову Д.В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

Согласно ТЗ №1 от 28.04.2022 к Договору №Югра-ЛАИР от 10.03.2021 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка справедливой стоимости помещения, назначение: нежилое, площадь 4 577,1 кв. м, этаж: цокольный, 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ», кадастровый (условный) номер: 86:10:0101251:4325 (далее — Объект оценки).

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «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» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;
- стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».



Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 28.04.2022, с учетом округления и без учета налога на добавленную стоимость (20%) составляет:

200 000 000 рублей  
(Двести миллионов) рублей.

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

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

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР»

/ Смирнов А. П. /



---

## СОДЕРЖАНИЕ

---

1. Основные факты и выводы.....	7
2. Задание на оценку.....	9
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	11
3.1. Сведения о Заказчике оценки .....	11
3.2. Сведения об Оценщике .....	11
3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	11
3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	12
3.5. Сведения о независимости .....	12
4. Применяемые стандарты оценки .....	13
5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения .....	14
5.1. Основные допущения .....	14
5.2. Особые допущения.....	15
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки .....	17
7. Описание Объекта оценки.....	18
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	18
7.2. Описание местоположения Объекта оценки.....	18
7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки, а также оцениваемых правах .....	25
7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	26
7.5. Позиционирование Объекта оценки.....	27
7.6. фотографии объекта оценки .....	29
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость .....	32
8.1. Анализ влияния общей политической и социально—экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	32
8.2. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат оцениваемые объекты .....	32
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки.....	33
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	35
8.5. основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	38
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.....	39
10. Обоснование выбора подходов к оценке .....	42
10.1. Анализ возможности применения подходов к оценке.....	42
10.2. Заключение об используемых подходах к оценке.....	44
11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке.....	45

11.1. Формирование выборки объектов-аналогов.....	45
11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода ...	48
11.3. Обоснование выбора единицы сравнения.....	49
11.4. Обоснование выбора элементов сравнения .....	50
11.5. Корректировки по первой группе элементов сравнения.....	51
11.6. Корректировки по второй группе элементов сравнения.....	51
11.7. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода .....	55
12. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки .....	57
12.1. Описание процедуры согласования.....	57
12.2. Заключение об итоговой величине Справедливой стоимости Объекта оценки .....	57
12.3. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	57
13. Сертификат стоимости .....	58
14. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	59
14.1. Нормативные документы .....	59
14.2. Методические материалы.....	59
14.3. Источники рыночной и общей информации .....	59
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	60
Приложение 2. Источники рыночной информации.....	69
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности .....	75

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Основание для проведения оценки	Оценка проводится согласно ТЗ № 1 от 28.04.2022 к Договору №Югра-ЛАИР от 10.03.2021 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, площадь 4 577,1 кв. м, этаж: цокольный, 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ», кадастровый (условный) номер: 86:10:0101251:4325	
Имущественные права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» <sup>1</sup>	
Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «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» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»</p>	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений	
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Значение справедливой стоимости права собственности на Объект оценки, полученной в рамках подхода без учета НДС без учета округления, руб.	Веса при согласовании
Затратный	обоснован отказ (не применяется)	
Сравнительный	200 000 199	1,0
Доходный	обоснован отказ (не применяется)	

<sup>1</sup> См. Раздел 5.2 п. 7

IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Справедливая стоимость права собственности на Объект оценки с учетом округления и без учета НДС, руб.	200 000 000
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	
<ul style="list-style-type: none"> <li>❑ Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</li> <li>❑ Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная или иная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</li> <li>❑ Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным заданием на оценку.</li> </ul>	



## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение 1  
к ТЗ № 1 от «28» апреля 2022 г.  
к договору № Югра-ЛАИР об оценке имущества,  
составляющего паевой инвестиционный фонд  
от «10» марта 2021 г.

### Задание на оценку

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

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

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

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

Характеристики Объекта оценки указаны в следующих доступных для Оценщика документах:

- копии Выписки из ЕГРН;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

**4. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки.** При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде доверительного управления, залога и ипотеки.

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

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

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

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

**9. Дата оценки.** 28 апреля 2022 г.

**10. Срок проведения оценки.** До 28 апреля 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 оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из надежных источников и считаются достоверными.

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

## 12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Д.В. Сукманов/

М.П.



От Исполнителя:

Директор

\_\_\_\_\_/А.П. Смирнов/

М.П.



### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Общество с ограниченной ответственностью «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра», далее — Заказчик.

Реквизиты юридического лица:

Юридический адрес: 117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116  
Фактический адрес 117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116  
ОГРН: 1107746237147, дата присвоения — 30.03.2010

#### 3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, подписавшем отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице ниже.

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Алфимова Ольга Валерьевна
Номер контактного телефона	+7 (812) 615-85-54
Почтовый адрес	197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15
Адрес электронной почты оценщика	mail@lairspb.ru
Место нахождения Оценщика	197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», регистрационный № 0443 от 15.07.2011
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Трудовой договор №330 от 05.04.2022 г.
Страховой полис добровольного страхования ответственности исполнителя	Полис обязательного страхования ответственности оценщика ООО РСО «ЕВРОИНС» № № СПБ06/20/ГО-ОЦ№2098465 от 16.02.2021 г. Срок действия полиса: с 01.01.2021 г. по 30.06.2022 г. Лимит ответственности 50 100 000 (Пятьдесят миллионов сто тысяч) рублей.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по оценке объектов недвижимости от 18.06.2021 № 022288-1

#### 3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное наименование — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

Место нахождения (юридический адрес): 197342, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15.  
Почтовый адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15.  
ОГРН: 1027807581141.  
Дата присвоения ОГРН: 29.11.2002.  
Дата государственной регистрации: 27.11.1997.

### 3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

---

Прочие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.

### 3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

---

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

В Типовых правилах указано, что Оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности Оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

#### СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

#### СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик Алфимова Ольга Валерьевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ

«Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

Оценщик Алфимова Ольга Валерьевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Алфимова Ольга Валерьевна не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

---

#### 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

---

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности,
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости,
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам,
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости,
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «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» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»,

а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО».

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

---

## 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

---

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется 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*.

Согласно п. 9 ФСО № 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.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

### 5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

---

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
5. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
6. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки, его оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.
7. Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.

8. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

## 5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

---

1. Оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемых объектов, то есть 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.
2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки приводится в виде величины, выраженной в рублях Российской Федерации.
4. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «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» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

5. Определение справедливой стоимости проводится из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
6. Согласно предоставленным документам, Объект оценки располагается на цокольном, 1 и 2 этажах. Однако ввиду незначительного заглубления цокольного этажа Оценщиком было принято решение, в рамках данного Отчета, проводить расчет справедливой стоимости Объекта оценки, исходя из допущения, что Объект оценки находится на 1, 2 и 3 этажах.
7. Согласно предоставленной Выписке из ЕГРН № 99/2022/463775205 от 26.04.2022 данные о правообладателе отсутствуют. Согласно информации, предоставленной Заказчиком, правообладателем Объекта оценки являются Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра».
8. Согласно п. 11 Задания на оценку, оценка проводится на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, без личного осмотра Оценщиком.

Указанные в настоящем разделе допущения считаются согласованными всеми сторонами договора на оценку.



---

## 6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

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

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки.

Согласно МСФО (IFRS 13) справедливая стоимостью - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена «выхода»).

Справедливая стоимость оценивается для конкретного актива или обязательства, а характеристика актива, которая является результатом его владения, не принимается во внимание при оценке. Справедливая стоимость — это не специфическая оценка компании, а предположительная оценка участников рынка по конкретному активу или обязательству с учетом его индивидуальных характеристик (состояние, месторасположение, ограничения, связанные с продажей или использованием актива). При оценке справедливой стоимости — продажа актива или передача обязательства осуществляется в рамках обычной сделки между участниками. Цена обычной сделки — цена, которая формируется под воздействием рынка до даты оценки по справедливой стоимости, включая нормальную маркетинговую деятельность, и устанавливается между независимыми, хорошо проинформированными и желающими совершить данную сделку сторонами, осуществляется на основном рынке для актива или обязательства, или в его отсутствие на наиболее благоприятном рынке для актива или обязательства.

Процесс определения справедливой стоимости в качестве неотъемлемого этапа также предполагает проведение анализа с целью выбора варианта наиболее эффективного использования Объекта оценки, который осуществляется до применения подходов к оценке и на основе его результатов строится оценка в рамках каждого из подходов.

Согласно п. 62 МСФО (IFRS 13) основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный, доходный и затратный подходы. Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ».

### 7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на оценку (Приложение 1 к ТЗ №1 от 28.04.2022 к Договору № Югра-ЛАИР от 10.03.2021 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд).
2. Выписка из ЕГРН № 99/2022/463775205 от 26.04.2022.
3. Экспликация к поэтажному плану строения.

В соответствии с п.12 ФСО №3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в разделе 2 и Приложении 1 к настоящему Отчету.

### 7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### ОПИСАНИЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Название региона	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра
Расположение региона	<p>Занимает центральную часть Западно-Сибирской равнины, протянувшись с запада на восток почти на 1400 км — от Уральского хребта до Обско-Енисейского водораздела. Граничит с Ямало-Ненецким автономным округом, Красноярским краем, Томской областью, Тюменской областью, Свердловской областью и Республикой Коми. С севера на юг округ простирается приблизительно на 800 км, располагаясь в промежутке между 58°30' и 65°30' северной широты. Протяжённость границ округа составляет 4750 км.</p> <p>Территория округа представляет собой обширную, слабо расчленённую равнину с абсолютными отметками высот, редко достигающими 200 м над уровнем моря. На западе на территории округа заходят отроги и хребты горной системы Северного и Приполярного Урала. Для этой части территории округа характерен низко- и среднегорный рельеф (на Приполярном Урале — с чертами альпийского). Протяжённость горной области составляет 450 км при ширине 30—40 км. В пределах горной системы Приполярного Урала на границе с Республикой Коми находятся максимальные отметки абсолютных высот на территории Ханты-Мансийского автономного округа — Югры — до 1895 м (гора Народная).</p> <p>Крупнейшие города округа - Сургут (395 900 чел.), Нижневартовск (278 725 чел.), Нефтеюганск (128 159 чел.).</p> <p>Округ находится в часовой зоне Екатеринбургского времени. Смещение UTC относительно составляет +5:00. Разница с Москвой составляет 2 часа.</p>

Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки


Характеристика	Описание
	
Площадь, кв. км	534 801
Численность населения на 01.01.2022, чел.	1 702 240
Динамика численности населения	Положительная
Плотность населения, чел./кв. км	3,18
Инвестиционный рейтинг региона (www.raexpert.ru)	2В — средний потенциал, умеренный риск
Ведущие отрасли экономики	<p>Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья, в автономном округе также развиваются энергетика, строительство, транспортная инфраструктура и другие отрасли. В настоящее время Ханты-Мансийский автономный округ — Югра является основным нефтегазоносным регионом России и одним из крупнейших нефтедобывающих регионов мира, относится к регионам-донорам России и лидирует по ряду основных экономических показателей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> I — по добыче нефти;</li> <li><input type="checkbox"/> I — по производству электроэнергии;</li> <li><input type="checkbox"/> II — по объёму промышленного производства;</li> <li><input type="checkbox"/> II — по добыче газа;</li> <li><input type="checkbox"/> II — по поступлению налогов в бюджетную систему;</li> <li><input type="checkbox"/> III — по объёму инвестиций в основной капитал.</li> </ul>
Промышленность	<p>В отраслевой структуре промышленности доминирующее положение занимает нефтегазодобывающая отрасль, доля которой составляет 81,1 %, электроэнергетика — 6,5 %, обрабатывающие производства — 12,4 %.</p> <p>Добычу нефти и газа на территории ХМАО осуществляет 51 предприятие, 33 из которых входят в состав вертикально-интегрированных нефтяных компаний, 18 — независимых компаний. По состоянию на 2013 год, на территории округа имелось 467 месторождений углеводородного сырья, в том числе 406 нефтяных, 22 газовых и газоконденсатных, 39 нефтегазоконденсатных, нефтегазовых и газонефтяных. Наиболее крупные — Самотлорское, Фёдоровское, Мамонтовское, Приобское.</p> <p>По 9 крупным вертикально-интегрированным нефтяным компаниям: ПАО «НК «Роснефть» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НГК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть» объём добычи нефти составил 99 % от общей добычи по округу.</p> <p>На территории автономного округа действуют 6 нефтеперерабатывающих и 9 газоперерабатывающих предприятий. Лидер по объёму производства светлых нефтепродуктов — Сургутский завод по стабилизации газового конденсата имени В. С. Черномырдина ООО «Газпром переработка».</p>

Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
	<p>Устойчивость электроэнергетического комплекса обеспечивают: ОАО «Сургутская ГРЭС-1», ОАО «Сургутская ГРЭС-2», ОАО «Нижневартовская ГРЭС» и «Няганская ГРЭС», общей установленной мощностью более 12,1 ГВт. По итогам 2016 года энергосистема Югры выработала рекордные 92,6 миллиардов киловатт-часов.</p> <p>В Югре созданы производственные комплексы, позволяющие выпускать продукцию деревообработки, за исключением целлюлозно-бумажного производства.</p> <p>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.</p>
Жилищное строительство	<p>Строительство — одна из эффективно развивающихся отраслей экономики ХМАО — Югры.</p> <p>В 2016 году в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре введено в эксплуатацию 803 тыс. м<sup>2</sup> жилья, из которых 110 тыс. м<sup>2</sup> — индивидуальное жилищное строительство. Сохраняются высокие темпы ипотечного кредитования, за 2016 год выдано 16 тысяч ипотечных кредитов, что на 35,6 % больше, чем в предыдущем.</p> <p>Продолжается работа по ликвидации приспособленных для проживания строений (балков) — наследия времен нефтегазового освоения Севера. К 2017 году в половине городских округов и муниципальных районов имелись приспособленные для проживания строения.</p>
Транспорт	<p>Основные перевозки грузов и товаров в регионе осуществляются водным и железнодорожным транспортом; 29 % перевозится автомобильным транспортом и 2 % перевозок приходится на авиацию.</p> <p>Речной транспорт ведёт свою историю с древнейших перевозок товаров по Оби и Иртышу, осуществлявшихся (по данным историков и археологов) ещё 2—3 тысяч лет назад, это была северная ветвь Великого Шёлкового пути из Дальней Азии в Европу. Бурное развитие транспорт получил в XIX веке, когда Обь-Иртышский бассейн, с выходом по Обь-Енисейскому каналу на Енисей, интенсивно осваивали пароходные товарищества томских купцов. В середине и второй половине XX века интенсификация развития этого транспорта была связана с освоением обского Севера, с реализацией в стране Нефтяного проекта СССР. В 1990-е и в новом, XXI веке транспорт остаётся актуальным и востребованным, ежегодно с началом весенней навигации по малым рекам осуществляется так называемый «северный завоз». К недостаткам этого вида транспорта относится сезонность: навигация осуществляется с мая (июня) по октябрь, а по многим малым рекам, в связи с их обмелением, только в июне-июле.</p> <p>Общая протяжённость железнодорожных путей на территории ХМАО — Югры составляет 1106 км.</p> <p>Протяжённость автомобильных дорог — более 18 000 км.</p> <p>Дальнемагистральная авиация связывает большинство крупных городов округа с Москвой, Санкт-Петербургом, Самарой, Краснодаром, Сочи и т.д. Малая авиация (небольшие самолёты, вертолёты) является основой транспортной логистики для нефтегазового сектора экономики и для обеспечения социальных программ в отношении малых народов Севера, живущих в отдалённых населённых пунктах.</p>

Источник информации: <http://ru.wikipedia.org/>

Таблица 4. Описание города расположения Объекта оценки


Характеристика	Описание
Название города расположения Объекта оценки	г. Сургут
Общие сведения	<p>Город в России, административный центр Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа — Югры.</p> <p>Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Сургут со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.</p> <p>Крупнейший город округа, второй по размеру в Тюменской области, и один из крупнейших в Сибири.</p> <p>Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.</p>
Расположение на карте ХМАО-Югра	
Площадь, кв. км	353,97
Численность населения на 01.01.2022, чел.	395 900
Плотность населения, чел./кв.км	1 094
Граничит	Территория городского округа граничит с муниципальными образованиями: Сургутский муниципальный район, городское поселение Белый Яр, городское поселение Барсово, сельское поселение Солнечный.
Административный центр	г. Сургут
Административное деление	<p>Сургут территориально разделён на 5 районов: Восточный, Центральный, Северо-восточный жилой, Северный промышленный, Северный жилой. Город разделён на жилые микрорайоны, жилые кварталы и посёлки.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Микрорайоны мкр. Центральный, мкр. Ж/Д, ПИКС,[58][59] 1, 2, 3, 4, 5, 5А, 6, 7, 7А, 8 (администрация города), 9, 10, 11 А-Б, 12, 13, 13А, 14, 15, 15А, 16, 16А, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 35А, 39, 40, 41,43, 44</li> <li>□ Кварталы кв-л 7, кв-л 8</li> <li>□ Строящиеся микрорайоны 20А, 30, 30А, 31, 31А, 32, 35, 37, 38, 39 (Александрия), 40, 41, 42</li> <li>□ Посёлки, входящие в состав города п. Медвежий угол, п. Лунный, п. Звёздный, п. ЦПКРС, п. Кедровый, п. Финский, п. Строитель, п. За ручьём, п. Пойма, п. Геолог, п. Нагорный, п. Взлётный, п. Чёрный мыс, п. СУ-4, п. Боровой, п. Снежный, п. Дорожный, п. СМП-330, п. ПСО-34, п. Зелёный, п. МО-94, п. Юность, п. Таёжный, п. Лесной.</li> </ul> <p>Близ города находятся посёлки: Белый Яр, Барсово, Солнечный.</p>

Таблица 4. Описание города расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Транспорт	<p>Через город проходит федеральная трасса Р404 Тюмень — Тобольск — Сургут — Нижневартовск. Это единственная федеральная дорога в ХМАО, которая соединяет Тюменскую область с севером.</p> <p>Также через город, как и через весь округ, проходят два из 18 основных автодорожных коридоров России: «Северный маршрут» (Пермь — Серов — Ивдель — Ханты-Мансийск — Нефтеюганск — Сургут — Нижневартовск — Томск) и «Сибирский коридор» (Тюмень — Сургут — Новый Уренгой — Надым — Салехард).</p> <p>В Сургуте появился автомобильный обход города — Югорский тракт. Строительство идёт постепенно, дорога обновляется новыми участками. 17 октября 2010 года открылся новый участок объездной автодороги от ул. Энгельса до ул. Югорской. Общая протяжённость трассы — 5030 м. Новые километры автомагистрали существенно разгрузили дорожную сеть в центре города.</p> <p>Также в 2000 году близ города был построен Югорский мост через реку Обь. Его протяжённость составляет 2110 метров. Он имеет один пилон высотой 149 метров и 130 вантов, прикреплённых к нему. Начало эксплуатации — 16 сентября 2000 года.</p> <p>В 2016 году завершили проектные работы по мосту через Обь в восточных окрестностях города. Это должен быть четырёхполосный мостовой переход протяжённостью 1,6 километра, а также порядка 44 километров подъездных дорог.</p> <p>Междугородное и пригородное автобусное сообщение осуществляется от аэропорта Сургута, от автобусной площадки, в различные города, округа и области.</p>
Экономика	<p>Экономика Сургута связана с добычей нефти и переработкой попутного газа. Крупнейшие нефтегазовые компании, штаб-квартиры которых базируются в городе — ПАО «Сургутнефтегаз» (СНГ), «Газпром трансгаз Сургут» (одна из основных составляющих российского «Газпрома») и «Газпром Переработка».</p> <p>Также в городе расположены две крупные электростанции (ГРЭС) объединённой энергетической системы Урала, работающие на попутном и природном газе. Первая из них, Сургутская ГРЭС-1 мощностью 3280 МВт принадлежит ПАО «ОГК-2», вторая, Сургутская ГРЭС-2 (5600 МВт), принадлежит ОАО «Е.Он Россия».</p> <p>В городе находился центральный офис и находится один из электросетевых филиалов ОАО «Тюменьэнерго» — крупнейшей энергосистемы Урала и второй по величине в Российской Федерации. В результате реформирования электроэнергетики с 1 июля 2005 года ОАО «Тюменьэнерго» является распределительной сетевой компанией. ОАО «Тюменьэнерго» обеспечивает централизованное электроснабжение на территории более 1 млн км<sup>2</sup>.</p> <p>В Сургуте располагается ОАО «Тюменская энергосбытовая компания» — крупнейшая энергосбытовая компания — гарантирующий поставщик электрической энергии в Тюменском регионе, занимающая первое место по величине полезного отпуска электроэнергии среди энергосбытовых компаний УрФО и второе место среди энергосбытовых компаний России.</p> <p>В городе размещается офис управления ОАО «ТЭСС» — крупнейшего предприятия Уральского Федерального округа в сфере комплексного сервисного обслуживания, капитального ремонта и реконструкции объектов электроэнергетики.</p> <p>Помимо этого, имеются заводы: газоперерабатывающий, стабилизации конденсата, моторного топлива. Предприятия пищевой (мясоперерабатывающий, хлебный заводы и др.) промышленности, леспромхоз. Производство стройматериалов (производство железобетонных конструкций и т. п.).</p>

Таблица 4. Описание города расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Промышленность	<p>Всё более значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Количество субъектов малого предпринимательства ежегодно растёт на 4—5 %. В малом и среднем бизнесе заняты более 20 тысяч горожан. Они работают на предприятиях торговли, в пищевой, полиграфической, строительной, издательской и швейной отраслях, а также по оказанию сервисных и транспортных услуг.</p> <p>Среди предприятий пищевой промышленности наиболее крупными являются СГМУП «Сургутский хлебозавод», ООО «Мясокомбинат «Сургутский», ЗАО «Пивоваренный завод «Сургутский». Производством и реализацией сельскохозяйственной продукции — мяса свиней и крупного рогатого скота, овощей, зелёных культур, молока, копчёных мясных продуктов — занималось муниципальное сельскохозяйственное предприятие «Северное» (Ликвидировано в период с 2011 по 2014 год) . 12 февраля 1966 г. создан трест «Сургутгазстрой», старейшее в городе строительное предприятие, ставшее основным застройщиком города. Сейчас большую роль в строительстве играет предприятие промышленного и гражданского строительства «Сибпромстрой», «СеверСтрой», «Сургутстройцентр».</p> <p>Также в городе работают завод промстройдеталей, Сургутский комбинат восточных изделий другие предприятия</p>

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

#### ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ».

Локальное местоположение Объекта оценки, представлено на рисунке далее.

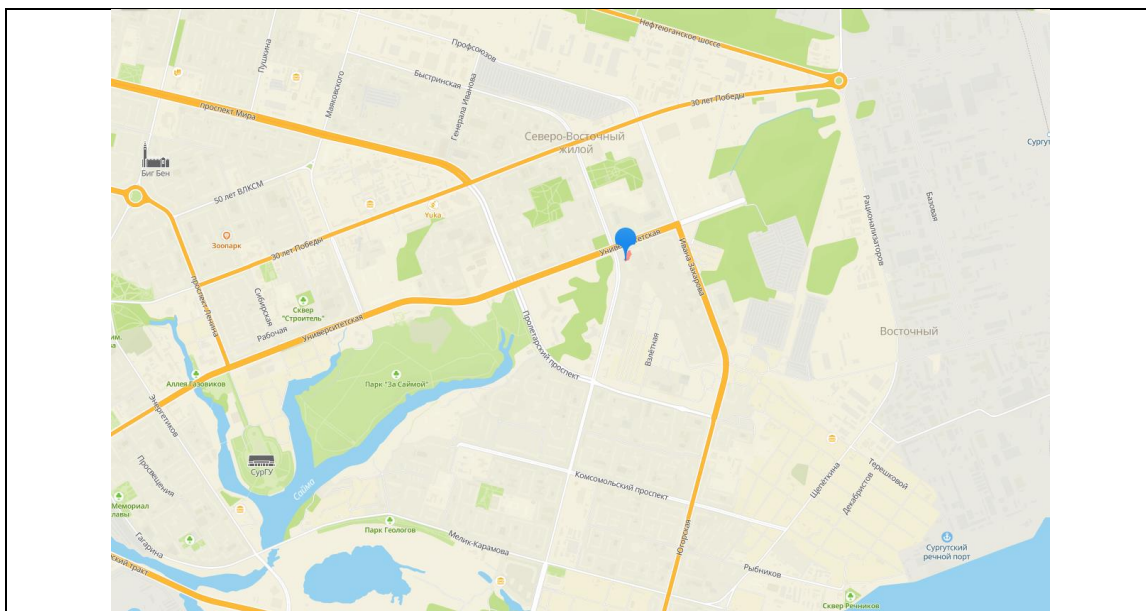


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки (обозначение Объекта оценки — ).

Оцениваемое недвижимое имущество расположено в Восточном районе города.

Квартал, в границах которого расположен Объект оценки, ограничен:

- с севера – ул. Университетская;
- с востока – ул. Ивана Захарова;



- ❑ с запада – ул. Иосифа Каролинского.
- ❑ с юга – внутриквартальными проездами.

### БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ

Общее фактическое функциональное использование территории в районе расположения Объекта оценки — смешанная застройка.

Объекты социальной инфраструктуры представлены школами, детскими садами, мечетью, учреждениями здравоохранения, расположенными на расстоянии менее 1,0 км от оцениваемого объекта.

Объекты торгово-сервисного назначения представлены торговым центром, продуктовыми магазинами, отделениями банков и почты, аптеками и так далее.

Объекты административного и офисного назначения расположены в отдельно стоящих зданиях и на первых этажах жилых домов.

Объекты торгово-сервисного назначения расположены на первых этажах зданий, представленные объектами стрит-ритэйла. В пешей доступности от Объекта оценки расположены ТЦ «Гера», ТЦ «Богатырь», ТЦ «Исток», ТЦ «Союз».

Объекты жилого назначения сконцентрированы по обеим сторонам близлежащих улиц и представлены в основном современными многоэтажными объектами.

Ближайшее окружение Объекта оценки представлено далее на рисунке ниже.

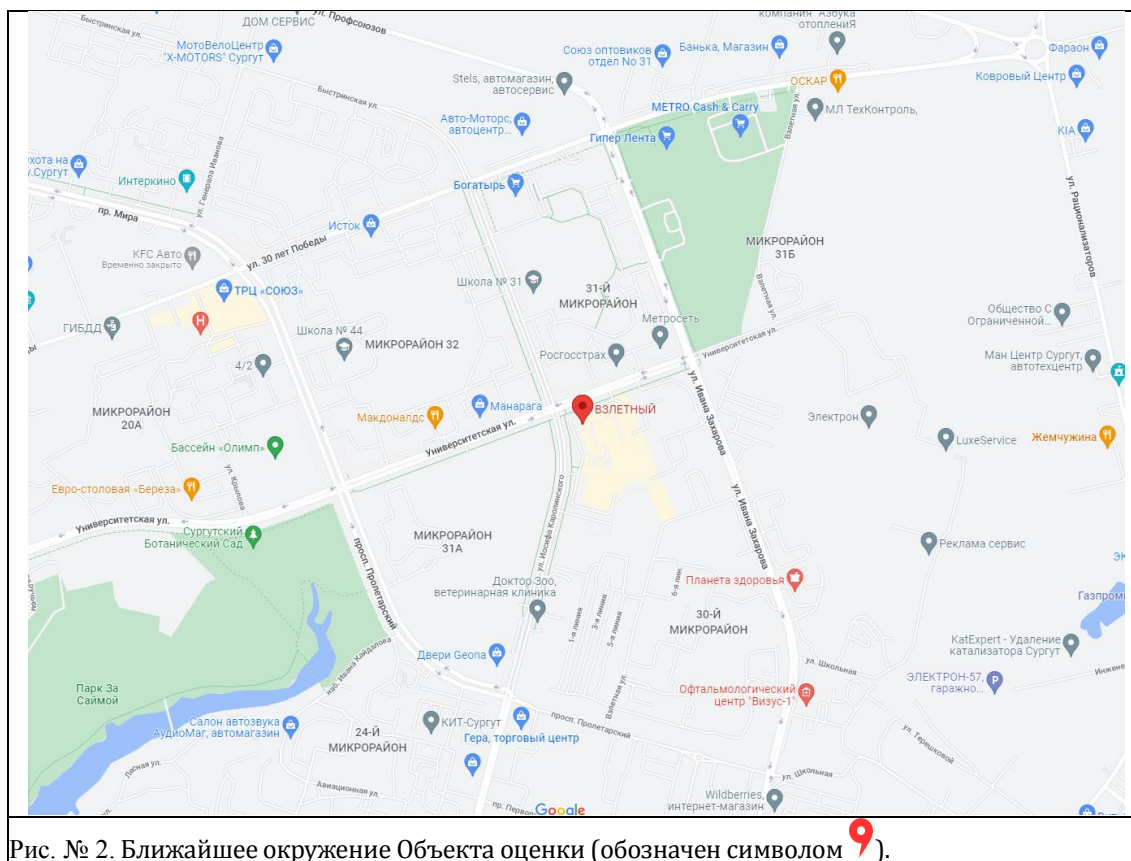


Рис. № 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (обозначен символом 📍).

### ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Ближайшая остановка городского транспорта «Никольский» расположена напротив Объекта оценки.

Ближайшая ж/д станция — «Сургут» расположена на расстоянии около 9,4 км, международный аэропорт Сургут имени Ф.К. Салманова — на расстоянии около 14 км.

Транспортную доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую» — на автомобиле до Объекта Оценки можно добраться без ограничений.



На основании вышесказанного транспортную доступность Объекта оценки можно охарактеризовать как «хорошую».

Подъезд к Объекту оценки осуществляется с ул. Университетская и ул. Иосифа Каролинского. Покрытие дорожного полотна — асфальт, состояние — без существенных дефектов.

#### УСЛОВИЯ ПАРКОВКИ

Парковка осуществляется стихийно вдоль улиц.

#### ИНТЕНСИВНОСТЬ ПЕШЕХОДНЫХ И ТРАНСПОРТНЫХ ПОТОКОВ

Объект оценки расположен на первой линии, на пересечении улиц Университетская и Иосифа Каролинского. Улица Университетская обладает высоким уровнем интенсивности транспортных и пешеходных потоков.

#### ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Район расположения рассматриваемого объекта обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (горячим и холодным водоснабжением, электричеством, канализацией, отоплением).

### 7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

---

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Согласно предоставленной Выписке из ЕГРН № 99/2022/463775205 от 26.04.2022 данные о правообладателе отсутствуют. Согласно информации, предоставленной Заказчиком, правообладателями на праве общей долевой собственности Объекта оценки являются Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра».

#### СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

Согласно Выписке из ЕГРН № 99/2022/463775205 от 26.04.2022, а также данным портала Росреестр<sup>2</sup> на Объект оценки, зарегистрировано ограничение (обременение) — доверительное управление.

Согласно заданию на оценку при оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся, оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемых объектов, то есть по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

#### ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности.

Согласно Части 1, Разделу II, Главе 13, Статье 209 Гражданского кодекса РФ содержание права собственности раскрывается следующим образом:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц;

---

<sup>2</sup> Ссылка на интернет-источник: [https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request/](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/)

- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

#### 7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ».

Описание Объекта оценки составлено на основании предоставленных Заказчиком документов на Объект оценки (см. раздел 7.1), данных, размещенной на сайте Росреестра<sup>3</sup> представлено в таблице ниже.

На момент проведения оценки рассматриваемое недвижимое имущество не используется до проведения ремонтных работ.

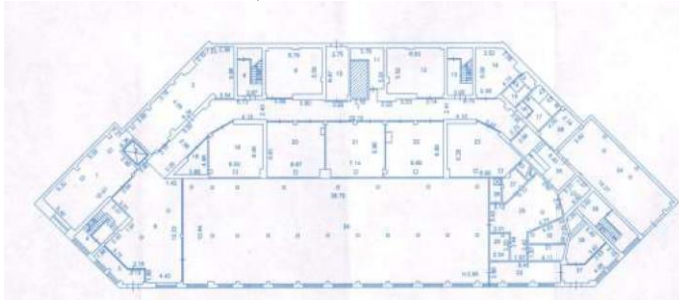
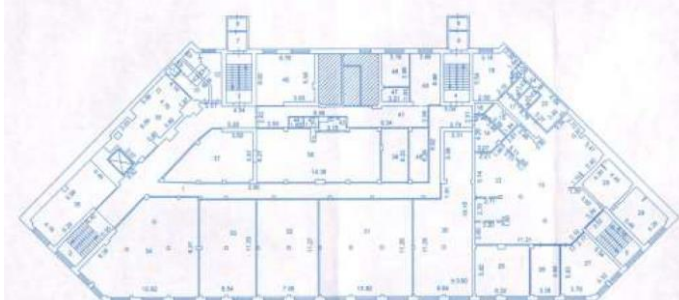

Общие сведения по оцениваемому зданию приведены в таблице далее.

Таблица 5. Описание Объекта оценки

Показатель	Характеристика
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ»
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение
Назначение	Нежилое (торгово-офисное)
Кадастровый номер	86:10:0101251:4325
Общая площадь, кв.м	4 577,1
Этаж расположения <sup>4</sup>	цокольный, 1, 2
Высота потолков, м	3,90; 3,95
Текущее использование	Не используется до проведения ремонтных работ
Инженерная оснащенность	Электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, теплоснабжение (центральные)
Физическое состояние помещений	Хорошее
Уровень внутренней отделки помещений	Под чистовую отделку
Техническое состояние здания	Хорошее
Тип входа	Отдельный
Обременения, ограничения	№ 86:10:0101251:4325-86/056/2021-36 с 11.01.2010 по 31.05.2023 (Доверительное управление)

<sup>3</sup> Ссылка на интернет-источник: <https://rosreestr.ru/site/>

<sup>4</sup> См. Раздел 5.2 п. 6

Показатель	Характеристика
Планы этажей	<p data-bbox="991 181 1190 212">Цокольный этаж</p> 
	<p data-bbox="1011 510 1169 542">План 1 этажа</p> 
	<p data-bbox="1011 840 1169 871">План 2 этажа</p> 

Поскольку данных о проведении технической экспертизы элементов конструкций и состояния здания, в котором расположен Объект оценки, Заказчиком оценки не представлены, а договором на оценку не предусмотрена возможность проведения технической экспертизы за счет Исполнителя, то было сделано предположение об отсутствии каких-либо скрытых дефектов конструкций, значительно влияющих на справедливую стоимость Объекта оценки.

Все перечисленные выше факты будут учтены при расчете справедливой стоимости оцениваемого имущества.

Согласно п. 11 Задания на оценку, оценка проводится на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, без личного осмотра Оценщиком. Фотоматериалы оцениваемого недвижимого имущества представлены в разделе 7.6.

## 7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям продажи.

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- ❑ Объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ»;
- ❑ Объект оценки фактически представляет собой пристроенное к жилому дому 3-х этажное здание;
- ❑ Объект оценки расположен в Восточном районе г. Сургут;
- ❑ квартал, в котором расположен рассматриваемый объект, представлен смешанной застройкой, основные типы функционального использования территории — жилые, торгово-сервисные, общественно-деловые и социально-бытовые объекты;
- ❑ транспортная доступность оцениваемого помещения личным автомобильным и общественным транспортом — хорошая;
- ❑ состояние внутренней отделки оценивается как «под чистовую отделку»;
- ❑ Объект оценки расположен на «красной» линии, уровень пешеходных и транспортных потоков вблизи рассматриваемого объекта — высокий.

С учетом всех вышеприведенных фактов, Объект оценки целесообразно позиционировать в сегменте торгово-сервисной недвижимости. Дальнейшие рассуждения (анализ наиболее эффективного использования) и расчеты справедливой стоимости Объекта оценки будут проводиться с учетом данного заключения.

## 7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ФОТО № 1. Внешний вид Объекта оценки



ФОТО № 2. Состояние внутренней отделки Объекта оценки



ФОТО № 3. Состояние внутренней отделки Объекта оценки



ФОТО № 4. Состояние внутренней отделки Объекта оценки



ФОТО № 5. Состояние внутренней отделки Объекта оценки



ФОТО № 6. Состояние внутренней отделки Объекта оценки



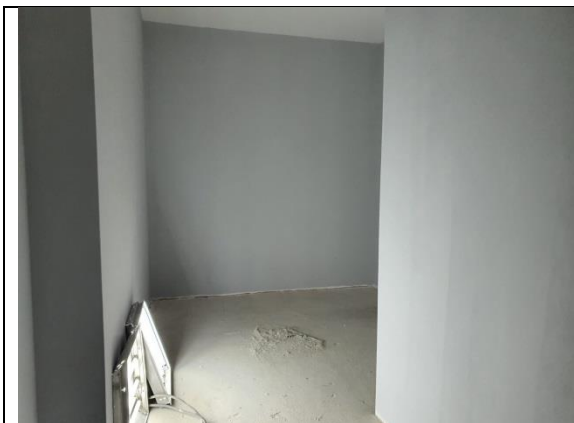


ФОТО № 7. Состояние внутренней отделки Объекта оценки



ФОТО № 8. Состояние внутренней отделки Объекта оценки



ФОТО № 9. Состояние внутренней отделки Объекта оценки



ФОТО № 10. Состояние внутренней отделки Объекта оценки



ФОТО № 11. Состояние внутренней отделки Объекта оценки



ФОТО № 12. Состояние внутренней отделки Объекта оценки



ФОТО № 13. Состояние внутренней отделки Объекта оценки



ФОТО № 14. Состояние внутренней отделки Объекта оценки

	
<p>ФОТО № 15. Состояние внутренней отделки Объекта оценки</p>	<p>ФОТО № 16. Состояние внутренней отделки Объекта оценки</p>
	
<p>ФОТО № 17. Состояние внутренней отделки Объекта оценки</p>	<p>ФОТО № 18. Состояние внутренней отделки Объекта оценки</p>
	
<p>ФОТО № 19. Состояние внутренней отделки Объекта оценки</p>	<p>ФОТО № 20. Состояние внутренней отделки Объекта оценки</p>

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

### 8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО—ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

#### АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ ЗА ЯНВАРЬ-ФЕВРАЛЬ 2022 ГОДА

Основные показатели социально-экономического развития РФ в январе-феврале 2022 года представлены в таблице далее.

Таблица 6. Основные показатели развития экономики РФ

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства		107,5
Индекс потребительских цен	в % январь-февраль 2022	108,9
Оборот розничной торговли	г. к соответствующему	104,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	периоду предыдущего	103,3
Ввод в действие жилых домов, млн кв.м общей площади жилых помещений	года	182,5
Показатели на дату оценки:		
Средняя цена за нефть Brent	долл. США/баррель	104,1900
Ключевая ставка	%	17,00
Валютные курсы по ЦБ РФ	руб./долл. США	72,8764
	руб./евро	75,9224

Источники информации:

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2022.pdf>

<http://www.cbr.ru/>

#### АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХМАО-ЮГРА ЗА ЯНВАРЬ-ФЕВРАЛЬ 2022 ГОДА

Таблица 7. Основные показатели социально-экономического развития ХМАО-Югра

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства		110,7
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км	в % за январь-февраль 2022 г.	66,9
Ввод в действие жилых домов	к соответствующему	192,4
Оборот розничной торговли	периоду предыдущего	102,8
Объем платных услуг населению	года	113,4
Индекс потребительских цен		104,8

Источник информации: [https://tumstat.gks.ru/publication\\_plan](https://tumstat.gks.ru/publication_plan)

### 8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ».



Анализ рынка недвижимости жилого, офисного и производственно-складского назначений не проводится, так как использование Объекта оценки по данным назначениям не будет целесообразным. Также наилучшим и эффективным использованием Объекта оценки (см. раздел 9 раздел Отчета) является торгово-сервисная функция.

### 8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

---

Оценщиком было проведено исследование рынка объектов, сопоставимых с Объектом оценки, при этом использовались следующие источники информации о ценах сделок (предложений):

- интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru), [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.beboss.ru](http://www.beboss.ru), [www.theproperty.ru](http://www.theproperty.ru), [www.surgut.etagi.com](http://www.surgut.etagi.com) и другие;
- агентства недвижимости и представители собственников: представитель собственника, тел.: +7 (982) 577-54-19; АН «Этажи», тел.: +7 (952) 709-25-91, Виктор; АН «Этажи», тел.: +7 (950) 532-34-42, Хафизова Елена; АН «Этажи», тел.: 8 (950) 534-49-86, Петр.

Оценщиком также был проведен анализ рынка продажи и аренды объектов торгово-сервисного назначения, аналогичных оцениваемому. В результате исследования Оценщиком не было найдено предложений по продаже встроенных помещений, сопоставимых с Объектом оценки по площади, предназначенных для торгово-сервисных целей. Учитывая тот факт, что Объект оценки фактически представляет собой пристроенное к жилому дому 3-х этажное здание, Оценщик решил использовать в качестве аналогов отдельностоящие здания с последующей корректировкой на тип объекта.

Сведения о сделках (предложениях) по сопоставимым объектам недвижимости с указанием цен представлены в таблицах далее.

Цены предложений объектов, наиболее сопоставимых с Объектом оценки, находятся в диапазоне 53 400 — 87 400 руб./кв.м без учета скидки на торг, в зависимости от площади, потенциала местоположения и уровня внутренней отделки.

#### СКИДКА НА ТОРГ

Согласно данным информационного-портала «Статриелт»<sup>5</sup> скидка на торг находится в диапазоне от 3,0% до 10,0%.

---

<sup>5</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2779-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>

Таблица 8. Предложения по продаже объектов, сопоставимых с Объектом оценки

Характеристика объектов	Объекты-аналоги						
	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5	ОА № 6	ОА № 7
Передаваемые имущественные права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые имущественные права на участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Регион расположения	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра
Район расположения	Северный жилой район	Центральный (мкр-н 17)	Северный промышленный район	Северный жилой район (мкр-н ПИКС)	Центральный (мкр-н 6)	Центральный (мкр-н 7)	Северный жилой район
Район города	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	район вокруг крупных промпредприятий	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки
Местоположение	г. Сургут, ул. Аэрофлотская, д. 5а	г. Сургут, ул. 50 лет ВЛКСМ, 3/2	г. Сургут, Нефтеюганское ш., 22,	г. Сургут, ул. Грибоедова, 2	г. Сургут, ул. Григория Кукуевецкого, 11	г. Сургут, ул. Майская, 16	г. Сургут, ул. Тюменский тракт, 6
Ближайшее окружение	смешанная застройка						
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Общая площадь, кв.м	4 682,5	950,0	1 000,0	6 341,5	1 512,1	6 735,0	2 222,4
Расположение относительно «красных» линий	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Наличие территории под парковку	парковка - своя на 200 автомобилей	своя парковочная зона на 15 машиноместа	есть парковка на 70 машиномест	закрытый паркинг	есть своя парковка перед зданием	есть парковка на 100 машиномест	есть парковка на 80 машиномест
Состояние внутренней отделки объекта	простая	простая	простая	улучшенная	простая	простая	улучшенная
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этажность	4	4	цоколь, 2	2	цоколь, 2	цоколь, 5	цоколь, 4
Цена, указанная в предложении, руб.	168 000 000	59 500 000	48 900 000	300 000 000	112 500 000	360 000 000	150 000 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	35 878	62 632	48 900	47 307	74 400	53 452	67 495
Источник информации	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/182102672/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/182102672/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/1944155/">https://surgut.etagi.com/commerce/1944155/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243859565/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243859565/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/2308845/">https://surgut.etagi.com/commerce/2308845/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/3276509/">https://surgut.etagi.com/commerce/3276509/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/3963739/">https://surgut.etagi.com/commerce/3963739/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/3545179/">https://surgut.etagi.com/commerce/3545179/</a>
Источник информации	представитель собственника, тел.: 8 (495) 150-31-31	АН «Этажи», тел.: 8 (950) 536-23-65, Виктор	АН «Этажи», тел.: +7 932 416-53-34, агент	АН «Этажи», тел.: 8 (950) 535-77-57, Азиз	АН «Этажи», тел.: +7 950 532-34-42, Хафизова Елена	АН «Этажи», тел.: 8 (950) 534-49-86, Петр	АН «Этажи», тел.: 8 (950) 536-06-47, Антон

Источник информации: анализ рынка коммерческой недвижимости ХМАО - Югра (г. Сургут)

#### 8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

---

##### АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г. СУРГУТА

Сургут является городом окружного значения и выступает в качестве центрального звена потребительского рынка автономного округа.

Город Сургут – крупный транспортный узел, через который проходят железная дорога, автомагистраль и расположены воздушный и речной порты.

Потребительский рынок сферы товаров и услуг города Сургута является одной из значимых сфер не только экономики города, но и экономики округа.

Его главные задачи - создание условий для удовлетворения спроса населения на потребительские товары и услуги, обеспечение качества и безопасности их предоставления, облегчение доступа к товарам и услугам для всех социальнодемографических групп населения.

Город Сургут по среднедушевому потреблению товаров и услуг занимает лидирующую позицию среди муниципальных образований округа. Данный фактор обусловлен интенсивным развитием инфраструктуры потребительского рынка с учётом логистических возможностей города, что способствует насыщению рынка товарами, услугами и привлечением жителей всего региона.

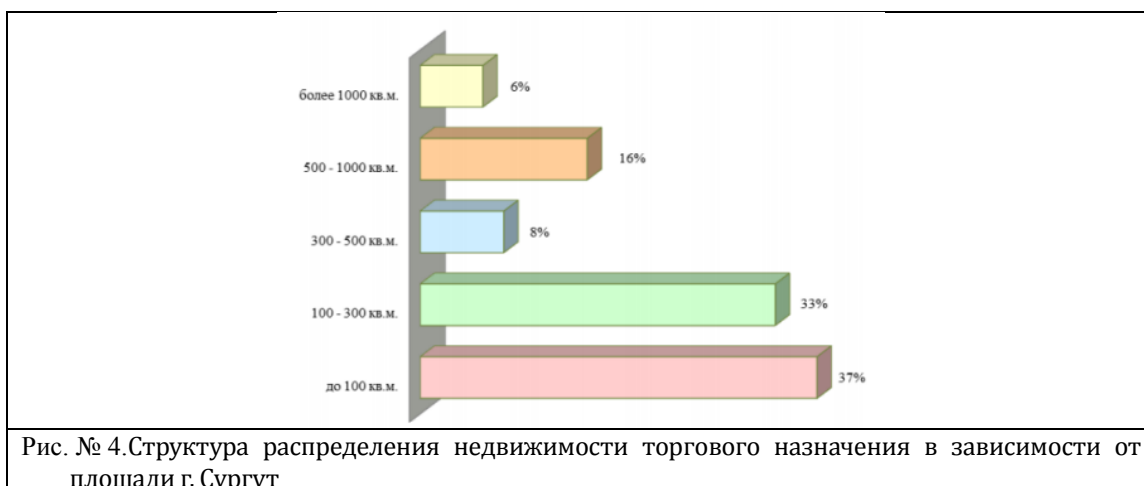
Количество торговых объектов и торговая площадь в городе Сургут в последние годы расширяется за счет ввода в эксплуатацию крупных торговых объектов, в каждом из которых сосредоточено значительное количество предприятий розничной торговли и сферы услуг различного формата, специализации, ценового сегмент, кроме того, в крупных объектах внедрены современные технологии продаж и обслуживания населения, они характеризуются широким ассортиментом товаров, маркетинговой политикой, контролем качества реализуемой продукции, подбором квалифицированного персонала, повышением профессиональной подготовки сотрудников, обладают более высоким уровнем доступности для маломобильных групп населения и антитеррористической защищенности.

Наряду с развитием сетевого принципа организации торгового обслуживания продолжается открытие продовольственных и непродовольственных магазинов «шаговой доступности», «у дома», магазинов на первых этажах жилых домов.

Общий объем недвижимости торгового назначения составил более 50 объектов, из них 60% сосредоточено в Центральном районе, 15% в Восточном районе.



Из общей совокупности, представленной к продаже недвижимости торгового назначения, выявлено, что наибольший объем предложения к продаже недвижимости торгового назначения представлен на рынке площадью до 100 кв.м., что в процентном отношении составляет 37%; наименьший объем предложения составляют объекты площадью от 300 кв.м. до 500 кв.м. (8%)



Важным направлением развития розничной торговой сети является ее качественное улучшение. В крупных магазинах создаются условия для более широкого выбора товаров, внедряются новые методы продажи товаров, прогрессивные технологии торговых процессов с использованием современной техники, оборудования. Торговые объекты оснащаются современными видами холодильного, контрольно-кассового и торгового оборудования.

Одним из наиболее значимых моментов развития розничной торговли является изменение ее форматов, сократились торговые объекты мелкорозничной торговли, но при этом возросло число супермаркетов, торговых и торгово-развлекательных центров.

Стоит отметить, что ввиду отсутствия обязанности у хозяйствующих субъектов, занятых в сфере торговой деятельности, предоставлять сведения об используемых торговых площадях в органы местного самоуправления, около 15% торговых площадей остаются неучтенными. В основном это небольшие магазины, расположенные в многоквартирных жилых домах, вновь открывающиеся магазины в вводимых в эксплуатацию помещениях с назначением «нежилое помещение», а также магазины, находящиеся в промышленных районах города и иные объекты, перепрофилированные под торговые площади.

Заккрытие торговых объектов произошло в связи с высокой конкуренцией торговых объектов с аналогичным видом реализуемых товаров.

На сегодняшний день в городе функционирует 86 крупных торговых комплексов, в том числе 7 торгово-развлекательных центров, где посетители могут совершать покупки, проводить досуг с семьей, назначать деловые встречи.

Сургут является одним из лидеров рейтинга Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по обеспечению благоприятного инвестиционного климата. При этом повышение инвестиционной привлекательности муниципального образования остается одной из приоритетных стратегических задач.

Вторичный рынок торгово-сервисной недвижимости Сургута можно охарактеризовать как активный. На рынке представлены объекты, расположенные в различных районах городов округа. Основными ценообразующими факторами на рынке торговой недвижимости являются: местоположение (большая проходимость, первая линия, центр города), тип объекта, состояние объекта, площадь, наличие охраны, наличие парковок, удобные подъездные пути и транспортная развязка.

Большинство торговых помещений представляют собой встроенные помещения на первых этажах жилых домов. Большая часть из них расположена в Северном жилом, Северо-Восточном жилом и Центральном районах. Данная группа помещений занимает основную долю в структуре торговых розничных площадей Сургута, на них и приходится большая часть предложения на рынке. Очень редко на продажу выставляются отдельностоящие торговые центры. Продажи функционирующих торговых центров не являются редкостью для рынка г. Сургута. Максимальная площадь выставленных на продажу торговых составляет 13 345 кв.м.

Теоретически, могут продаваться помещения в отдельных торговых центрах, где их собственниками могут являться несколько компаний или частных лиц, но, как правило, такие помещения сдаются в аренду и сделки по их купле-продаже практически не проводятся.

Год	Торговые площади Р/м <sup>2</sup>	Офисы Р/м <sup>2</sup>	Аренда торговых площадей Р/м <sup>2</sup> /год	Аренда офисов Р/м <sup>2</sup> /год
2020	95 738	26 833	9 062	35 045
2021	88 889	66 580	7 821	19 800
2022	74 264	52 379		

Рис. № 5. Динамика средней стоимости коммерческих помещений

## ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ

Проведенный анализ ценообразующих факторов для оцениваемого недвижимого имущества сделан на основе исследования рыночной информации и интервью с риэлторами агентств недвижимости.

- местоположение — для объектов торгово-сервисного назначения наиболее интересными с рыночной и инвестиционной точек зрения является расположение в зоне смешанной застройки с высоким уровнем общественно-деловой активности, в непосредственной близости от остановок общественного транспорта и активных транспортных магистралей, что обеспечивает высокий уровень транспортных и пешеходных потоков;

- ❑ общая площадь — при продаже/аренде объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т. е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр;
- ❑ тип входа — наиболее привлекательным для торгово-сервисной функции является отдельный вход, чем общий. Наименее ликвидны помещения, имеющие общий вход со двора с закрытой территории;
- ❑ состояние внутренней отделки — состояние внутренней отделки объекта торгово-сервисного назначения оказывает существенное влияние на его стоимость и арендную ставку. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки помещения, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. покупатель/арендатор вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект;
- ❑ занимаемый этаж — удельный показатель цены предложения/величины арендной ставки ниже у помещения, расположенного в подвальном этаже жилого дома. Это объясняется тем, что подобным помещениям характерны определенные объемно-планировочные и конструктивные особенности (высота потолков ниже стандартной, небольшие окна и узкие дверные проемы). Потенциальные покупатели коммерческой недвижимости предпочитают объекты, расположенные на первых этажах. Как правило, помещения расположенные на первом этаже, имеют отдельный вход в помещение и возможность размещения рекламы;
- ❑ тип окон — как правило, арендаторы и покупатели предпочитают помещения с витринными окнами, так как витринные окна позволяют размещать рекламу и товар, а также обеспечивают больше естественного света в помещении.

## 8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

---

- ❑ Цены предложений объектов, наиболее сопоставимых с Объектом оценки, находятся в диапазоне 53 400 — 87 400 руб./кв.м без учета скидки на торг, в зависимости от площади, потенциала местоположения и уровня внутренней отделки.
- ❑ Величина скидки на торг для торговых помещений находится в диапазоне от 3,0% до 10,0%..

---

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

Согласно п. 13 ФСО № 7, *наиболее эффективное использование* представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- *физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- *юридическая разрешенность* — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- *финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- *максимальная эффективность* — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п.16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- назначение и разрешенное функциональное использование объекта недвижимости;
- перспективы развития района, в котором расположен объект недвижимости;
- ожидаемые изменения на рынке коммерческой недвижимости;
- текущее использование объекта недвижимости и другое.

Выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на справедливую стоимость объекта недвижимости.

## ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Диктуется физическими характеристиками строения (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и так далее). Согласно данным раздела 7 Отчета, техническое состояние здания, в котором расположен Объект оценки, — хорошее.

Дальнейший анализ строится исходя из допущения, что препятствий физического характера при реализации соответствующих другим критериям анализа вариантов использования улучшений не возникнет.

Учитывая возможные варианты использования Объекта оценки, в дальнейшем анализе необходимо рассмотреть его использование под *жилую, офисную, торгово-сервисную, социально-бытовую и производственно-складскую* функции.

## ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

При анализе наилучшего использования Объекта оценки необходимо принимать во внимание все имеющиеся в распоряжении юридически допустимые варианты использования.

Рассматриваемое помещение имеет нежилое назначение. В соответствии с п. 2 ст. 23 закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» с изменениями на 03 июля 2016 года (редакция, действующая с 04 июля 2016 года), предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений не допускается. Таким образом, на данном этапе следует исключить вариант использования Объекта оценки под жилую функцию.

В связи с этим, можно предположить, что законодательно разрешенными являются варианты использования Объекта оценки в качестве объекта недвижимости *торгово-сервисного, производственно-складского, офисного и социально-бытового* назначений.

## ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

На данном этапе анализируются физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования оцениваемого недвижимого имущества с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Способ использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматривается как финансово оправданный.

Тот вариант использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию, давать положительный доход с максимальной отдачей на собственный капитал, будет максимально эффективным, то есть и будет наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого недвижимого имущества.

Дальнейшие рассуждения о максимальной эффективности предполагаемых вариантов использования рассматриваемого объекта проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

При анализе вариантов использования оцениваемого недвижимого имущества с точки зрения финансовой оправданности и максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого имущества, который является основным фактором, определяющим его справедливую стоимость, а следовательно и арендные ставки. Нецелесообразно использовать объект под функции, которые несовместимы с его местоположением. На потенциал местоположения значительно влияет характер ближайшего окружения, а также состояние рынка недвижимости в рассматриваемом микрорайоне.



Использование рассматриваемого помещения в качестве объекта социально-бытового назначения не будет финансово оправданным, так как такие объекты не являются коммерческими и не ориентированы на получение дохода.

Здание, в котором расположен Объект оценки, не предполагает эксплуатацию по производственно-складскому назначению. Объект оценки не имеет пандуса для погрузо-разгрузочных работ, что ограничивает использование рассматриваемого помещения по производственно-складскому назначению. Ставки за помещения офисного назначения ниже, чем за торгово-сервисные помещения. Таким образом, использование рассматриваемого помещения под производственно-складское и офисное назначения не будет финансово оправданным вариантом. На основании вышесказанного, Оценщик счел уместным отказаться от данного варианта использования Объекта оценки в своих дальнейших рассуждениях.

При рассмотрении возможности использования оцениваемого недвижимого имущества в качестве объекта торгово-сервисного назначения, необходимо учесть, что ближайшее окружение Объекта оценки представлено преимущественно объектами жилого, социально-бытового, общественно-делового и торгово-сервисного назначений. Ключевыми факторами для успешной реализации торгово-сервисной функции является наличие отдельного входа, эстетический вид здания и высокий уровень пешеходных и транспортных потоков.

Исходя из вышесказанного, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные решения оцениваемого помещения, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования Объекта оценки будет являться торгово-сервисная функция.

#### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В дальнейших расчетах, при определении справедливой стоимости Объекта оценки, Оценщиком был выбран вариант наиболее эффективного использования оцениваемого недвижимого имущества в качестве объекта торгово-сервисного назначения.

---

## 10.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

---

### 10.1. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

---

В соответствии с п. 11 ФСО №1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются 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.

В настоящем разделе приводится описание сути каждого из подходов, анализ применимости подходов для оценки Объекта оценки, а также последовательность определения стоимости в рамках подхода либо обоснование отказа от использования подхода.

#### ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 15 ФСО № 1, *затратный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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

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

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

- ❑ затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- ❑ затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

По мнению Оценщика, использование затратного подхода к оценке встроенных помещений не всегда может быть достаточно корректным, так как, при проведении оценки встроенных помещений необходимо провести расчет справедливой стоимости всего здания в целом, а затем определить долю стоимости соответствующих помещений в этом здании. Учитывая, что у Оценщика отсутствует техническая документация на здание, расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода не выполняется.

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД

Согласно п. 14 ФСО № 1, *сравнительный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет справедливой стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
  - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
  - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением справедливой стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

На этапе сбора исходной информации Оценщику удалось найти достаточное для применения сравнительного подхода количество объектов, сходных с оцениваемыми объектом недвижимости, что позволяет получить достаточно обоснованные результаты стоимости при использовании сравнительного подхода.

Более подробно описание расчета стоимости в рамках сравнительного подхода и обоснование выбора методов представлено в разделе 11 Отчета.

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 13 ФСО № 1, *доходный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного

подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- ❑ установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- ❑ исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- ❑ определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- ❑ осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Начиная с февраля 2022 года, в связи с введенными в отношении РФ международными санкциями, в экономике РФ наблюдаются крайне негативные явления, такие как обесценивание рубля, падение ВВП, рост инфляции и т.д. Все указанные факторы оказывают непосредственное влияние на рынок коммерческой недвижимости, так происходит постоянное колебание арендных ставок, рост сроков экспозиции объектов недвижимости и повышение дисконтов при реализации/аренде объектов. Все выше перечисленные факторы делают затруднительным расчеты в рамках доходного подхода, т.к. прогнозирование денежного потока и определение доходности объектов будут иметь значительные погрешности и не смогут объективно отражать текущую стоимость объектов.

В рамках настоящего Отчета оценке подлежит нежилое помещение, для эксплуатации которого в дальнейшем необходимо проведение ремонтных работ. Поскольку объем затрат может существенно различаться в зависимости от проекта проведения ремонта объекта, а также учитывая вышесказанное, Оценщик принял решение не использовать доходный подход к определению рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем Отчете.

## 10.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДАХ К ОЦЕНКЕ

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определяется в рамках сравнительного подхода к оценке.

---

## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

---

### 11.1. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫБОРКИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

---

В настоящем Отчете оценивается встроенное помещение, (кадастровый № 86:10:0101251:4325) площадью 4 577,1 кв.м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ».

Согласно п. 14 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Поскольку в результате анализа рынка Оценщиком не было найдено предложений по продаже встроенных помещений, сопоставимых с Объектом оценки по площади, предназначенных для торгово-сервисных целей, а Объект оценки по факту представляет собой пристроенное к жилому дому 3-х этажное здание, Оценщик решил использовать в качестве аналогов отдельностоящие здания с последующей корректировкой на тип объекта.

#### Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались следующие источники информации о продаже сопоставимых с оцениваемым объектом: интернет-порталы недвижимости <https://www.avito.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://irr.ru/>, <https://surgut.cian.ru/>, <http://tvoyadres.ru/>, <https://surgut.etagi.com/> и др.

Оценщиком была проведена работа по отбору объектов-аналогов для рассматриваемого объекта.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств.

#### Правила отбора аналогов для проведения расчетов

При выборе объектов-аналогов для оцениваемого недвижимого имущества Оценщиком были учтены следующие существенные факторы:

- оцениваемое недвижимое имущество расположено в г. Сургут;
- ближайшее окружение объекта — смешанная застройка;
- транспортная доступность Объекта оценки личным автомобильным и общественным транспортом — хорошая;

- по состоянию на дату оценки состояние внутренней отделки помещений — под чистовую отделку.

Основными критериями отбора служили тип объекта (отдельно стоящее здание торгового назначения), местоположение (г. Сургут), площадь (не менее 900 кв.м).

В результате в качестве аналогов было отобрано 4 объекта. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к Отчету.

В данном случае отдельно необходимо рассмотреть местоположение Объекта оценки и отобранных объектов-аналогов, поскольку местоположение является основным ценообразующим фактором, определяющим стоимость объектов недвижимости.

На рисунке далее представлена карта расположения объектов-аналогов относительно оцениваемого Объекта.

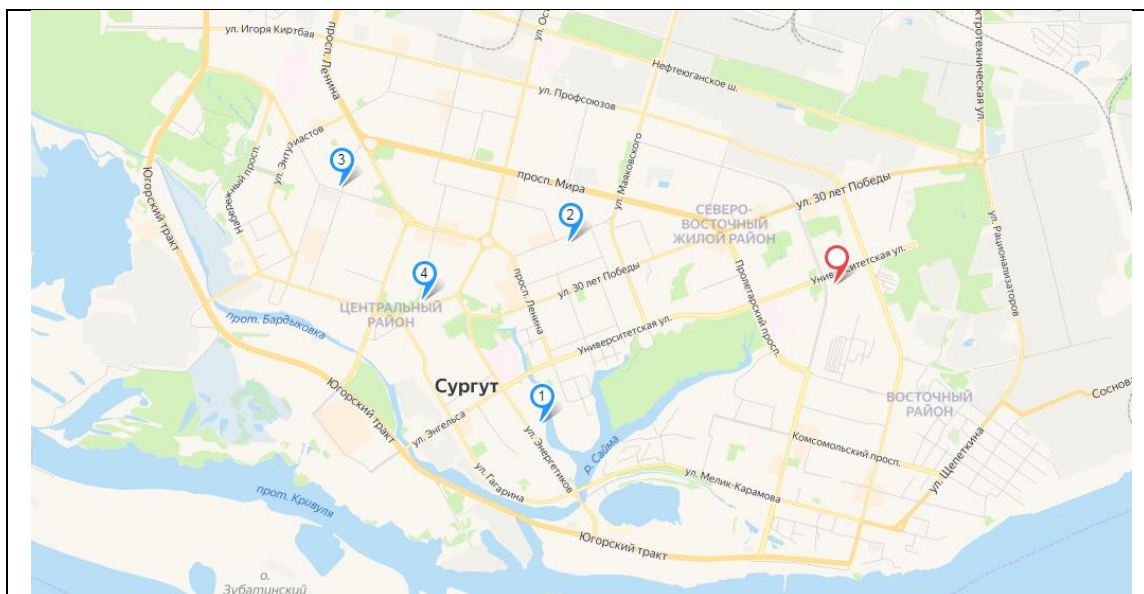


Рис. № 6. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов (Объект оценки обозначен красным символом; синими символами с цифрами — объекты-аналоги).

Таблица 9. Характеристика Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов

Характеристика объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Передаваемые имущественные права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Регион расположения	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра
Район расположения	Восточный	Северный промышленный район	Центральный (мкр-н 17)	Центральный (мкр-н 6)	Центральный (мкр-н 7)
Район города	спальный микрорайон высотной застройки	центры административных районов города	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки
Местоположение	г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1	г. Сургут, ул. Энергетиков, д. 12	г. Сургут, ул. 50 лет ВЛКСМ, 3/2	г. Сургут, ул. Григория Кукуевицкого, 11	г. Сургут, ул. Майская, 16
Численность населения	376 325	376 325	376 325	376 325	376 325
Ближайшее окружение	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Общая площадь, кв.м	4 577,1	2 234,0	950,0	1 512,1	6 735,0
Расположение относительно «красных» линий	1 линия	2 линия	2 линия	2 линия	1 линия
Наличие территории под парковку		есть своя парковка перед зданием	своя парковочная зона на 15 машиноместа	есть своя парковка перед зданием	есть парковка на 100 машиномест
Состояние внутренней отделки объекта	простая	улучшенная	простая	простая	простая
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этажность	цоколь, 1, 2	4	4	цоколь, 2	цоколь, 5
Цена, указанная в предложении, руб.	-	195 140 000	59 500 000	112 500 000	360 000 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	87 350	62 632	74 400	53 452
Источник информации	-	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-4090736849">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-4090736849</a>	<a href="https://youla.ru/surgut/nedvijimost/kommercheskayanedvijimost/prodazha-torghovoie-pomieshchieniie-950-m2-6244e83165d2c545392f88de">https://youla.ru/surgut/nedvijimost/kommercheskayanedvijimost/prodazha-torghovoie-pomieshchieniie-950-m2-6244e83165d2c545392f88de</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/3276509/">https://surgut.etagi.com/commerce/3276509/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/3963739/">https://surgut.etagi.com/commerce/3963739/</a>
Источник информации	-	представитель собственника, тел.: +7 (982) 577-54-19	АН «Этажи», тел.: +7 (952) 709-25-91, Виктор	АН «Этажи», тел.: +7 (950) 532-34-42, Хафизова Елена	АН «Этажи», тел.: +7 (950) 534-49-86, Петр

Источник информации: анализ рынка коммерческой недвижимости ХМАО - Югра (г. Сургут)

## 11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

---

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие техники расчетов сравнительным подходом:

- ❑ качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- ❑ количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- ❑ сочетания количественных и качественных методов.

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

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

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

Учитывая объем доступных рыночных данных (4 объекта) регрессионные методы в данном случае не применимы. Качественные методы не использовались ввиду их субъективности.

Таким образом, в настоящем Отчете использовался метод корректировок.

### МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода справедливая стоимость объекта недвижимости определяется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения.

Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} \times (1 + k_i^j),$$

где  $C_{i-1}$ , — цена объекта-аналога после корректировки по  $i$ -му и  $(i-1)$ -му элементу сравнения;

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе — остальным элементам сравнения, учитывающим различия в местоположении, физических характеристиках и так далее. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения по формуле:



$$C_{OA} = C_I \times \left(1 + \sum_{i=1}^n k_i^{\text{II}}\right),$$

- где  $C_{OA}$  — скорректированная цена объекта-аналога после всех корректировок второй группы элементов сравнения;  
 $C_I$  — скорректированная по первой группе элементов сравнения цена объекта-аналога;  
 $k_i^{\text{II}}$  — корректировка по  $i$ -му элементу сравнения из второй группы, %;

Определяются весовые коэффициенты для скорректированных цен объектов-аналогов, при этом справедливая стоимость оцениваемого объекта равна средневзвешенной скорректированной цене объектов-аналогов:

$$C = \sum_{j=1}^N (q_j \times C_{OAj}),$$

- где  $C$  — справедливая стоимость оцениваемого объекта по итогам сравнительного подхода;  
 $q_j$  — весовой коэффициент для  $j$ -го объекта-аналога;  
 $C_{OAj}$  — скорректированная стоимость  $j$ -го объекта-аналога;

Весовые коэффициенты  $q_j$  определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{A_j} / \sum_{j=1}^N A_j$$

- где  $q_j$  — весовой коэффициент для  $j$ -го объекта-аналога;  
 $N$  — количество объектов-аналогов;  
 $j$  — порядковый номер объекта-аналога;  
 $A_j$  — абсолютная валовая коррекция для  $j$ -го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для  $j$ -го объекта-аналога определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к справедливой стоимости данного объекта корректировок.

Таким образом, чем меньше изменилась первоначальная стоимость аналога в процессе корректировки, тем более достоверна его скорректированная стоимость, тем больший весовой коэффициент присваивается данному аналогу.

В случае, когда сумма корректировок равна нулю, в формулу вводится минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль. Таким образом, формула будет иметь следующий вид:

$$q_j = \frac{1}{(A_j + 1)} / \sum_{j=1}^N \frac{1}{(A_j + 1)}$$

### 11.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

---

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При принятии решения о заключении сделок по купле-продаже встроенных нежилых помещений участники рынка оперируют прежде всего удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./кв.м). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка.

Таким образом, в качестве единицы сравнения используется цена 1 кв.м общей площади объекта.

Прочие единицы сравнения не рассматриваются ввиду того, что не позволяют отразить особенности рассматриваемого объекта, либо приведут к аналогичным результатам.

#### 11.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

В качестве элементов сравнения используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Выбор прочих элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом позиционирования Объекта оценки в качестве торгового объекта, и информации, полученной по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости г. Сургут (см. раздел 8 Отчета), а также сопоставления характеристик Объекта оценки и объектов-аналогов. В результате в расчете были учтены следующие элементы сравнения.

##### Первая группа элементов сравнения:

- условия рынка.

##### Вторая группа элементов сравнения:

- потенциал местоположения (район города);
- общая площадь;
- состояние внутренней отделки объекта;

- ❑ расположение относительно «красной» линии;
- ❑ тип объекта.

## 11.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе элементов характеризуют отличия аналогов от Объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно.

### УСЛОВИЯ РЫНКА

Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной этого могут быть инфляционные и дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов, налоговых норм, а также колебания спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Объекты-аналоги, используемые в расчетах, актуальны на дату оценки — 28.04.2022, корректировка не требуется.

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения объектов-аналогов, для определения стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Скидка на торг при оценке нежилых торговых помещений определялась по данным информационного-портала «Статриелт»<sup>6</sup> и находится в диапазоне от 3,0% до 10,0%. Выдержка из источника приведена на рисунке далее.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
<b>А. При продаже объектов</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94

Рис. № 7. Значение скидки на торг при продаже объектов.

Учитывая потенциал местоположения и площадь оцениваемых объектов, Оценщиком было принято использовать среднее значение по РФ представленного диапазона.

Таким образом, цена предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 6,0% в сторону уменьшения.

Проведение корректировок по первой группе элементов сравнения представлено в таблице в конце раздела.

## 11.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

### ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ (РАЙОН ГОРОДА)

В ходе подбора объектов-аналогов, в-первую очередь, были рассмотрены объекты, расположенные в районе расположения Объекта оценки. Однако, среди имеющихся на рынке предложений, сопоставимых объектов в достаточном количестве обнаружено не было. В результате были подобраны объекты, в некоторой степени, уступающие оцениваемому объекту по характеристикам местоположения в городе.

При оценке коммерческих объектов в отдаленных районах, а также в случаях, когда приходится иметь дело с объектами оценки неактивных рынков, зачастую при оценке используются территориальные коэффициенты, которые позволяют переносить информацию от объектов-аналогов к оцениваемому объекту в случаях, когда они находятся в различных районах.

<sup>6</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2779-skidki-na-torg-utogovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>

Корректировка вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости»<sup>7</sup>. Выдержка из Справочника приведена на рисунке ниже.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Удельная цена	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,82	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72

Рис. № 8. Поправочные коэффициенты на местоположение относительно района расположения

Объекта оценки и объектов-аналогов Объекту оценки и объектам-аналогам №№ 2, 3, 4 находящимся в спальных районах высотной застройки, учитывая ближайшее окружение и уровень развития инфраструктуры, Оценщиком был присвоен поправочный коэффициент 0,81. Объекту-аналогу №1, расположенному в центре административных районов города, Оценщиком был присвоен поправочный коэффициент 0,88.

Величина корректировки по данному фактору определялась следующим образом:

$$K_{II} = \left( \frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

где  $K_{II}$  — размер корректировки;  
 $C_{OO}$  — значение коэффициента корректировки для рассматриваемого объекта;  
 $C_{OA}$  — значение коэффициента корректировки для объекта-аналога.

Таким образом, цена предложения объекта-аналога № 1 была скорректирована на 8,0% в сторону уменьшения.

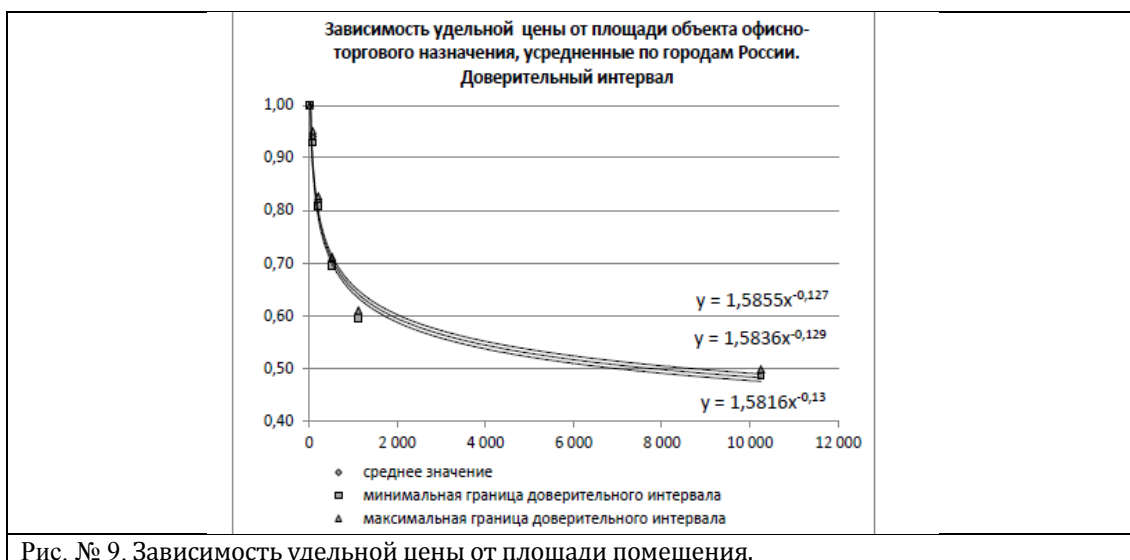
## КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

В общем случае, удельные показатели стоимости объектов большей площади ниже, чем удельные показатели стоимости объектов меньшей площади. Это особенно актуально для нынешнего состояния рынка недвижимости, когда в целях экономии средств собственники подыскивают помещения меньшей площади. Соответственно, объекты большей площади при прочих равных условиях менее ликвидны.

Корректировка на общую площадь проводилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости<sup>8</sup>. В данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Выдержка из вышеуказанного источника представлена на рисунке далее.

<sup>7</sup>«Справочник оценщика недвижимости – 2020». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, Крайникова Т.В, Нижний Новгород, 2020

<sup>8</sup>«Справочник оценщика недвижимости – 2020». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, Крайникова Т.В, Нижний Новгород, 2020



При определении поправочного коэффициента для оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов Оценщиком использовалось уравнение для среднего значения доверительного интервала, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,5836x^{-0,129}$$

где  $y$  — поправочный коэффициент;  
 $x$  — площадь объекта.

Величина корректировки по данному фактору определялась на основании ранее приведенной формулы.

Таким образом, цена предложения объекта-аналога № 1 была скорректирована на 8,8% в сторону уменьшения, цена предложения объекта-аналога № 2 была скорректирована на 18,4% в сторону уменьшения, цена предложения объекта-аналога № 3 была скорректирована на 13,3% в сторону уменьшения, цена предложения объекта-аналога № 4 была скорректирована на 5,1% в сторону увеличения.

#### КОРРЕКТИРОВКА НА СОСТОЯНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ

Состояние оцениваемого объекта, в частности внутренней отделки, существенно влияет на величину стоимости. Поправка была определена согласно данным информационного портала «Статриелт».<sup>9</sup>

У Объекта оценки состояние внутренней отделки – под чистовую отделку (учитывая состояние отделки, коэффициент введен по верхней границе представленного интервала «без отделки»).

Объект-аналог №1 частично с «простой» отделкой, частично «требуется косметический ремонт» (учитывая состояние отделки, коэффициент введен как среднее значение между верхней границей представленного интервала «без отделки» и между коэффициентом «простой» отделки). У объектов-аналогов №№2-4 состояние определено как «простая».

<sup>9</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2791-nakachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без <b>внутренней</b> отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,87	0,93	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07

Рис. № 10. Поправочные коэффициенты на уровень отделки.

Величина корректировки по данному фактору определялась на основании ранее приведенной формулы.

Таким образом, цена предложения объекта-аналога №1 была скорректирована на 3,6% в сторону уменьшения, объектов-аналогов №№2-4 была скорректирована на 7,0% в сторону уменьшения.

### РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО «КРАСНОЙ» ЛИНИЙ

Корректировка вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости»<sup>10</sup>. Выдержка из Справочника приведена на рисунке ниже.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,76	0,91

Рис. № 11. Поправочные коэффициенты на расположение относительно «красной» линии.

Величина корректировки по данному фактору определялась на основании ранее приведенной формулы.

Объект оценки расположен на первой линии, как и объект-аналог №4.

Объекты-аналоги №№1,2,3 расположены на второй линии, учитывая местоположение и характеристики Объекта оценки и объектов-аналогов, Оценщик счел верным использовать верхнее значение представленного интервала в размере 0,91.

Таким образом, цена предложения объектов-аналогов №№1,2,3 была скорректирована на 9,9% в сторону увеличения.

### КОРРЕКТИРОВКА НА ТИП ОБЪЕКТА

Большинство покупателей предпочитают приобретать отдельно-стоящие здания коммерческого назначения. Такие объекты наиболее комфортны, так как подразумевают возможность использования прилегающего земельного участка, поэтому отдельно стоящие здания коммерческого назначения имеют более высокую цену продажи.

Корректировка на тип объекта была проведена с использованием информационно-аналитического портала «Статриелт»<sup>11</sup>. Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

<sup>10</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2020». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020

<sup>11</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2782-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	1,00	0,97
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,88	0,96	0,92

Рис. № 12. Поправочные коэффициенты на тип объекта.

Величина корректировки по данному фактору определялась на основании ранее приведенной формулы.

Поскольку Объект оценки фактически представляет собой пристроенное к жилому дому 3-х этажное здание, цена предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 3% в сторону уменьшения.

Итоговое значение удельной цены 1 кв.м оцениваемого объекта было принято как средневзвешенное значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 кв.м объектов сравнения. Весовой коэффициент рассчитывался обратно пропорционально сумме валовой коррекции.

При этом, при определении величины стоимости Объекта оценки, абсолютная валовая коррекция по объектам-аналогам №№1-3 составила более 30%, однако, ввиду обоснованности применяемых корректировок и незначительной величины относительной валовой коррекции объекта-аналога относительно полученной стоимости оцениваемого объекта, Оценщик счел корректным использовать данный объект при расчете справедливой стоимости Объекта оценки.

Проведение корректировок по второй группе элементов сравнения для оцениваемого объекта представлено в таблице далее в конце текущего раздела.

#### 11.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, справедливая стоимость права полной собственности на Объект оценки, полученной с использованием сравнительного подхода, по состоянию на 28.04.2022 без учета округления и без учета НДС составляет:

200 000 199 рублей  
(Двести миллионов сто девяносто девять) рублей.



Таблица 10. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Наименование корректировок	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	87 350	62 632	74 400	53 452
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	82 109	58 874	69 936	50 245

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 11. Корректировки по второй группе элементов сравнения

Наименование корректировок	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Район города	спальный микрорайон высотной застройки	центры административных районов города	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки
Поправочный коэффициент	0,81	0,88	0,81	0,81	0,81
Корректировка, %	-	-8,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв.м	4 577,1	2 234,0	950,0	1 512,1	6 735,0
Поправочный коэффициент	0,534	0,586	0,654	0,616	0,508
Корректировка, %	-	-8,8%	-18,4%	-13,3%	5,1%
Состояние внутренней отделки объекта	под чистовую отделку	улучшенная	простая	простая	простая
Поправочный коэффициент	0,93	1,11	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-16,2%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Расположение относительно красной линий	1 линия	2 линия	2 линия	2 линия	1 линия
Поправочный коэффициент	1,00	0,91	0,91	0,91	1,00
Корректировка, %	-	9,9%	9,9%	9,9%	0,0%
Тип объекта	встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Площадь земельного участка	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения, %	-	-26,1%	-18,5%	-13,4%	-4,9%
Итоговая корректировка по второй группе элементов сравнения, руб/кв.м	-	-21 445	-10 873	-9 388	-2 458
Скорректированный удельный показатель рыночная стоимость, руб./кв.м	-	60 664	48 001	60 548	47 787
Абсолютная валовая коррекция	-	45,9%	38,2%	33,2%	15,1%
Относительная валовая коррекция	-	15,7%	8,5%	15,5%	8,9%
Весовой коэффициент	-	15,1%	18,1%	20,9%	45,9%
Стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб./кв.м					52 435
Стоимость Объекта оценки, с учетом НДС, руб.					240 000 239
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета округления, без учета НДС, руб.					200 000 199

Источник информации: расчеты Оценщика

---

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

### 12.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

---

В настоящем Отчете справедливая стоимость Объект оценки, определялась в рамках одного подхода об оценке, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости принимается результат, определенный в рамках использованного подхода.

Согласно п. 14 ФСО № 3, допускается округление итоговой величины стоимости Объекта оценки по математическим правилам округления.

### 12.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на 28.04.2022, с учетом округления и без учета НДС составляет:

200 000 000 рублей  
(Двести миллионов) рублей.

### 12.3. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

В соответствии с п.30 ФСО №7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное», а также в соответствии с п.26 ФСО №1 «После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Согласно п. 11 Задания на оценку, результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

---

### 13. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

---

По итогам проведения оценки Оценщики подтверждают следующие факты:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена, и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 28.04.2022, с учетом округления и без учета НДС составляет:

200 000 000 рублей  
(Двести миллионов) рублей.

Оценщик:

Алфимова Ольга Валерьевна



---

## 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

---

### 14.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

---

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости».
10. Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО».

### 14.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

---

1. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 1996 – 2014.
2. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамодаран; Пер. с англ. — 6-е изд. — М.: Альпина Паблишерз, 2010.
3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
4. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
5. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров; под ред. М. А. Федотовой. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: КНОРУС, 2010.

### 14.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

---

1. Справочник оценщика недвижимости – 2020». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, Крайникова Т.В, Нижний Новгород, 2020.
2. Интернет-источники представлены по тексту Отчета.

---

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.  
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ  
И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.04.2022 г., поступившего на рассмотрение 26.04.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
26.04.2022 № 99/2022/463775205		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		86:10:0101251:4325	

Номер кадастрового квартала:	86:10:0101251
Дата присвоения кадастрового номера:	18.05.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Иосифа Каролинского, д 14/1, Торгово-офисный центр "ВЗЛЕТНЫЙ"
Площадь:	4577.1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № Цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1872769,07

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
26.04.2022 № 99/2022/463775205		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		86:10:0101251:4325	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0101251:90
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	86:10:0101251:4071, 86:10:0101251:4072, 86:10:0101251:4073, 86:10:0101251:4074, 86:10:0101251:4075, 86:10:0101251:4076, 86:10:0101251:4077, 86:10:0101251:4078
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Лапина Елена Юрьевна №86-10-25
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
26.04.2022 № 99/2022/463775205		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		86:10:0101251:4325	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Колмакова Елена Андреевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение		(нац. объект недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>		Всего листов раздела <u>2</u> : ____	
26.04.2022 № 99/2022/463775205		Всего разделов: ____	
Кадастровый номер:		86:10:0101251:4325	
1. Владелец (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 86:10:0101251:4325-86/056/2021-35 от 19.06.2021, 1/1		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		19.06.2021	
номер государственной регистрации:		86:10:0101251:4325-86/056/2021-36	
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 11.01.2010 по 31.05.2023		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 15.12.2009	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	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:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части (частях) помещения

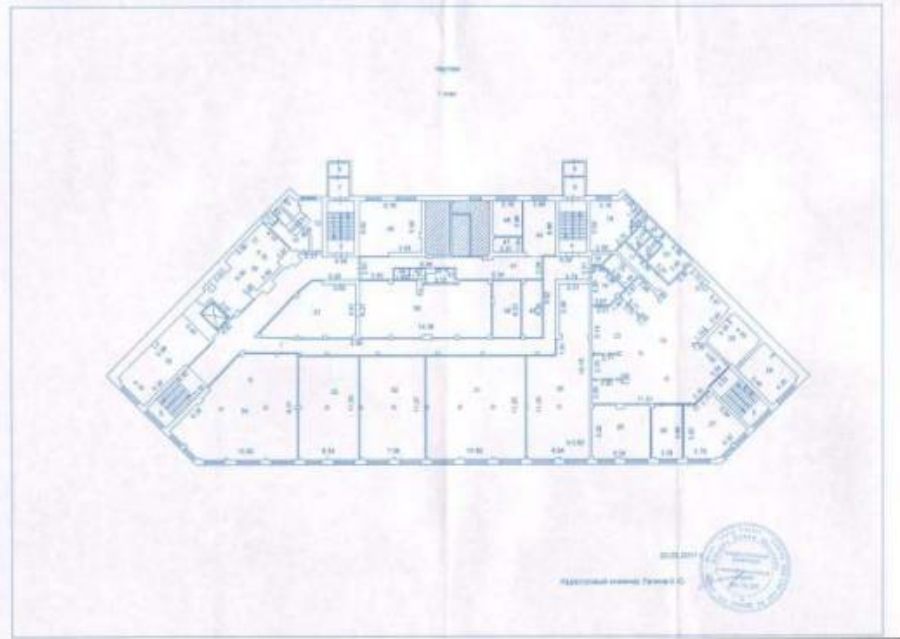
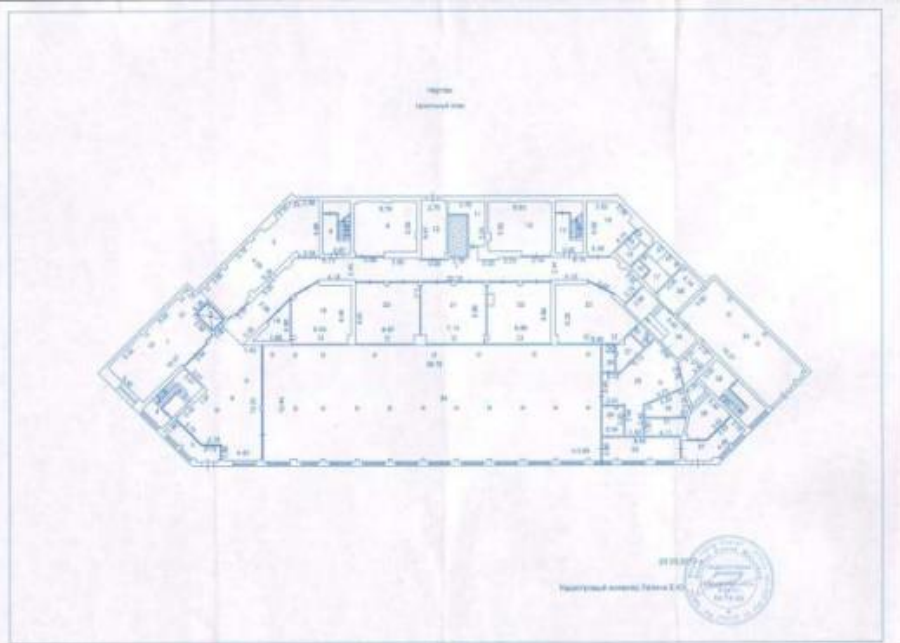
Раздел 9

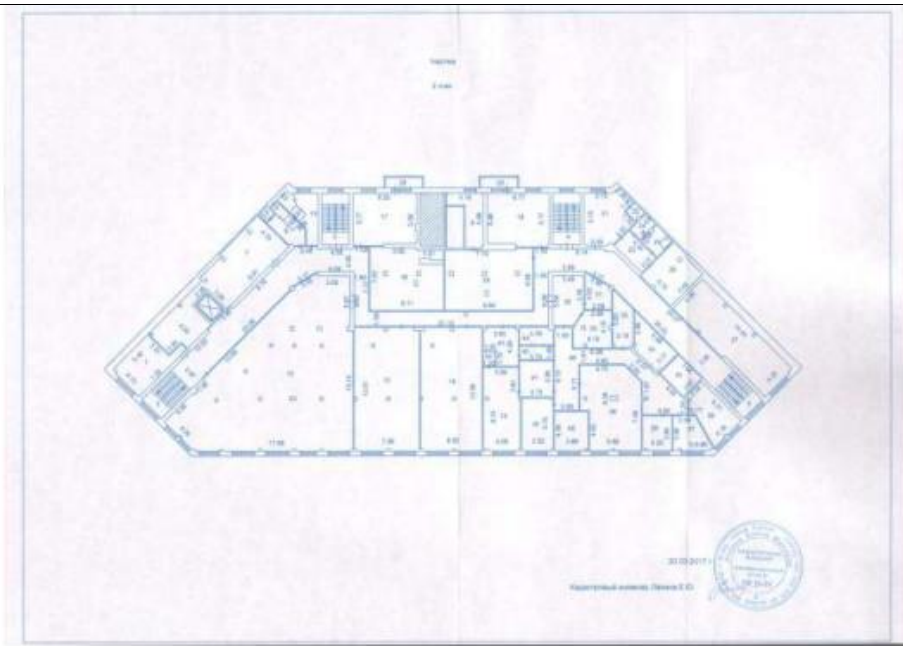
Помещение		(нац. объект недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>9</u>		Всего листов раздела <u>9</u> : ____	
26.04.2022 № 99/2022/463775205		Всего разделов: ____	
Кадастровый номер:		86:10:0101251:4325	
Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	262.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	39.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.







**Экспликация**  
к поэтажному плану строения

г. Сургут, ул. Писафа Каролинского, 147

Литера по плану	Этаж	Наименование частей помещения (квартиры) по плану	Наименование частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.		Высота помещения по плану, Общ.м.	Итого по плану, строений	назначение помещений
					основная	вспомогательная			
1	2	3	4		5	6	7		
А	Домовый этаж	1	Помещение	$10.47*5.42+0.39*3.63+0.07*0.65-0.40*0.37-0.53*0.33-0.51*0.34+2.46*2.36-0.57*0.40-1.21*0.57$	62,3		3,93		
		2	Лифтовая шахта	$1.85*2.61$		4,9			
		3	Помещение	$10.46*4.06+0.38*2.77-0.28*0.64-0.60*0.34-0.36*0.445-0.33*0.44+0.59*1.56-0.44*0.44+(2.60*5.29)/(2+15.0*1)$	67,4				
		4	Лестничная	$3.01*6.36$		19,1			
		5	Гангбур	$12.0*1$		12,0			
		6	Холл	$87.9*1-0.34*0.34*2$		87,7			
		7	Коридор	$27.5*1+94.8*1+8.1*1$		130,4			
		8	Лестничная	$2.97*5.80$		17,2			
		9	Помещение	$6.79*6.02-0.33*0.26-0.15*0.83-0.27*0.86-0.49*5.55-0.13*0.47$	38,6				
		10	Сервисная	$2.73*6.47-0.19*0.27-0.20*0.67$		17,6			
		11	Помещение	$3.76*5.01-3.59*2.02$		11,6			
		12	Помещение	$6.00*6.83-0.12*0.81-0.17*0.43-0.27*0.76-0.31*3.37-0.17*0.44$	38,7				
		13	Лестничная	$3.00*5.80$		17,4			
		14	Помещение	$24.8*1$		24,8			
		15	Санузел	$2.25*4.08-0.19*0.35-0.38*0.36$		9,0			
		16	Коридор	$1.65*1.19$		2,0			
		17	Санузел	$3.51*4.06-1.78*1.29$		12,0			
		18	Помещение	$9.4*1$		9,4			
		19	Помещение	$40.1*1-0.44*0.44$		39,9			
		20	Помещение	$6.51*6.57-0.40*0.44-0.19*0.40-0.50*0.75-0.60*0.95-0.44*0.44$	45,4				
		21	Помещение	$6.80*7.14-0.17*0.39-0.39*0.44-0.19*0.38-0.25*0.98-0.41*0.44-0.60*0.98$	47,6				
		22	Помещение	$6.80*6.86-0.13*0.39-0.39*0.44-0.68*1.34-0.16*0.44-0.44*0.44+0.31*0.40$	45,4				
		23	Помещение	$43.7*1-0.44*0.44*2$	43,3				
		24	Торговый зал	$36.70*12.44-0.80*0.76-0.80*0.34*9-0.34*0.34*18$	433,3				
		25	Коридор	$45.4*1-0.34*0.34$	45,3				
		26	Мечетная	$1.28*2.83$	3,6				
		27	Подсобное	$6.3*1$	6,3				
		28	Санузел	$2.06*1.88$	2,8				
		29	Кабювет	$2.34*3.25-0.80*0.32$	7,5				
		30	Подсобное	$10.3*1-0.34*0.34$	10,2				
		31	Подсобное	$(4.58+4.11)/2*1.87$	5,1				
		32	Коридор	$2.60*8.45-0.33*0.33*2$	21,8				
		33	Подсобное	$(3.21+4.62)/2*2.27$	8,9				
		34	Дебаркадер	$5.42*14.27-0.34*0.31-0.36*0.36-0.34*0.34*4-0.52*0.79-0.11*0.11-0.11*0.31-0.11*0.34*2-0.11*0.24$	78,9				

Длина по плану	Этаж	№ помещения (кабинет) тор. обхода	Наименование частей помещений	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м (приложение 13)		Значение площади по внутр. обмеру	Итого по этажу, строению	категория помещений	
					основная	дополнительная				
1	1	3	4		5	6	7			
		35	Коридор	$2,95*3,40$		23,0				
		36	Офисы	$2,74*4,55-0,17*0,36-0,17*0,40$	12,3					
		37	Тамбур	$14,9*1$		14,9				
		38	Коридор	$17,6*1$		17,6				
		39	Лестничная	$3,00*7,63$		22,9				
			<b>Итого по этажному ядлу:</b>			<b>938,1</b>	<b>607,2</b>	<b>1545,3</b>		
A	1	1	Коридор	$142,1*1$		142,1				
		2	Лестничная	$(6,42+6,35)/2*3,01$		19,2				
		3	Лестничная	$3,00*5,80$		17,4				
		4	Лестничная	$3,00*5,80$		17,4				
		5	Лестничная	$3,02*5,16$		15,6				
а1		6	Тамбур	$2,09*1,50$		3,1				
		7	Тамбур	$2,22*2,09$		4,6				
а2		8	Тамбур	$2,10*1,50$		3,2				
		9	Тамбур	$2,20*2,10$		4,6				
A		10	Самуил	$10,9*1$		10,9				
		11	Посовское	$1,45*1,20-0,40*0,52$		1,5				
		12	Самуил	$13,4*1$		13,4				
		13	Помещение	$165,5*1-0,44*0,44*2-0,53*0,53$	167,6					
		14	Посовское	$10,2*1$		10,2				
		15	Посовское	$3,59*1,94-0,20*0,36-0,34*0,49$		6,7				
		16	Посовское	$(2,37+1,11)/2*1,22$		2,1				
		17	Коридор	$6,78*1,31-0,38*0,47$		8,7				
		18	Кабинет	$23,8*1$		23,8				
		19	Посовское	$0,53*0,36+(1,07*1,08)/2$		0,8				
		20	Посовское	$0,97*0,96$		0,9				
		21	Самуил	$1,43*2,35$		3,4				
		22	Самуил	$2,37*1,44$		3,4				
		23	Посовское	$4,09*1,55-0,72*0,52-0,30*0,42$		12,6				
		24	Посовское	$2,38*1,06-0,27*0,31-0,30*0,33$		2,3				
		25	Кабинет	$5,82*6,32-0,15*0,42-0,42*0,63-0,03*0,43-0,03*0,22-0,21*0,09-0,15*0,24$	36,3					
		26	Кабинет	$5,80*3,38-0,24*0,44-0,03*0,24-0,24*0,34$	19,4					
		27	Кабинет	$33,4*1-0,43*0,43$	33,2					
		28	Кабинет	$4,45*4,39-0,18*0,18-0,82*0,10-0,56*0,18-0,17*0,55-0,17*0,58$	19,3					
		29	Кабинет	$4,23*5,48-0,09*0,65-0,59*0,27-0,23*0,22$	23,0					
		30	помещение	$11,29*6,84-(0,2*0,34+0,2*0,13+0,34*0,34+0,15*0,34)+1,9$ $1*3,63+0,42*2,73+3,58*3,31$	104,5					
		31	помещение	$11,29*10,82-(0,09*0,2+0,34*0,2*2+0,27*0,2+0,09*0,34+0,3$ $4*0,34*2+0,27*0,34)$	122,6					
		32	помещение	$11,27*7,09-(0,34*0,2+0,27*0,2+0,34*0,34+0,27*0,34)$	79,6					
		33	помещение	$11,25*6,54$	73,2					
		34	помещение	$122,5-0,34*0,34*3$	122,2					
		35	помещение	$9,99*4,39-6,26*0,31-0,33*0,59-0,53*0,2$	41,5					
		36	помещение	$45,5-0,41*0,41-0,6*0,73$	44,9					
		37	помещение	$47,6*1$	47,6					

Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры, топ, подпол)	Наименование частей помещений	Формула подмита площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м		Высота помещений по углу. Обмеру	Итого по этажу, отбранено	категория помещений
					основная	вспомогательная			
1	1	3	4		5	6		7	
		38	помещение	$6,22*14,36-0,36*0,39-0,63*0,64-0,39*0,3-0,3*0,44-0,32*1,12-0,29*0,44-0,38*0,44-1,18*0,37-0,4*4$	86,6				
		39	помещение	$3,11*6,23-0,2*0,64$	19,2				
		40	помещение	$2,21*6,26-0,31*0,38-0,37*0,31$	13,6				
		41	коридор	$2,43*3,55+1,18*6,88-0,16*0,75+9,34*2,49-0,26*1,14$		39,6			
		42	помещение	$3,15*1,57-1,04*0,32-0,33*0,33-0,29*0,24$		4,2			
		43	помещение	$1,71*1,19$		2,0			
		44	помещение	$1,62*1,19$		1,9			
		45	помещение	$6,76*6,02-0,43*5,63-0,27*0,6$	38,9				
		46	помещение	$3,19*3,86-0,19*0,19$		12,3			
		47	помещение	$3,21*6,5-0,2*0,17$		5,2			
		48	помещение	$5,98*3,49-0,34*0,4-0,12*1,74$		20,9			
				<b>Итого по Этажу:</b>	<b>1115,4</b>	<b>390,4</b>		<b>1505,8</b>	
A	II	1	Кабинет	$4,13*7,25-1,85*3,31$	23,8		3,90		
		2	Лестничная	$4,64*2,98$		13,8			
		3	Лестничная	$3,70*3,00$		11,1			
		4	Лестничная	$3,70*3,00$		11,1			
		5	Лестничная	$4,63*2,90$		13,5			
		6	Помещение	$4,10*5,98-2,27*4,64-0,20*0,10*3$		13,9			
		7	Вспомогательная	$65,9*1-0,44*0,44*2-0,34*0,34*2$		65,2			
		8	Самуэл	$11,0*1$		11,0			
		9	Подсобное	$1,26*1,09+0,25*0,31$		1,5			
		10	Самуэл	$14,2*1$		14,2			
		11	Коридор	$53,1*1+95,4*1+49,9*1$		198,4			
		12	Помещение	$266,4*1-0,44*0,44*2-0,34*0,34*2-0,33*0,66$	263,0				
		13	Помещение	$7,08*13,51-0,34*0,63-0,36*0,44-0,63*0,34-0,34*0,27-0,34*0,34*2-0,34*0,20-0,19*0,29$		94,8			
		14	Помещение	$13,36*6,82-0,37*0,44-0,34*0,41-0,34*0,34*3-0,34*0,28-0,20*0,25-0,18*0,34$		91,6			
		15	Кабинет	$3,84*3,61+4,05*3,54-0,34*0,34-0,34*0,2-0,2*0,22$		36,1			
		16	Кабинет	$3,51*3,74-0,22*0,27-0,3*0,18$		20,2			
		17	Помещение	$6,92*5,77-0,15*0,20-0,15*0,39-0,22*3,65$		39,6			
		18	Помещение	$7,03*8,11-0,13*3,62-0,39*3,01-1,24*0,61-1,42*0,40-0,44*0,44*2-0,35*0,32$		53,5			
		19	Помещение	$6,77*5,77-0,35*3,31-0,11*0,34$		37,8			
		20	Помещение	$9,64*6,88-0,25*7,75-0,44*0,44*3-0,36*0,34$		63,6			
		21	Помещение	$25,7*1$		25,7			
		22	Подсобное	$1,64*1,41-0,44*0,44$		2,1			
		23	Коридор	$4,25*2,31$		9,8			
		24	Самуэл	$1,56*2,51-0,45*0,63$		3,9			
		25	Самуэл	$2,52*2,22-0,19*0,46$		5,3			
		26	Помещение	$4,72*4,69-0,25*2,69-0,44*0,44-0,34*0,43$		21,1			
		27	Помещение	$14,00*4,35-0,34*0,34*3-0,20*0,32-0,30*0,36$		61,3			
		28	Подсобная	$1,16*4,07$		4,7			

Литера по плану	Этаж	№ помещения (картфельд пог. кадастра)	Наименование частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м		Высота помещений по углу Общед.	Итого по этажу, строению	назначение помещений
					основная	вспомогательная			
1	1	3	4		5	6	7		
		29	Лоджия	$1,15 \times 4,11$		4,7			
		30	Приемная	$2,34 \times 5,54 - (5,54 - 5,76) / 2 \times 1,12$		18,2			
		31	Кабинет	$9,1 \times 1$		9,1			
		32	Кабинет	$2,35 \times 4,19 + (2,95 - 4,19) / 2 \times 1,75 - 0,32 \times 0,44 - 0,44 \times 0,44 - 0,35 \times 0,35$		13,6			
		33	Кабинет	$2,19 \times 3,86 + (2,19 + 1,84) / 2 \times 0,44$		11,4			
		34	Приемная	$13,6 \times 1$		13,6			
		35	Помещение	$3,64 \times 2,87$		10,4			
		36	Кабинет	$20,7 \times 1$		20,7			
		37	Кабинет	$(2,35 + 4) / 2 \times 3,86 - 0,19 \times 0,34 - 0,2 \times 0,37$		12,2			
		38	Кабинет	$3,25 \times 3,84 - 0,35 \times 0,18$		12,4			
		39	Кабинет	$4,75 \times 9,38 - 1,01 \times 4,42 + (0,38 + 7,49) / 2 \times 1,95 - 0,54 \times 0,49 - 0,34 \times 0,38 - 0,33 \times 0,38$		36,0			
		40	Кабинет	$3,68 \times 4,5 - 0,34 \times 0,18$		15,8			
		41	Приемная	$3,73 \times 3,96$		14,8			
		42	Туалет	$1,31 \times 0,6$		2,1			
		43	Помещение	$3,85 \times 4,29 - 1,45 \times 1,75 - 0,35 \times 0,37 - 0,36 \times 0,31$		13,7			
		44	Архив	$3,76 \times 2 - 0,34 \times 0,63 - 0,34 \times 0,65 - 0,34 \times 0,12$		7,2			
		45	Коридор	$3,74 \times 1,49 - 0,34 \times 0,11 - 0,05 \times 0,1$		5,3			
		46	Коридор	$1,93 \times 2,39 - 0,3 \times 0,1 + 2,69 \times 5,11 + (1,93 + 2,69) / 2 \times 1,61 + (0,26 + 4,93) / 2 \times 1,61 + (4,21 + 2,8) / 2 \times 1,54 + 15,8$		52,3			
				<b>Итого по II этажу:</b>		<b>991,3</b>	<b>534,3</b>	<b>1526,0</b>	
						<b>Всего:</b>	<b>3045,0</b>	<b>1532,1</b>	<b>4577,1</b>
				<b>в т.ч. по холодным пристройкам и лоджиям:</b>		<b>24,9</b>			

---

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.  
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ

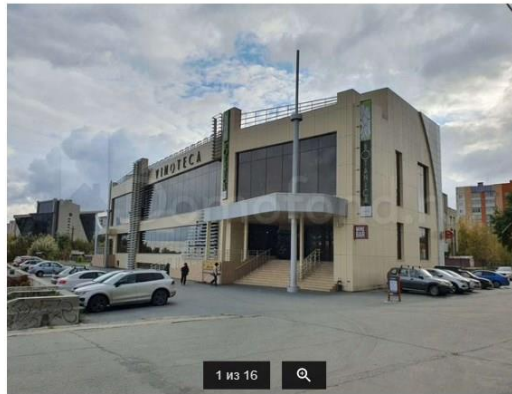
---

**195 140 000 Р** + **Коммерческая недвижимость, 2218 м²**

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Энергетиков, 12, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

★ В избранное

🔍 Получать похожие объявления



1 из 16



Связаться с владельцем

8 902 577-54-19

**Пользователь**

Размещает объявления: 7 лет 1 мес.

Всего за 3 месяца: 2

8 902 577-54-19

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

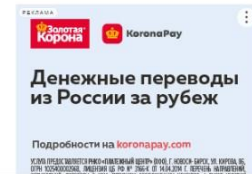
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления



**Коммерческая недвижимость, 2218 м²**

Продается трехэтажное здание. Состояние отличное. Полностью функционирует. Площадь земельного участка 2234 кв. м., участок в собственности. Здание расположено в ядре центра города, в окружении нескольких корпусов Сургутского Университета, офисов ТюменьЭнерго, СургутГазпром. В непосредственной близости начинаются строительство современного жилого комплекса и здания городского детского театра. В здании находятся: федеральный арендатор "До-До Пицца", кафе "Ботаника", банкетный зал "Vinoteka", просторные офисные помещения, несколько отдельных кабинетов для руководителей. Все этажи полностью функционируют, весь бизнес действующий, никакого ремонта в здании дополнительно проводить не нужно. В здании смонтированы панорамные окна с видом на центр города, реку и сквер с цветущими



**195 140 000 Р** + **Коммерческая недвижимость, 2218 м²**

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Энергетиков, 12, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

★ В избранное

🔍 Получать похожие объявления

**Коммерческая недвижимость, 2218 м²**

Продается трехэтажное здание. Состояние отличное. Полностью функционирует. Площадь земельного участка 2234 кв. м., участок в собственности. Здание расположено в ядре центра города, в окружении нескольких корпусов Сургутского Университета, офисов ТюменьЭнерго, СургутГазпром. В непосредственной близости начинаются строительство современного жилого комплекса и здания городского детского театра. В здании находятся: федеральный арендатор "До-До Пицца", кафе "Ботаника", банкетный зал "Vinoteka", просторные офисные помещения, несколько отдельных кабинетов для руководителей. Все этажи полностью функционируют, весь бизнес действующий, никакого ремонта в здании дополнительно проводить не нужно. В здании смонтированы панорамные окна с видом на центр города, реку и сквер с цветущими яблонями и сиренью. Окна, двери и металлический профиль системы остекления производства фирмы Schuco (Германия). Отопление в здании установлено немецкого производства фирмы Mollenhoff (Германия), это высокоэффективные радиаторы напольного монтажа с возможностью регулировки мощности, а также возможностью кондиционирования, благодаря чему достигается существенная экономия в потреблении энергоресурсов на отопление. На каждом этаже свои электросчетная, вентиляционная камера, раздельный учёт электроэнергии. Два независимых ввода электроэнергии обеспечивают первую категорию электроснабжения. Системы приточно-вытяжной вентиляции независимые для производственных помещений и торговых залов. Собственная парковка. Обратная аренда приветствуется.



🔖 Создать заметку   🖨 Распечатать   🔍 Получать похожие   🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**


Тип: Коммерческая недвижимость   Номер в каталоге: 4090736849  
 Класс здания:  
 Площадь: 2218 м²  
 Цена: 195 140 000 Р  
 Цена за м²: 87 900 Р  
 Тип объекта:  
 Дата публикации объявления: 21/9/2021  
 Дата обновления объявления: 14/4/2022



youla.ru/surgut/nedvijimost/kommercheskaya-ndevijimost/prodazha-torghovcie-pomieshchienie-950-m2-6244e83165d2c545392f88de

юла Категории Поиск по объявлениям Найти Разместить объявление Войти

### Продажа, торговое помещение, 950 м<sup>2</sup> Добавить в избранное 59 500 000 ₽



1 / 20

Местоположение: Россия, Ханты-Мансийский АО, Surgut, 50 лет ВЛКСМ Показать на карте

Описание

Продается или сдается в аренду в целом или по-этажно, отдельно стоящее здание - центр города, район Спорткомплекса «Дружба», - 4 этажа: на первом этаже большой зал оборудованный под Ювелирный салон(действующий), ( 250 кв.м.); на втором этаже: полностью оборудованный отдел женской одежды, 5 примерочных (250 кв/м); третий этаж оборудован под верхнюю одежду(куртки, пуховики) (250 кв/м) цокольный этаж помещение свободного назначения( на данный момент используется под склад).Также в цоколе имеется комната отдыха с оборудованной кухней.


- фасад здания – темно-красный керамогранит, отделка помещений- гипсокартон и штукатурка, краска, потолки – подвесные, окна- пластиковые стеклопакеты;
- все коммуникации ( электричество, водоснабжение, отопление); в цокольном этаже санузел и бойлерная отопительная система, городская телефонная сеть, проведена интернет линия, своя парковочная зона на 15 машиноместа;

Показать номер

Написать продавцу

Этажи Surgut (5686 объявлен... на Юле с 03 дек 2020. В сети Нет отзывов

**Бесплатный счёт для бизнеса**



Оформить

**Торговый эквайринг за 1%**

Открыть

---

youla.ru/surgut/nedvijimost/kommercheskaya-ndevijimost/prodazha-torghovcie-pomieshchienie-950-m2-6244e83165d2c545392f88de

юла Категории Поиск по объявлениям Найти Разместить объявление Войти

Описание

Продается или сдается в аренду в целом или по-этажно, отдельно стоящее здание - центр города, район Спорткомплекса «Дружба», - 4 этажа: на первом этаже большой зал оборудованный под Ювелирный салон(действующий), ( 250 кв.м.); на втором этаже: полностью оборудованный отдел женской одежды, 5 примерочных (250 кв/м); третий этаж оборудован под верхнюю одежду(куртки, пуховики) (250 кв/м) цокольный этаж помещение свободного назначения( на данный момент используется под склад).Также в цоколе имеется комната отдыха с оборудованной кухней.

- фасад здания – темно-красный керамогранит, отделка помещений- гипсокартон и штукатурка, краска, потолки – подвесные, окна- пластиковые стеклопакеты;
- все коммуникации ( электричество, водоснабжение, отопление); в цокольном этаже санузел и бойлерная отопительная система, городская телефонная сеть, проведена интернет линия, своя парковочная зона на 15 машиноместа;
- система безопасности: система оповещения о пожаре, круглосуточная охрана, система контроля доступа, система видеонаблюдения- участок (950 кв.м) на котором располагается здание находится в собственности,территория вокруг магазина и близлежащей территории облагорожена ( посадка газонной травы, цветы).Аренда первый этаж 1200\*коммунальные услуги,второй этаж 120-130т полностью. Возможен торгждем вас!

Доп. описание: также имеются: телефон, интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, приборы учета воды, тепла Номер в базе: 1944155, Район: 17 мкр.

Тип строения: Торговое помещение

Тип сделки: Продажа

Кто разместил: **Агент**

Площадь: 950 м<sup>2</sup>

Узнайте больше Показать номер Написать продавцу

В избранном: 0

Просмотры: 3

Размещено: 31 марта


59 500 000 ₽

Показать номер

Написать продавцу

Этажи Surgut (5686 объявлен... на Юле с 03 дек 2020. В сети Нет отзывов

**Бесплатный счёт для бизнеса**



Оформить

**Торговый эквайринг за 1%**

Открыть

youla.ru/surgut/nedvijimost/kommercheskaya-ndvijimost/prodazha-torghovoie-pomieshchienie-950-m2-6244e83165d2c545392f88de

**юла** Категории Поиск по объявлениям Найти Разместить

Описание

Продается или сдается в аренду в целом или по-этажно, отдельно стоящее здание - центр города, район Спорткомплекса «Дружба», - 4 этажа: на первом этаже - большой зал оборудованный под ювелирный салон(действующий), (250 кв.м.); на втором этаже: полностью оборудованный отдел женской одежды, 5 примерочных (250 кв.м); третий этаж оборудован под верхнюю одежду(куртки, пуховики) (250 кв.м) цокольный этаж -помещение свободного назначения( на данный момент используется под склад).Также в цоколе имеется комната отдыха с оборудованной кухней.

- фасад здания - темно-красный керамогранит, отделка помещений- гипсокартон и штукатурка, краска, потолки - подвесные, окна- пластиковые стеклопакеты;  
- все коммуникации ( электричество, водоснабжение, отопление) в цокольном этаже санузел и бойлерная;  
- проведена интернет линия;  
- система безопасности;  
- система контроля доступа;  
- магазин и близлежащие объекты (цветы).Аренда первый этаж полностью. Возможен торг.  
Доп. описание: также имеется сигнализация, приборы

59 500 000

Показать на карте

Написать продавцу

Этажи Сургут

Россия, Ханты-Мансийский АО, Сургут, 50 лет ВЛКСМ на Юле с 03 дек. 2020

+7 (952) 709-25-91

Контактное лицо Виктор Валерьевич

Скажите, что Вы нашли объявление на Юле.

Добавить в избранное

Пожаловаться на объявление

Тип строения: Торговое помещение

Тип сделки: Продажа

Кто разместил: Агент

Площадь: 950 м²

Узнайте больше

Показать номер

Написать продавцу

surgut.etagi.com/commerce/3276509/

Каталог квартир Новостройки Дома и участки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека Франшиза Самолет Вакансии Журнал Покупка в другом городе

Фотографии (3) О недвижимости Характеристики Ипотека Журнал

Посмотреть 3 фотографии

Недвижимость свободного назначения, 1512.1 м²

112 500 000 ₽

6 мкр., ул. Григория Кукуевецкого

74 400 ₽/м²

На карте

Стоимость услуг для покупателя 1 155 000 ₽

Рассчитать ипотеку

В избранное

Описание

Изменено: 04.04.22

Продается ГАБ (готовый арендный бизнес) - срок окупаемости 7,5 лет. Коммерческое предложение при обращении пришлем на почту. Отдельно стоящее здание 1512,1 кв.м., на земельном участке 1677 кв.м. категории ж.з.-б., первая линия, 2-х этажное + цоколь. Все в собственности. Помещения свободной планировки с отдельными входными группами, зона погрузки-разгрузки, центральные коммуникации. Задние укомплектовано арендаторами 90%, в том числе: 2 федеральных сетевых магазина. Парковка на 20 мест. Пешеходный и автомобильный трафик, транспортная развязка. Объект оформлен на ООО. В шаговой доступности: Нефтяной техникум, Сургутнефтегаз, СургутАСУнефть. Полное сопровождение и гарантия безопасности проведения сделки, звоните.

Хафизова Елена Рашитовна

+7 950 532-34-42

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

+7 XXXX XXXX-XXXX

Телефон обязательен

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Связаться в мессенджере

Задние укомплектовано арендаторами 90%, в том числе: 2 федеральных сетевых магазина. Парковка на 20 мест. Пешеходный и автомобильный трафик, транспортная развязка. Объект оформлен на ООО. В шаговой доступности: Нефтяной техникум, Сургутнефтегаз, СургутАСУнефть. Полное сопровождение и гарантия безопасности проведения сделки, звоните.

**Преимущества работы с компанией «Этажи»**

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

[Подробнее об услугах](#)


**Характеристики**

Линия	Первая
Этаж / Этажность	2 из 2
Наличие арендатора	Да
Стены	Штукатурка стен, окраска
Потолок	Подвесной
Высота потолков	3м
Пол	Плитка
Вытяжка	Есть

**Подобрать ипотеку**

Подходящих предложений от банков по вашему запросу нет  
Попробуйте изменить параметры первоначального взноса или срока кредита

**Сумма кредита**  
111 900 000 ₽



**Хафизова Елена Рашитовна**

+7 950 532-34-42

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


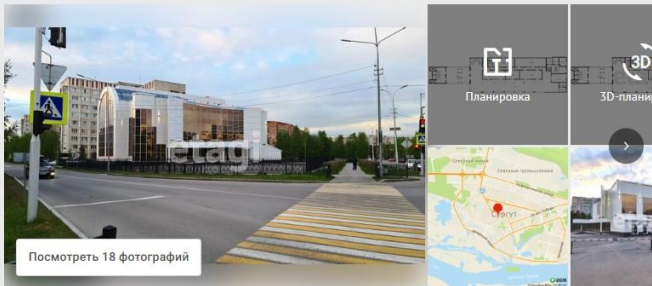
+7 XXX XXX-XX-XX

Телефон обязательен

**Перезвоните мне**

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

**Связаться в мессенджере**

**Торговое помещение, 6735 м<sup>2</sup>**

7 мкр, ул. Майская  
[На карте](#)

**360 000 000 ₽**  
53 452 ₽/м<sup>2</sup>

Стоимость услуг для покупателя  
3 630 000 ₽


[Рассчитать ипотеку](#)

[В избранное](#)

**Описание**

Изменено: 27.03.22

Продаётся новый ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР в самом центре города Сургута. Здание площадью 6735 м2 расположенное на собственном земельном участке 2641 м2 имеет 5 этажей и цоколь. Парковка на 100 машиномест, дата ввода в эксплуатацию- 2020 г. Технические характеристики: лифты 2, система кондиционирования точечная, отопление, водоснабжение, канализация- централизованные, пожарная и охранная сигнализация, вытяжная система пожаротушения установлены. Выделенная электрическая мощность 240 квт. Высота потолков 3,3 м, внутренние перегородки- гипсокартон, стекло, санузлы на всех этажах. Каждый этаж по 1000 м2, арендопригодные площади ТЦ составляют 75-80%. ТЦ характеризуется отличным уровнем визуальной доступности. В зоне пешеходной доступности проживают не менее 80 000 человек. В непосредственной близости от



**Аксенов Петр Вячеславович**

+7 950 534-49-86

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

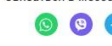
+7 XXX XXX-XX-XX

Телефон обязательен

**Перезвоните мне**

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

**Связаться в мессенджере**



сurgut.etagi.com/commerce/3963739/

Фотографии (18) О недвижимости Характеристики Ипотека **Новое** О районе Журнал

Продается новый **ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР** в самом центре города Сургута. Здание площадью 6735 м2 расположенное на собственном земельном участке 2641 м2 имеет 5 этажей и цоколь. Парковка на 100 машиномест, дата ввода в эксплуатацию- 2020 г. Технические характеристики: лифты 2, система кондиционирования точечная, отопление, водоснабжение, канализация- централизованные, пожарная и охранная сигнализация, вытяжная система пожаротушения установлены. Выделенная электрическая мощность 240 квт. Высота потолков 3,3 м, внутренние перегородки- гипсокартон, стекло, санузлы на всех этажах. Каждый этаж по 1000 м2, арендопригодные площади ТЦ составляют 75-80%. ТЦ характеризуется отличным уровнем визуальной доступности. В зоне пешеходной доступности проживают не менее 80 000 человек. В непосредственной близости от Объекта расположены остановки общественного транспорта (общественный транспорт представлен автобусами и маршрутными такси). Торг

**Преимущества работы с компанией «Этажи»**

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

[Подробнее об услугах](#)

**Характеристики**

Линия	Первая
Год постройки	2020
Этаж / Этажность	1 из 5
Стены	Окраска, обои
Потолок	Подвесной
Высота потолков	3.3м
Пол	Плитка
Мощность электричества	200квт

**Аксенов Петр Вячеславович**  
+7 950 534-49-86




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

+7 XXX XXX-XX-XX  
Телефон обязателен

**Перезвоните мне**

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

**Связаться в мессенджере**

---

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.  
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППИ № 468156

Настоящий диплом выдан

*Андрею Валерьевичу*  
*Андреевой*

(Фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *18. октября 2011* по *30. июня 2011* гг.

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) *ГОУ ВПО*

*Санкт-Петербургский государственный*

*политехнический университет*

по программе: *"Юридика специальности*

*предприниматель (бизнес)"*

(наименование)

Государственная аттестационная комиссия решением от *30 июня 2011* гг.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Андреевой*

(Фамилия, имя, отчество)

*Андрею Валерьевичу*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Юридика*

*специальности предприниматель (бизнес)"*

(наименование)

Подпись государственной аттестационной комиссии

Ректор (подпись)

Город *Санкт-Петербург* год *2011*



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *МШХ-10479*

АИВ-Роснорм. ССБ



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**

зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 20 ноября 2009 года регистрационный номер 0009

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый № 0443 от 15.07.2011

**АЛФИМОВА**  
**Ольга Валерьевна**

ИНН: 781137619040  
ИНН/Паспортные данные

является полномочным членом  
Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемой организации оценщиков  
«Сообщество профессионалов оценки»  
и имеет право осуществлять оценочную деятельность  
на всей территории Российской Федерации в соответствии  
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской  
Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется  
сроком членства в НП СРОО «СПО»

Председатель  
Совета Партнерства

Директор



В.В.Жуковский

Т.В.Каткова

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ





НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ  
"ВЫСШАЯ ШКОЛА ЭКОНОМИКИ"

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ  
№ 037405

выдано  
**Алфимовой Ольге Валерьевне**  
в том, что он(а)  
с 15 января 2015 г. по 25 марта 2015 г.  
прошел(а) обучение по программе  
повышения квалификации  
«Актуальные аспекты оценочной  
деятельности»  
в объеме 114 часов

Ректор

Регистрационный номер  
8.3.4.9-23/1280



Город Москва  
Год 2015



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022288-1 « 18 » июня 20 21 г.


Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Алфимовой Ольге Валерьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » июня 20 24 г.

АО «Фаргит», Москва, 2021 г., № 73/01-001







**ПОЛИС**

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за  
причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**  
СПБ06/20/ГО-ОЦ№2098465

С учетом Дополнительного Соглашения №1 от 16.02.2021г.

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 39-0101/2021 от 30.12.2020г., с одной стороны и **Алфимова Ольга Валерьевна** (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика, в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	<b>50 100 000 (Пятьдесят миллионов сто тысяч) рублей 00 копеек.</b>
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	
6. Страховая премия	Согласно ДС№1
7. Срок страхования	с «01» января 2021 г. по «30» июня 2022 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «21» декабря 2020 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ06/20/ГО-ОЦ№2098465 от 22.12.2020г. Пролонгация Договора страхования СПФ/19/ГОоц№101664 от 18.06.2019 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес:191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. В, оф. 204; ИНН 7709129705, КПП 784043001 Р/с 40702810216000005598 ПАО «Банк Санкт-Петербург» к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	- адрес: г. Санкт-Петербург, пр Обуховской обороны, д.243, кв.78

12. Дата выдачи полиса «16» февраля 2021 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «20» ноября 2019 г., получил.

**СТРАХОВЩИК:**

Директор Санкт-Петербургского филиала  
ООО РСО «ЕВРОИНС»


  
Чеканов А.И.

М.П.

Представитель Страховщика: ИП Смирнов ИНН 78130082116

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Алфимова Ольга Валерьевна

  
/Алфимова О.В./

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**  
СПБ29/21/ГО-ОЦ№2329401

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности №01-0712/2021 от 07.12.2021 г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (далее Страхователь), в лице Директора Смирнова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с "Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба, в том числе спортивной деятельности.
3. Страховая сумма	2 000 000 100 (Два миллиарда сто) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф, %	0,027
6. Страховая премия	540 000 (Пятьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек
7. Срок страхования	с «01» января 2022 г. по «30» июня 2023 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «07» декабря 2021 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ29/21/ГО-ОЦ№2329401 от 07.12.2021 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001; Р/с 40702810216000005598 в ПАО «Банк Санкт-Петербург» к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	- адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, К. 1, Литера А, Помещ. 50-Н, ком. 15

12. Дата выдачи полиса «07» декабря 2021 г.  
Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направленных уведомлений с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «20» ноября 2019 г., получил.

**СТРАХОВЩИК:**  
Директор Санкт-Петербургского филиала  
ООО РСО «ЕВРОИНС»



Представитель Страховщика ИП Федотов С.В. ИНН 780627465679



/ Смирнов А.П. /