

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Н-33676/20

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

дата оценки — 04.09.2020

дата составления отчета об оценке — 04.09.2020

ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:  
Акционерное общество  
«Управляющая компания  
«НИМБУС» Д.У. Закрытым  
паевым инвестиционным  
фондом недвижимости «ЮГРА  
Коммерческая Недвижимость»

Санкт-Петербург  
2020

Заместителю генерального директора

АО «УК «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
«ЮГРА Коммерческая Недвижимость»

Сукманову Д.В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

Согласно ТЗ № 10 от 03.09.2020 к Договору №8-НО от 28.11.2018 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка справедливой стоимости 24 259/45 771 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение (кадастровый № 86:10:0101251:4325) общей площадью 4 577,1 кв.м, расположенное по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ» (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 04.09.2020, с учетом округления и без учета налога на добавленную стоимость (20%) составляет:

100 656 000 рублей

(Сто миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч) 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 .....	6
2. Задание на оценку .....	8
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	10
3.1. Сведения о Заказчике оценки .....	10
3.2. Сведения об Оценщике .....	10
3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	10
3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	11
3.5. Сведения о независимости .....	11
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.....	30
8.1. Анализ влияния общей политической и социально—экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	30
8.2. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат оцениваемые объекты.....	30
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки.....	31
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	34
8.5. основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	39
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки .....	40
10. Обоснование выбора подходов к оценке .....	43
10.1. Анализ возможности применения подходов к оценке .....	43
10.2. Заключение об используемых подходах к оценке.....	45
11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке.....	46

11.1. Формирование выборки объектов-аналогов .....	46
11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода....	49
11.3. Обоснование выбора единицы сравнения.....	50
11.4. Обоснование выбора элементов сравнения.....	51
11.5. Корректировки по первой группе элементов сравнения.....	52
11.6. Корректировки по второй группе элементов сравнения.....	52
11.7. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода .....	55
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке .....	57
12.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода .....	57
12.2. Определение арендопригодной площади.....	59
12.3. Расчет рыночных арендных ставок на дату оценки.....	59
12.4. Действительный валовой доход.....	66
12.5. определение ставки капитализации.....	68
12.6. Капитализация чистого операционного дохода.....	68
12.7. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, полученной в рамках доходного подхода.....	69
13. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки.....	70
13.1. Описание процедуры согласования.....	70
13.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки .....	70
13.3. Заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки .....	72
13.4. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	72
14. Сертификат стоимости.....	73
15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	74
15.1. Нормативные документы.....	74
15.2. Методические материалы.....	74
15.3. Источники рыночной и общей информации.....	74
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	75
Приложение 2. Источники рыночной информации .....	89
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности.....	99

# 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 № 10 от 03.09.2020 к Договору №8-НО от 28.11.2018 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	24 259/45 771 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение (кадастровый № 86:10:0101251:4325) общей площадью 4 577,1 кв.м, расположенное по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1, Торгово-офисный центр «ВЗЛЕТНЫЙ»	
Имущественные права на Объект оценки	24 259/45 771 в праве общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость»	
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 Коммерческая Недвижимость» и принятия управленческих решений	
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Значение справедливой стоимости права полной собственности на Объект оценки, полученной в рамках подхода без учета НДС без учета округления, руб.	Веса при согласовании
Затратный	обоснован отказ (не применяется)	
Сравнительный	191 971 203	0,5
Доходный	187 858 336	0,5
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Справедливая стоимость 24 259/45 771 в праве общей долевой собственности на Объект оценки с учетом округления и без учета НДС, руб.		100 656 000

#### V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- ❑ 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.
- ❑ 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.
- ❑ Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение 1  
к ТЗ № 10 от «03» сентября 2020 г.  
к договору №8-НО об оценке имущества,  
составляющего паевой инвестиционный фонд  
от «28» ноября 2018 г.

### Задание на оценку

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

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

- нежилого помещения, назначение: нежилое, площадь 4 577,1 кв. м, этаж: 1, 2, номера на поэтажном плане: цокольный - 1, 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 - доля в праве 24259/45771.

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

Характеристики объекта оценки:

Кадастровый (или условный) номер	Адрес	Этаж	Общая площадь, кв. м, в т.ч:		Высота по внутреннему обмеру, м	Объем, куб. м	Техническое состояние
			основная, кв.м	вспомогательная, кв.м			
86:10:0101251:4325	г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1	цоколь	938,1	607,2	н/д	н/д	с отделкой
		1	1 115,4	390,4	н/д	н/д	с отделкой
		2	991,5	534,5	н/д	н/д	с отделкой

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копия выписки из ЕГРН от 11.09.2017 г.;
- копия экспликация к поэтажному плану строения;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость».

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога и ипотеки.

5. Цель оценки. Определение справедливой стоимости объектов оценки, для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость» и принятия управленческих решений.

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

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

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

9. Дата оценки. 04 сентября 2020 г.

10. Срок проведения оценки. 03.09.2020 г. – 04.09.2020 г.

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.



- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 8-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «28» ноября 2018 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.
- оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемых объектов, 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.

#### 12. Подписи сторон

От Заказчика:

Заместитель Генерального директора

/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

Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость», далее — Заказчик.

Реквизиты юридического лица:

Юридический адрес: 119334, г. Москва, ул. Вавилова, дом 5, корпус 3, офис 302  
Фактический адрес 119334, г. Москва, ул. Вавилова, дом 5, корпус 3, офис 302  
ОГРН: 1137746220039, дата присвоения — 14.03.2013

#### 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	Мордовина Анна Александровна
Номер контактного телефона	+ 7 (812) 317-77-60
Почтовый адрес	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А БЦ «Финляндский»
Адрес электронной почты оценщика	mail@kglair.ru
Место нахождения Оценщика	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А БЦ «Финляндский»
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член саморегулируемой организации «Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0677 от 01.06.2018 г.)
Номер и дата трудового договора, заключенного между Оценщиком и Исполнителем	Трудовой договор №0000003 от 03.03.2016 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом ВСГ 5449094, выданный ГОУ ВПО Тихоокеанский государственный университет, 09.06.2011 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № №001259-1 от 08.12.2017 г. Действует до 08.12.2020
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	гражданская ответственность оценщика застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ/19/ГОоц№101520 от 03.04.2019 г. Период страхования с 16.04.2019 г. по 15.10.2020 г.

#### 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, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, лит. А.

Почтовый адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, литер «А», БЦ «Финляндский».

Номер контактного телефона + 7 (812) 317-77-60  
ОГРН: 1027807581141.

Дата присвоения ОГРН: 29.11.2002.  
Дата государственной регистрации: 27.11.1997.  
Сведения о членстве Исполнителя в Некоммерческом партнерстве: является действительным членом НП «РКО» (рег. №78105 от 16.09.1999 г.)

#### 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 Мордовина Анна Александровна 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.

В отношении Оценщика Мордовиной Анны Александровны дисциплинарные меры отсутствуют и не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия.

Оценщик Мордовина Анна Александровна 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 Мордовина Анна Александровна 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. Следует учесть, что Объект оценки представляет собой долю в праве общей долевой собственности на помещение. Общие правовые аспекты по регулированию владения, пользования и распоряжения общей долевой собственностью отображены в ст.244-259 главы 16 1-ой части ГК РФ. На основании указанных статей при обращении объектов недвижимости находящихся в общей долевой собственности имеются ограничения и особые условия обращения. В данном случае при определении справедливой стоимости доли не вносилась скидка за неликвидность и вынужденность продажи, так как Оценщик исходит из условия, что все согласны с условиями сделки.
8. Заказчиком были предоставлены договоры аренды оцениваемого имущества, однако в рамках настоящего Отчета оценка проводится без учета обременений (ограничений) прав на оцениваемый объект. Таким образом, Оценщик не учитывает при расчете справедливой стоимости предоставленные договоры аренды и соответственно не прикладывает их в Приложение 1 к Отчету.

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 № 10 от 03.09.2020 к Договору №8-НО от 28.11.2018 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд).
2. Выписка из ЕГРН от 11.09.2017.
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 — Сургут (373 940 чел.), Нижневартовск (276 503 чел.), Нефтеюганск (127 710 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. Описания региона расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
	
Площадь, кв. км	534 801
Численность населения на 01.01.2020, чел.	1 674 676
Динамика численности населения	Положительная
Плотность населения, чел./кв. км	3,13
Инвестиционный рейтинг региона (www.gaexpert.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 01.01.2020, чел.	450 000
Плотность населения, чел./кв.км	1 056,42
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                     <ul style="list-style-type: none"> <li>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> </ul> </li> <li>□ Кварталы                     <ul style="list-style-type: none"> <li>кв-л 7, кв-л 8</li> </ul> </li> <li>□ Строящиеся микрорайоны                     <ul style="list-style-type: none"> <li>20А, 30, 30А, 31, 31А, 32, 35, 37, 38, 39 (Александрия), 40, 41, 42</li> </ul> </li> <li>□ Посёлки, входящие в состав города                     <ul style="list-style-type: none"> <li>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> </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 завершились 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/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82>

#### 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.

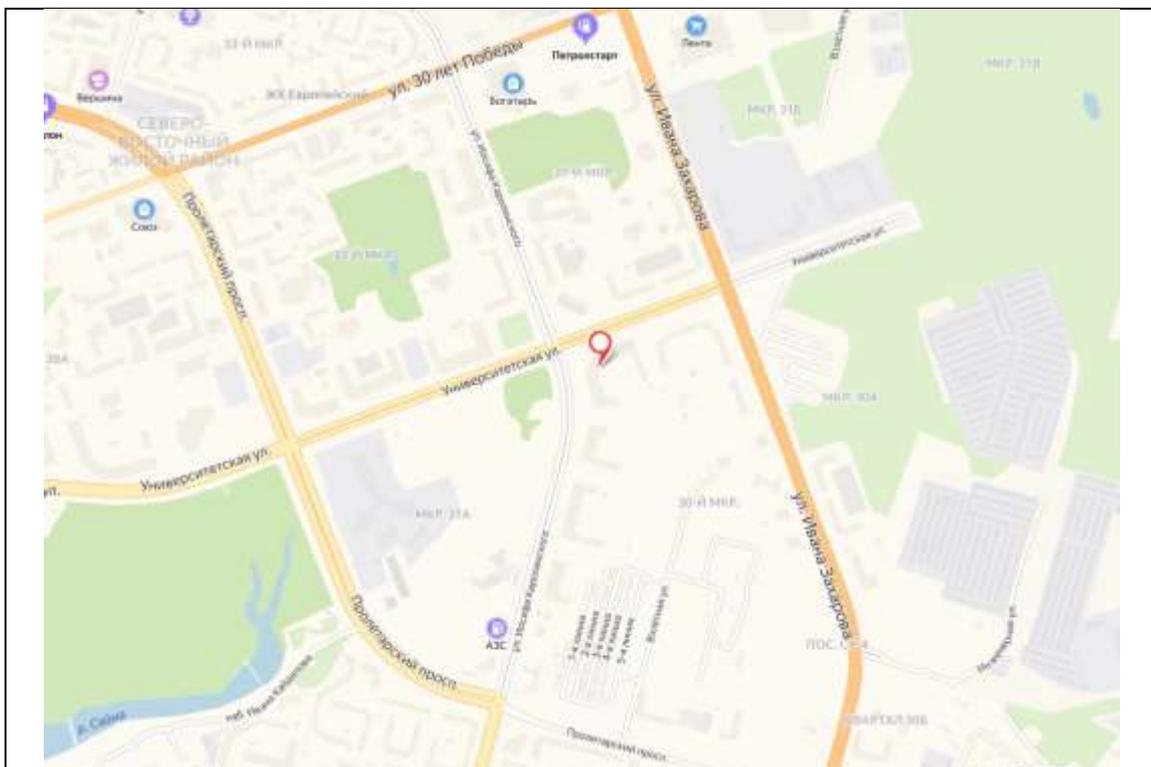


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки (обозначение Объекта оценки — .

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 от 11.09.2017 правообладателями Объекта оценки являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость» (24 259/45 771 в праве долевой собственности) и владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра».

### СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

Согласно данным портала Росреестр<sup>1</sup> на Объект оценки, зарегистрированы ограничения (обременения) — доверительное управление, аренда (в том числе, субаренда).

Согласно заданию на оценку 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.

### ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В рамках настоящего Отчета оценивается право общей долевой собственности.

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

<sup>1</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/)

- 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;
- 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: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, 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>2</sup> представлено в таблице ниже.

На момент проведения оценки рассматриваемое недвижимое имущество используется по коммерческому назначению (торгово-офисный центр).

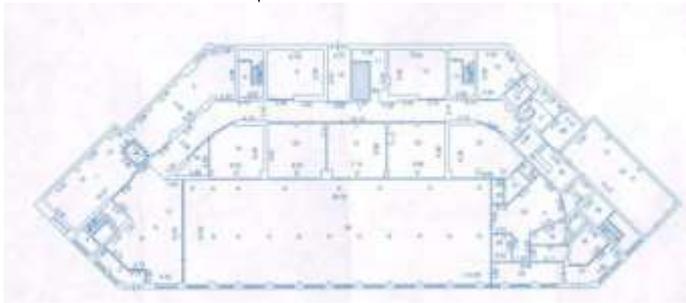
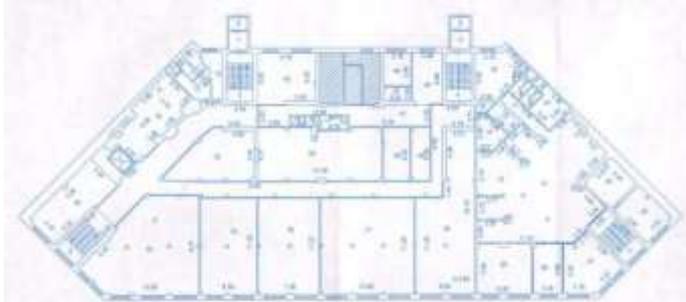
Общие сведения по оцениваемому зданию приведены в таблице далее.

Таблица 5. Описание Объекта оценки

Показатель	Характеристика
Адрес	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, 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>3</sup>	цокольный, 1, 2
Высота потолков, м	3,90; 3,95
Текущее использование	По назначению
Инженерная оснащенность	Электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, теплоснабжение (центральные)
Физическое состояние помещений	Хорошее
Уровень внутренней отделки помещений	Простая
Техническое состояние здания	Хорошее

<sup>2</sup> Ссылка на интернет-источник: <https://rosreestr.ru/site/>

<sup>3</sup> См. Раздел 5.2 п. 6

Показатель	Характеристика
Тип входа	Отдельный
Обременения, ограничения	№ 86-86-03/076/2014-305 от 30.07.2015 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 86:10:0101251:4325-86/003/2017-2 от 23.03.2017 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 86:10:0101251:4325-86/003/2017-7 от 14.08.2017 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 86-86-03/024/2014-857 от 30.07.2015 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 86-86-03/029/2014-974 от 05.08.2015 (Доверительное управление)
Планы этажей	<p>Цокольный этаж</p>  <p>План 1 этажа</p>  <p>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.

Результаты фотофиксации 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: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, 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 «хорошее/ простая отделка»;
- ❑ 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. Внешний вид Объекта оценки



ФОТО № 3. Внешний вид Объекта оценки



ФОТО № 4. Внешний вид Объекта оценки



ФОТО № 5. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки



ФОТО № 6. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки

## 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 РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ИЮЛЬ 2020 ГОДА

Таблица 6. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Показатель	Единица измерения	Значение	
Индекс промышленного производства		95,8	
Валовой внутренний продукт		96,4	
Производство продукции сельского хозяйства		103,3	
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	в % январь-июль 2020 г. к соответствующему периоду предыдущего года	99,8	
Ввод в действие жилых домов		107,0	
Оборот розничной торговли		94,2	
Объем платных услуг населению		79,7	
Индекс потребительских цен		102,9	
Показатели на дату оценки:			
Средняя цена за нефть Brent		долл. США/баррель	45,37
Ключевая ставка	%	4,25	
Валютные курсы по ЦБ РФ	руб./долл. США	75,4680	
	руб./евро	89,1353	

Источники информации: [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2020/info/oper-07-2020.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2020/info/oper-07-2020.pdf)  
<https://ru.investing.com/commodities/brent-oil-historical-data>  
<http://www.cbr.ru/>

#### АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХМАО-ЮГРА ЗА ЯНВАРЬ-ИЮЛЬ 2020 ГОДА

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

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства		94,1
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км	в % за январь-июль 2020 г. к соответствующему периоду предыдущего года	113,2
Ввод в действие жилых домов		123,8
Оборот розничной торговли		95,6
Объем платных услуг населению		80,5
Индекс потребительских цен		102,2

Источник информации: [https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/9iUvDPVt/25019\\_07\\_2020.pdf](https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/9iUvDPVt/25019_07_2020.pdf)

### 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: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, 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 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: АН «Этажи»: тел.: 8 (950) 534-49-86, Петр, тел.: 8 (950) 536-23-65, Виктор, тел.: 8 (950) 532-59-53, Татьяна; представитель собственника, тел.: 8 (988) 564-96-95, Павел; представитель собственника, тел.: 8 (912) 815-23-67, Светлана; представитель собственника, тел.: 8 (922) 654-02-24, Татьяна; представитель собственника, тел.: 8 (922) 777-47-47, Анна.

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 53 000 — 65 000 руб./кв.м без учета скидки на торг, в зависимости от площади, потенциала местоположения и уровня внутренней отделки.

Арендные ставки за небольшие торговые помещения, расположенные в торговых центрах г. Сургута без учета скидки на торг, коммунальных платежей и с учетом округления находятся в диапазоне 1 000 – 1 500 руб./кв.м/мес.

#### СКИДКА НА ТОРГ

Согласно данным информационно-аналитического портала «Статриелт»<sup>4</sup>, скидка на торг для торговых помещений в среднем составляет при продаже — 6%, при аренде — 5%.

---

<sup>4</sup> <http://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2224-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2020-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 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	1 500,0	6 735,0	2 222,4
Расположение относительно «красных» линий	расположен на «красной» линии	расположен на «красной» линии /внутри квартала	расположен на «красной» линии	расположен на «красной» линии	расположен на «красной» линии /внутри квартала	расположен на «красной» линии	расположен на «красной» линии
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	59 000 000	300 000 000	97 500 000	360 000 000	150 000 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	35 878	62 632	59 000	47 307	65 000	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.etagi.com/commerce/1546083/">https://surgut.etagi.com/commerce/1546083/</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.: 8 (950) 534-49-86, Петр	АН «Этажи», тел.: 8 (950) 535-77-57, Азиз	АН «Этажи», тел.: 8 (950) 532-59-53, Татьяна	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)



Таблица 9. Предложения по аренде объектов, сопоставимых с Объектом оценки

Характеристика объектов	Объекты-аналоги								
	ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4	ОА №5	ОА №6	ОА №7	ОА №8	ОА №9
Передаваемые имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия аренды	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Регион расположения	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра
Местоположение	г. Сургут, пр-кт Мира, 15	г. Сургут, ул. Геологическая, 26	г. Сургут, пр-кт Ленина, 41	г. Сургут, ул. Чехова, 6/2	г. Сургут, Андреевский выезд 2/3	г. Сургут, пр. Ленина 49-2	г. Сургут, ул. Энтузиастов, 47/1	г. Сургут, ул. Григория Кукуевецкого, 11	г. Сургут, ул. Геологическая, 26
Ближайшее окружение	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Расположение относительно "красных" линий	расположен на "красной" линии	расположен на "красной" линии	расположен на "красной" линии	расположен на "красной" линии	расположен на "красной" линии	расположен на "красной" линии	расположен на "красной" линии	расположен на "красной" линии	расположен на "красной" линии
Состояние внутренней отделки объекта	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Общая площадь, кв.м	30,0	17,0	47,0	72,0	20,0	32,0	32,0	40,0	26,3
Этаж	1	3	1	2	2	1	2	1	3
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий	отдельный	общий	общий	общий
Арендная ставка, указанная в предложении, руб./кв.м/мес.	45 000	17 000	70 500	72 000	8 000	40 000	30 000	50 000	23 670
Коммунальные платежи	+	-	-	-	-	-	-	-	-
Удельный показатель арендной ставки без учета КП, руб./кв.м/мес.	1 380	1 000	1 500	1 000	400	1 150	938	1 150	900
Источник информации	<a href="https://www.domo.fond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-2779575947">https://www.domo.fond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-2779575947</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_34_m_1787073027">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_34_m_1787073027</a>	<a href="https://hmao.move.ru/objects/sdaetsy_a_kommercheskaya_nedvizhimost_ploshadyu_47_kv_m_hant_y-mansiyskiy_ao_surgut_tyumenskaya_hantymansiyskiy_avtonomnyy_pr_t_lemina_41_6805355501/">https://hmao.move.ru/objects/sdaetsy_a_kommercheskaya_nedvizhimost_ploshadyu_47_kv_m_hant_y-mansiyskiy_ao_surgut_tyumenskaya_hantymansiyskiy_avtonomnyy_pr_t_lemina_41_6805355501/</a>	<a href="https://hmao.move.ru/objects/sdaetsy_a_kommercheskaya_nedvizhimost_ploshadyu_72_kv_m_hant_y-mansiyskiy_ao_surgut_tyumenskaya_hantymansiyskiy_avtonomnyy_ul_chehova_62_6842285997/">https://hmao.move.ru/objects/sdaetsy_a_kommercheskaya_nedvizhimost_ploshadyu_72_kv_m_hant_y-mansiyskiy_ao_surgut_tyumenskaya_hantymansiyskiy_avtonomnyy_ul_chehova_62_6842285997/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/205318963/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/205318963/</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_13_m_843559957">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_13_m_843559957</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_32_m_1944235798">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_32_m_1944235798</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ploshad_v_arendu_ts_magnit_1973530226">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ploshad_v_arendu_ts_magnit_1973530226</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_263_m_1001505915">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_263_m_1001505915</a>
Источник информации	представитель собственника, тел.: 8 (988) 564-96-95, Павел	представитель собственника, тел.: 8 (912) 815-23-67, Светлана	представитель собственника, тел.: 8 (922) 654-02-24, Татьяна	представитель собственника, тел.: 8 (922) 777-47-47, Анна	представитель собственника, тел.: 8 (922) 790-28-86	представитель собственника, тел.: 8 (922) 253-94-07, Марина Борисовна	представитель собственника, тел.: 8 (926) 852-80-80, Иван	представитель собственника, тел.: 8 (912) 818-47-77, Анастасия	представитель собственника, тел.: 8 (3462) 93-28-90, Эдуард

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.

Важным показателем развития торговой отрасли муниципального образования городской округ город Сургут является «обеспеченность населения площадью торговых объектов в расчете на 1000 жителей».

По состоянию на 01.01.2020 данный показатель составил 1 957,1 кв.м. на 1000 жителей (при нормативе 744 кв.м.), что в 2,6 раза выше установленного норматива обеспеченности населения площадью торговых объектов (норматив утверждён постановлением Правительства ХМАО – Югры от 05.08.2016 № 291-п «О нормативах минимальной обеспеченности населения площадью стационарных торговых объектов и торговых объектов местного значения 5 в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре»).

В 2019 году по сравнению с 2018 годом показатель обеспеченности торговой площадью снизился на 2,2%, снижение произошло за счет увеличения населения города, которое составило по 373 940 человек и 379 845 человек соответственно.

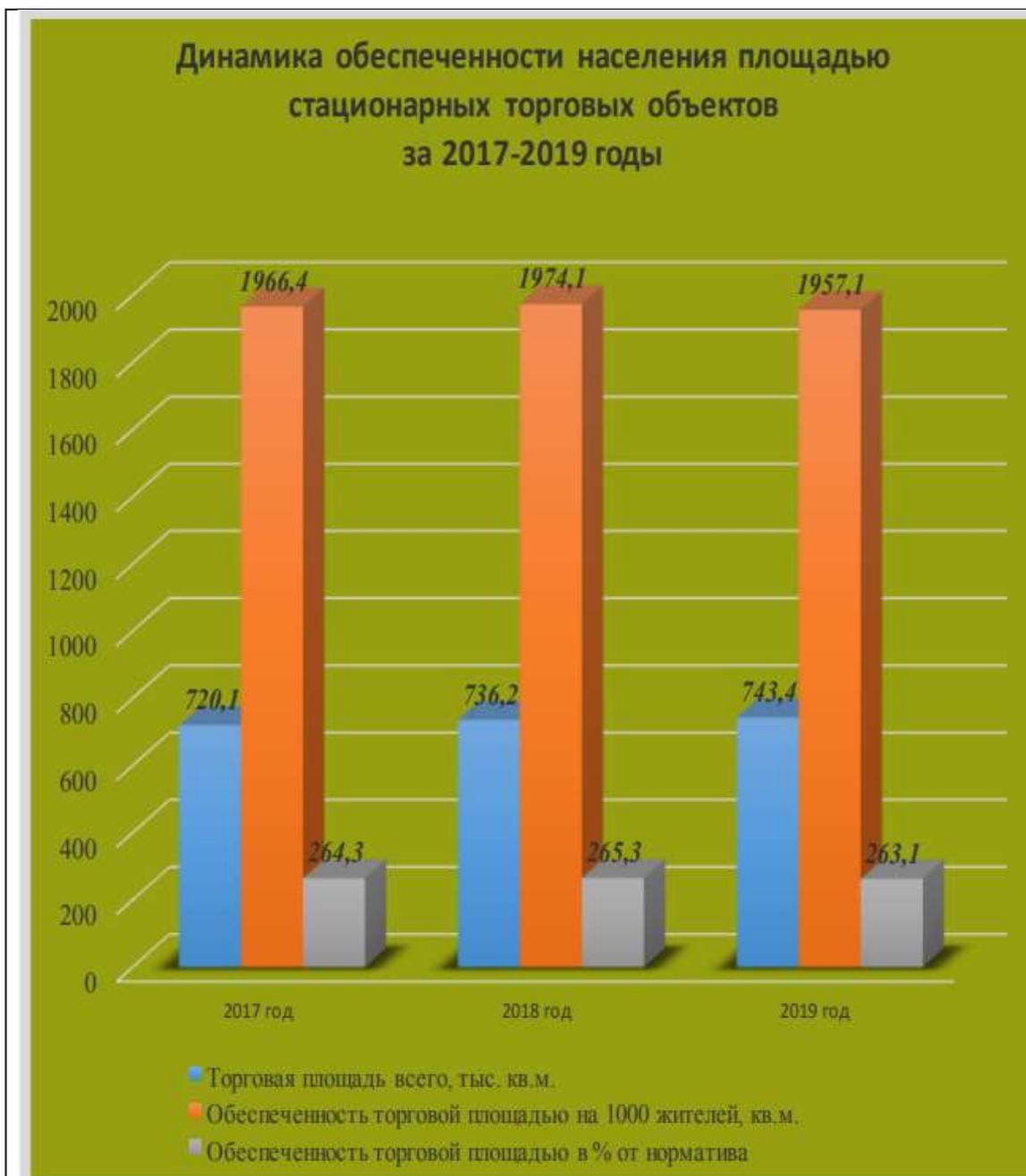


Рис. № 3. Динамика обеспеченности населения площадью стационарных торговых объектов за 2017-2019 годы

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.

По состоянию на 01.01.2020 на территории муниципального образования городской округ город Сургут функционирует 1309 торговых объектов, торговой площадью 749 661 кв.м., из них:

1. стационарные торговые объекты – 1131 торговых объектов, торговой площадью 743402 кв.м., в том числе:
  - торговые центры – 86 торговых объектов, торговой площадью 420 913 кв.м.;
  - продовольственные – 388 торговых объектов, торговой площадью 58 794 кв.м.;
  - непродовольственные – 487 торговых объектов, торговой площадью 165 888 кв.м.;
  - универсальные – 170 торговых объектов, торговой площадью 97 808 кв.м.
2. нестационарные торговые объекты – 178 нестационарных объектов, торговой площадью 6259 кв.м. в том числе:
  - киосков – 49,
  - павильонов – 31,
  - передвижных – 15,
  - остановочных комплектов – 83.

В 2019 году введены в эксплуатацию 170 торговых объектов, торговой площадью 30077,17 кв.м., в результате чего, создано 700 рабочих мест, в том числе:

- 70 продовольственных торговых объектов, торговой площадью 9 517,3 кв.м., 222 рабочих мест;
- 82 непродовольственных торговых объектов, торговой площадью 17 675,87 кв.м., 399 рабочих мест;
- 18 универсальных торговых объектов, торговой площадью 2 884 кв.м., 79 рабочих мест.

Ввод новых торговых объектов в 2019 году составляют торговые объекты как крупных сетевых компаний: «Пятерочка», «Монетка», «Магнит», «Светофор», «Бристоль», «Красное и белое», так и не сетевых местных компаний.

В 2019 году прекратили деятельность 147 торговых объектов, торговой площадью 30346,5 кв.м., в результате чего произошло сокращение 326 рабочих мест, в том числе:

- 52 продовольственных торговых объектов, торговой площадью 5678,9 кв.м., сокращено 76 рабочих мест;
- 77 непродовольственных торговых объектов, торговой площадью 18109,9 кв.м., сокращено 211 рабочих мест;
- 18 универсальных торговых объектов, торговой площадью 6557,7 кв.м., сокращено 39 рабочих мест.

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

В сфере потребительского рынка реализуется инвестиционный проект по строительству гипермаркета «Леруа Мерлен» по продаже товаров для строительства, отделки и обустройства дома, дачи и сада. Объем инвестиций в строительство данного магазина составит более 1,6 млрд. рублей, запланировано к созданию около 450 рабочих мест.

Строительство ведется на земельном участке общей площадью 60 397 кв. метров, расположенном на Югорском тракте.

№ п/п	Кол-во объектов на 01.01.2019	Кол-во объектов на 01.01.2019	Торговая площадь (кв.м.) на 01.01.2019	Кол-во объектов на 01.01.2020	Торговая площадь (кв.м.) на 01.01.2020
1	Стационарные объекты розничной торговли, в т. ч.:	1069	736 241	1133	743 402
1.1	Торговые центры	85	411 289	86	420 913
1.2	Магазины, в т. ч.:	984	324 952	1045	322 490
-	Продовольственные	387	66 695	388	58 794
-	непродовольственные	457	151 192	487	165 888
-	универсальные	140	107 065	170	97 808
2	Оптовая торговля	123	34 592	169	119 337,07
3	Склады общетоварные	176	150 490	176	150 490
4	Хранилища	23	20 300	23	20300
5	Холодильники	18	9 376	18	9376
6	Рынки универсальные	1	1 069	1	1072,5
7	Нестационарные объекты розничной торговли, в т. ч.:	176	5 104	178	6 259
-	Киоски	53	-	49	-
-	Павильоны	30	1 933	31	1 844
-	Передвижные объекты торговли	15	-	15	-
-	Остановочные комплексы с торговыми павильонами	69	3 171	83	3 842

Рис. № 4. Динамика материально-технической базы торговли на 01.01.2019 и 01.01.2020 годы

В 2019 году распахнул свои двери еще один торговый центр «BraVo», расположенный на одной из центральных улиц города Сургута.

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.



Рис. № 5. Динамика средней стоимости торговых помещений и помещений свободного назначения

## 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 53 000 — 65 000 руб./кв.м без учета скидки на торг, в зависимости от площади, потенциала местоположения и уровня внутренней отделки.
- ❑ Арендные ставки за небольшие торговые помещения, расположенные в торговых центрах г. Сургута без учета скидки на торг, коммунальных платежей и с учетом округления находятся в диапазоне 1 000 – 1 500 руб./кв.м/мес.
- ❑ Величина скидки на торг для торговых помещений в среднем составляет при продаже — 6%, при аренде — 5%.

---

## 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.

Поскольку Объект оценки представляет собой 24 259/45 771 в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, а в результате анализа рынка недвижимости, сопоставимой с оцениваемой, не было найдено предложений по продаже долей, то в данном случае на первом этапе оценивается право полной собственности на Объект оценки, на втором этапе определяется доля в праве общей долевой собственности на Объект оценки.

#### 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.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Оцениваемое недвижимое имущество пригодно к эксплуатации по наиболее эффективному варианту использования без существенных дополнительных затрат. По результатам проведения анализа рынка недвижимости Оценщику не удалось собрать достаточное количество рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, поэтому в данном случае расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится методом капитализации по расчетным моделям.

### 10.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДАХ К ОЦЕНКЕ

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определяется в рамках сравнительного и доходного подхода к оценке с последующим согласованием результатов.

---

## 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: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, 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 оцениваемыми объектов: 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 — хорошее.

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.

Учитывая ближайшее окружение и уровень развития инфраструктуры, Оценщик полагает, что оптимальность местоположения Объекта оценки и объектов-аналогов является сопоставимой.

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

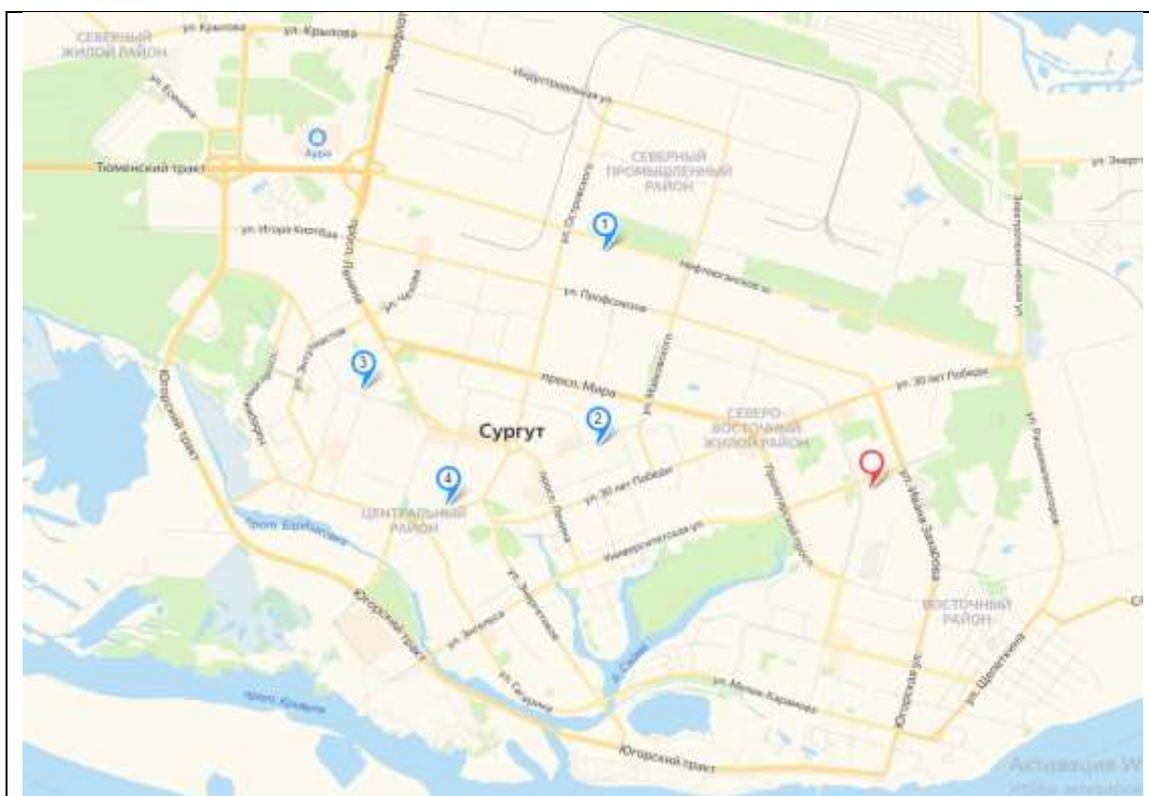


Рис. № 6. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов (Объект оценки обозначен красным символом; синими символами с цифрами — объекты-аналоги).

Таблица 10. 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	район вокруг крупных промпредприятий	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки
Местоположение	г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1	г. Сургут, Нефтеюганское ш., 22,	г. Сургут, ул. 50 лет ВЛКСМ, 3/2	г. Сургут, ул. Григория Кукуевецкого, 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	1 000,0	950,0	1 500,0	6 735,0
Расположение относительно «красных» линий	расположен на «красной» линии	расположен на «красной» линии	расположен на «красной» линии	расположен на «красной» линии/внутри квартала	расположен на «красной» линии
Наличие территории под парковку		есть парковка на 70 машиномест	своя парковочная зона на 15 машиноместа	есть своя парковка перед зданием	есть парковка на 100 машиномест
Состояние внутренней отделки объекта	простая	простая	простая	простая	простая
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этажность	цоколь, 1, 2	цоколь, 2	4	цоколь, 2	цоколь, 5
Цена, указанная в предложении, руб.	-	59 000 000	59 500 000	97 500 000	360 000 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	59 000	62 632	65 000	53 452
Источник информации	-	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/1546083/">https://surgut.etagi.com/commerce/1546083/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/1944155/">https://surgut.etagi.com/commerce/1944155/</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	-	АН «Этажи», тел.: 8 (950) 534-49-86, Петр	АН «Этажи», тел.: 8 (950) 536-23-65, Виктор	АН «Этажи», тел.: 8 (950) 532-59-53, Татьяна	АН «Этажи», тел.: 8 (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:

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

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:

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

- 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;  
 $k_i^{II}$  — 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;
- 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

Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на величине справедливой стоимости. Аналоги, используемые в расчетах, выставлялись до даты оценки. Дата оценки — 04.09.2020. Для проверки достоверности использованных данных, опубликованных до даты оценки, актуальность данных на дату оценки уточнялась в ходе телефонного интервьюирования продавцов и агентов.

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

Согласно данным информационно-аналитического портала «Статриелт»<sup>5</sup> скидка на торг при продаже торговых помещений может находиться в диапазоне от 2% до 11%, в среднем — 6%, что согласуется с рыночными данными.

Выдержка из вышеуказанного 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	0,89	0,98	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,93

Рис. № 7. Значение скидки на торг.

Учитывая характеристики оцениваемого помещения, Оценщиком было принято использовать среднее значение представленного интервала для торговых помещений.

Таким образом, цена предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 6% 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

<sup>5</sup> <http://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2224-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2020-goda>

используются территориальные коэффициенты, которые позволяют переносить информацию от объектов-аналогов к оцениваемому объекту в случаях, когда они находятся в различных районах.

Корректировка вводится согласно данным Справочника оценщика недвижимости<sup>6</sup>. Выдержка из Справочника приведена на рисунке ниже.

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
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	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,75	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,68	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82

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

Объекту оценки и объектам-аналогам №№ 2, 3, 4 находящимся в спальных районах высотной застройки, Оценщиком был присвоен поправочный коэффициент 0,81. Объекту-аналогу №1, расположенному в районе промышленных предприятий, но при этом приближенному к центральной части и имеющему в окружении территории смешанной застройки, Оценщиком был присвоен поправочный коэффициент 0,72 (верхняя граница указанного на рисунке диапазона для категории «Районы вокруг крупных промпредприятий»).

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 12,5% в сторону увеличения.

## 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.

<sup>6</sup>«Справочник оценщика недвижимости – 2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, Крайникова Т.В, Нижний Новгород, 2018

Корректировка на общую площадь проводилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости<sup>7</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.

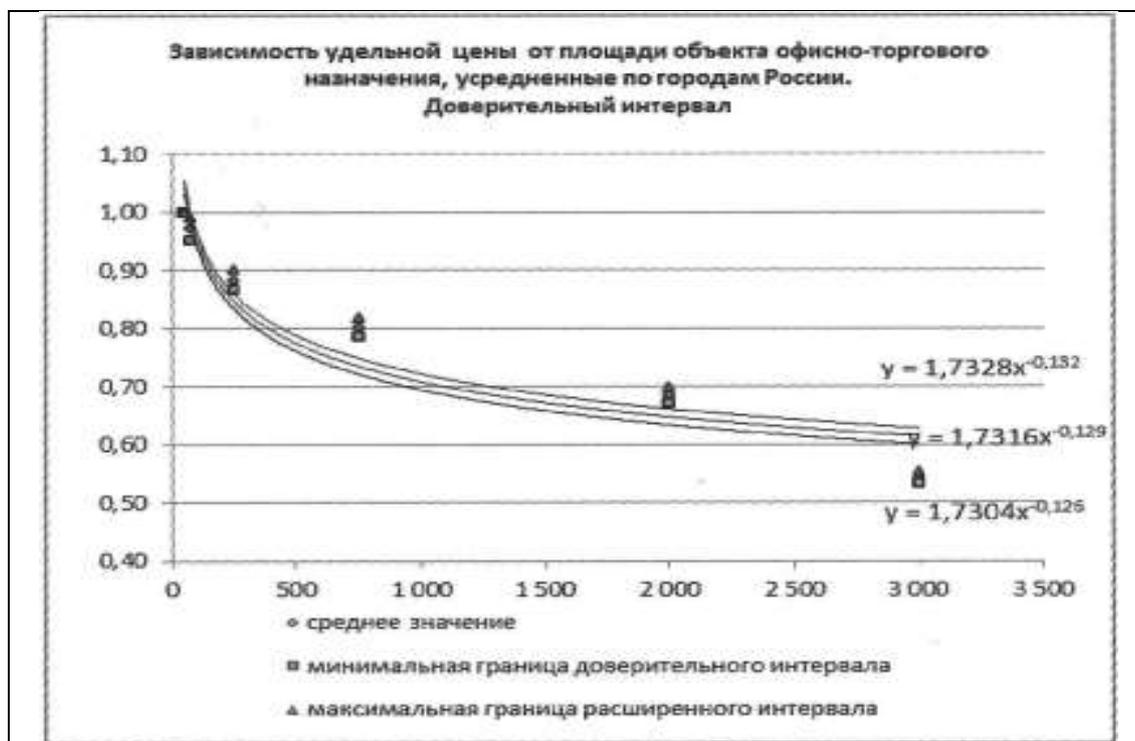


Рис. № 9. Зависимость удельной цены от площади помещения.

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

$$y = 1,7316x^{-0,129}$$

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 17,7% в сторону уменьшения, цена предложения объекта-аналога № 2 была скорректирована на 18,3% в сторону уменьшения, цена предложения объекта-аналога № 3 была скорректирована на 13,4% в сторону уменьшения, цена предложения объекта-аналога № 4 была скорректирована на 5,2% 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.

<sup>7</sup>«Справочник оценщика недвижимости – 2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, Крайникова Т.В, Нижний Новгород, 2018

Корректировка на тип объекта была проведена с использованием информационно-аналитического портала «Статриелт»<sup>8</sup>. Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

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	0,90	1,04	0,97
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,83	1,07	0,95

Рис. № 10. Зависимость удельной цены от типа 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 объекту-аналогу №1 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 04.09.2020 без учета округления и без учета НДС составляет:

191 971 203 рубля

(Сто девяносто один миллион девятьсот семьдесят одна тысяча двести три) рубля.

<sup>8</sup> <http://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2221-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

Таблица 11. 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	-	59 000	62 632	65 000	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	-	55 460	58 874	61 100	50 245

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 12. 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	район вокруг крупных промпредприятий	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки
Поправочный коэффициент	0,810	0,720	0,810	0,810	0,810
Корректировка, %	-	12,50%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв.м	4 577,1	1 000,0	950,0	1 500,0	6 735,0
Поправочный коэффициент	0,584	0,710	0,715	0,674	0,555
Корректировка, %	-	-17,70%	-18,30%	-13,40%	5,20%
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, %	-	-8,2%	-21,3%	-16,4%	2,2%
Итоговая корректировка по второй группе элементов сравнения, руб./кв.м	-	-4 548	-12 540	-10 020	1 105
Скорректированный удельный показатель рыночная стоимость, руб./кв.м	-	50 912	46 334	51 080	51 350
Абсолютная валовая коррекция	-	33,2%	21,3%	16,4%	8,2%
Относительная валовая коррекция	-	1,2%	7,9%	1,5%	2,0%
Весовой коэффициент	-	11,6%	18,1%	23,5%	46,9%
Стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб./кв.м	-	-	-	-	50 330
Стоимость Объекта оценки, с учетом НДС, руб.	-	-	-	-	230 365 443
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом округления, без учета НДС, руб.	-	-	-	-	191 971 203

Источник информации: расчеты Оценщика



---

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

---

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. При этом выдвигается предположение о том, что потенциальный собственник не заплатит за оцениваемый объект сумму большую, нежели та, которую составляет текущая стоимость реальных доходов от его эксплуатации, которую он сможет получить в будущем.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный покупатель приобретает объект в ожидании получения будущих доходов от него. Таким образом, стоимость объекта может быть обусловлена его способностью приносить доход в будущем.

Последовательность оценки в рамках доходного подхода:

- установление периода прогнозирования;
- исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также после него;
- определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки;
- приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования и после него в стоимость на дату оценки.

Доходный подход можно надежно использовать только тогда, когда имеются необходимые сопоставимые данные – по ставкам арендной платы, ценам продажи и пр. доходным показателям в отношении оцениваемого объекта недвижимости, а также по соответствующим затратным величинам. Доходный подход особенно важен для объектов недвижимости, которые покупаются и продаются по ценам, ориентиром для которых является, прежде всего, способность объектов приносить доходы.

Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотиваций покупателя доходной недвижимости, поскольку он приобретает доходный актив для обеспечения от него потока будущих доходов, позволяющих ему окупить вложенные средства и получить рыночную норму прибыли на инвестированный капитал.

### 12.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

---

Выделяют следующие методы оценки недвижимости доходным подходом, отличающиеся способами построения и преобразования в текущую стоимость потока доходов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал;
  - ✓ метод дисконтирования денежных потоков;
  - ✓ метод капитализации доходов по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации доходов основан на прямом преобразовании наиболее типичного годового чистого операционного дохода в стоимость объекта недвижимости путем деления его на ставку капитализации, полученную на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому. Данный метод применяется для оценки действующих доходных объектов недвижимости, текущее использование которых соответствует наиболее эффективному.

Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал основан на преобразовании всех денежных потоков как сальдо реальных денег, которые объект недвижимости генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Данный метод имеет две разновидности, отличающиеся используемым математическим аппаратом вычислений.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает представление потока доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном, развернутом виде для каждого года прогноза и применяется для оценки объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, в том числе объектов, текущее использование которых не соответствует наиболее эффективному.

Метод капитализации по расчетным моделям предполагает преобразование наиболее типичного годового чистого операционного дохода в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем, и используется для оценки объектов недвижимости с регулярно изменяющимися потоками доходов, тенденция изменения которых поддается математической формализации.

При выборе того, какой из вышеперечисленных методов применить в рамках доходного подхода, Оценщик руководствовался выводами анализа НЭИ. Согласно выводам раздела 9 настоящего Отчета наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является торговое назначение.

Оцениваемое недвижимое имущество пригодно к эксплуатации по наиболее эффективному варианту использования без существенных дополнительных затрат. По результатам проведения анализа рынка недвижимости Оценщику не удалось собрать достаточное количество рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, поэтому в данном случае расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится методом капитализации по расчетным моделям.

#### МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ПО РАСЧЕТНЫМ МОДЕЛЯМ

Данный метод предполагает следующую последовательность аналитических и расчетных процедур:

- расчет величины потенциального валового дохода от недвижимости за первый год эксплуатации;
- определение типичной для рассматриваемого сегмента рынка величины потерь доходов из-за неполной загрузки площадей и неплатежей, расчет величины действительного валового дохода, приносимого недвижимостью за год;
- определение величины операционных расходов;
- расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью за год;
- расчет модельной ставки капитализации;

- капитализация чистого операционного дохода путем деления его на ставку капитализации и получение таким образом справедливой стоимости недвижимости в рамках доходного подхода.

## ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и вычисляется по формуле:

$$PGI = S_r \times MR,$$

где  $S_r$  — арендопригодная площадь недвижимости,  
 $MR$  — годовая рыночная арендная ставка.

## 12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

---

Объект оценки представляет собой помещение площадью 4 577,1 кв.м. Необходимо отметить, что в данном случае Оценщик исходит из того, что договор аренды будет заключен на помещения площадью до 50 кв.м, как наиболее ликвидные на рынке аренды.

В рамках настоящего Отчета в качестве арендопригодной площади используется основная площадь каждого этажа, указанная в Задании на оценку.

Поскольку 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, арендопригодная площадь помещений, расположенных на 1 этаже составляет 938,1 кв.м, на 2 этаже — 1 115,4 кв.м, на 3 этаже — 991,5 кв.м.

## 12.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК НА ДАТУ ОЦЕНКИ

---

Величина арендной ставки для оцениваемого объекта определялась с использованием сравнительного подхода методом последовательных корректировок. Он позволяет сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной арендной ставки Объекта оценки. Подробное описание метода приведено в разделе 11.2 настоящего Отчета.

## ОТБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В качестве аналогов оцениваемого объекта рассматривались объекты торгово-сервисного назначения, расположенные в Сургуте. Отбор аналогов проводился с использованием информации со следующих интернет-сайтов: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.surgut.cian.ru](http://www.surgut.cian.ru), [www.theproperty.ru](http://www.theproperty.ru) и другие.

В качестве объектов-аналогов было выбрано 4 аналога. Более детальная информация о технических характеристиках и заявленных арендных ставках была получена в ходе анализа открытых источников, а также опроса представителей собственников предлагаемых в аренду объектов и менеджеров агентств недвижимости. Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения, а также данные по оцениваемому объекту представлены далее в таблице в конце раздела. Источники ценовой информации указаны в Приложении 2 настоящего Отчета.

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

По мнению Оценщика, оптимальность местоположения Объекта оценки и объектов-аналогов является сопоставимой.

Местоположение объектов-аналогов приведено на рисунке далее.

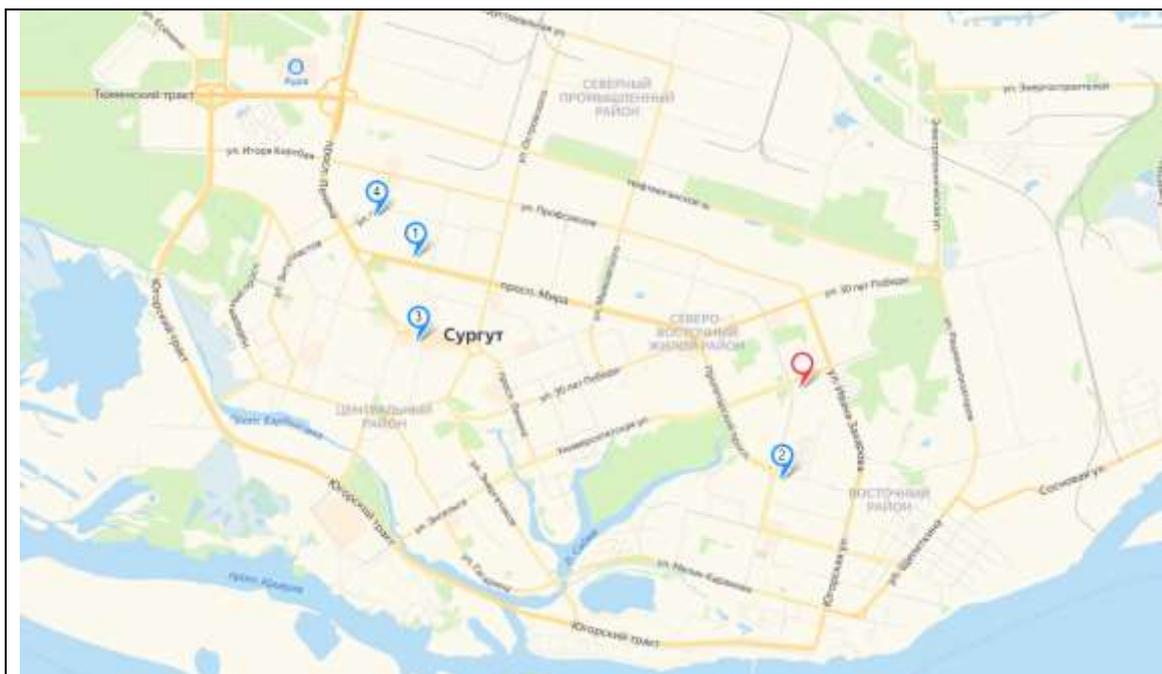


Рис. № 11. Местоположение оцениваемого Объекта и объектов-аналогов (📍 — Объект оценки; 📍 — объекты-аналоги).

### ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Учитывая то, что в объявлениях величина арендной ставки объектов-аналогов представлена преимущественно в руб./кв.м/мес., единицей сравнения выбрана арендная ставка за 1 кв.м в месяц с учетом НДС и без учета коммунальных платежей (далее — КП).

В том случае если у объектов-аналогов в состав арендной платы включены коммунальные платежи, их размер был определен согласно данным исследования о коммунальных платежах в объектах коммерческого назначения, проведенного по 16 городам России В.А. Вольновой, определена следующая структура коммунальных расходов (см. таблицу далее).

Таблица 1. Структура коммунальных расходов

№ п/п	Показатель	Доля в арендной ставке, %
1	Электроэнергия, %	4,16%
2	Вода и канализация, %	0,48%
3	Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом газоснабжения), %	3,36%
	Итого доля коммунальных платежей в арендной ставке, %	8,00%

Арендная ставка для объекта-аналога № 1 была скорректирована в сторону понижения на 8%, так как в состав арендой платы данного объекта входят коммунальные платежи.

### ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ

Выбор элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом позиционирования оцениваемого недвижимого имущества в качестве объекта торгово-сервисного назначения, информации, полученной по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости Surguta, а также сопоставления характеристик рассматриваемого недвижимого имущества и объектов-аналогов (корректировки проводятся только по тем ценообразующим факторам, по которым существуют отличия между аналогами и оцениваемым объектом).

Также необходимо проанализировать соответствие аналогов рассматриваемому объекту по стандартным для оценки любого типа недвижимости элементам сравнения, таким

как качество прав, время и условия сделки и прочее. Таким образом, Оценщик выделил две группы элементов сравнения, влияющие на стоимость аренды рассматриваемого помещения и аналогов.

Первая группа элементов сравнения:

- условия рынка.

Вторая группа элементов сравнения:

- общая площадь;
- занимаемый этаж.

## КОРРЕКТИРОВКА АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

### УСЛОВИЯ РЫНКА

Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на величине арендной ставки. Аналоги, используемые в расчетах, выставлялись до даты оценки. Дата оценки — 04.09.2020. Для проверки достоверности использованных данных, опубликованных до даты оценки, актуальность данных на дату оценки уточнялась в ходе телефонного интервьюирования продавцов и агентов.

Учитывая то, что Оценщику доступны арендные ставки аналогов, для определения рыночной арендной ставки необходимо ввести корректировку на отличие арендных ставок (скидка на торг).

Согласно данным информационно-аналитического портала «Статриелт»<sup>9</sup> скидка на торг при аренде торговых помещений может находиться в диапазоне от 2% до 9%, в среднем — 5%, что согласуется с рыночными данными.

Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
	<b>Б. При аренде объектов</b>			
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,98	0,94

Рис. № 12. Значение скидки на торг.

Учитывая характеристики оцениваемого помещения, Оценщиком было принято использовать среднее значение представленного интервала.

Таким образом, арендные ставки всех объектов-аналогов были скорректированы на 5% в сторону уменьшения.

## КОРРЕКТИРОВКА АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

### КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

В общем случае, удельные показатели арендной ставки объектов большей площади ниже, чем удельные показатели арендной ставки объектов меньшей площади. Это особенно актуально для нынешнего состояния рынка недвижимости, когда в целях экономии средств собственники подыскивают помещения меньшей площади.

<sup>9</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1903-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2019-goda>

Соответственно, объекты большей площади при прочих равных условиях менее ликвидны.

Величина данной корректировки определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости»<sup>10</sup> (выдержка из справочника представлена на рисунке далее).

Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Рис. № 13. Поправочные коэффициенты на общую площадь.

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{п} = (K_{с} - 1) \cdot 100\%$$

где:  $K_{п}$  — размер корректировки на площадь,  
 $K_{с}$  — значение коэффициента поправки на площадь.

Таким образом, арендная ставка объекта-аналога № 4 была скорректирована на 5% в сторону увеличения.

#### Корректировка на занимаемый этаж

Потенциальные арендаторы коммерческой недвижимости предпочитают объекты, расположенные на первых этажах. Как правило, помещения расположенные на первом этаже, имеют отдельный вход в помещение и возможность размещения рекламы. Корректировка на занимаемый этаж определялась на основании данных Справочника Оценщика недвижимости<sup>23</sup>. Выдержка из вышеуказанного источника представлена на рисунке ниже.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81

Рис. № 14. Зависимость удельной арендной ставки от этажа расположения.

Величина корректировки по данному фактору определялась следующим образом:

$$K_{п} = \left( \frac{C_{оо}}{C_{оА}} - 1 \right) \times 100\%$$

где  $K_{п}$  — размер корректировки на занимаемый этаж;  
 $C_{оо}$  — значение коэффициента корректировки для рассматриваемого объекта;  
 $C_{оА}$  — значение коэффициента корректировки для объекта-аналога.

<sup>10</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2018», под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» — Нижний Новгород, 2018

Таким образом, арендная ставка объектов-аналогов №№ 2, 4 была скорректирована на 17,6% в сторону увеличения.

Итоговое значение удельной арендной ставки 1 кв.м оцениваемого объекта недвижимости было принято как средневзвешенное значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 кв.м объектов сравнения.

Таким образом, была получена величина рыночной арендной ставки за помещения, расположенные на 1 этаже, которая составила 1 265 руб./кв.м/мес с учетом НДС и без учета коммунальных платежей.

Поскольку помещения, сдаваемые в аренду, расположены на 1, 2 и 3 этажах<sup>11</sup>, необходимо провести корректировку на этаж расположения. Так полученная базовая величина арендной ставки была умножена на соответствующий коэффициент (см. рис. 13).

Таким образом, величина рыночной арендной ставки за помещения, расположенные на 2 и 3 этажах с учетом НДС и без учета коммунальных платежей составила 1 075 руб./кв.м/мес.

Порядок проведения корректировок по второй группе элементов сравнения и итоговые арендные ставки представлены в таблице далее.

---

<sup>11</sup> См. Раздел 5.2 п. 6

Таблица 13. Характеристика Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов

Характеристика объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Передаваемые имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия аренды	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Регион расположения	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра
Район расположения	Восточный	Северо-восточный жилой район	Восточный	Восточный	Северный жилой район
Район города	спальный микрорайон высотной застройки				
Местоположение	г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 14/1	г. Сургут, пр-кт Мира, 15	г. Сургут, ул. Геологическая, 26	г. Сургут, пр-кт Ленина, 41	г. Сургут, ул. Чехова, 6/2
Ближайшее окружение	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Расположение относительно «красных» линий	расположен на «красной» линии	расположен на «красной» линии	расположен на «красной» линии	расположен на «красной» линии	расположен на «красной» линии
Состояние внутренней отделки объекта	простая	простая	простая	простая	простая
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Общая площадь, кв.м	до 50 кв.м	30,0	17,0	47,0	72,0
Этаж	1	1	3	1	2
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Арендная ставка, указанная в предложении, руб./кв.м/мес.	-	45 000	17 000	70 500	72 000
Коммунальные платежи	-	+	-	-	-
Удельный показатель арендной ставки без учета КП, руб./кв.м/мес.	-	1 380	1 000	1 500	1 000
Источник информации	-	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-2779575947">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-2779575947</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_34_m_1787073027">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_34_m_1787073027</a>	<a href="https://hmao.move.ru/objects/sdaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_47_kvm_hantymansiyskiy_ao_surgut_tyumenskaya_hantymansiyskiy_avtonomnyy_ul_pr-lenina_41_6805355501/">https://hmao.move.ru/objects/sdaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_47_kvm_hantymansiyskiy_ao_surgut_tyumenskaya_hantymansiyskiy_avtonomnyy_ul_pr-lenina_41_6805355501/</a>	<a href="https://hmao.move.ru/objects/sdaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_72_kvm_hantymansiyskiy_ao_surgut_tyumenskaya_hantymansiyskiy_avtonomnyy_ul_chehova_62_6842285997/">https://hmao.move.ru/objects/sdaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_72_kvm_hantymansiyskiy_ao_surgut_tyumenskaya_hantymansiyskiy_avtonomnyy_ul_chehova_62_6842285997/</a>
Источник информации	-	представитель собственника, тел.: 8 (988) 564-96-95, Павел	представитель собственника, тел.: 8 (912) 815-23-67, Светлана	представитель собственника, тел.: 8 (922) 654-02-24, Татьяна	представитель собственника, тел.: 8 (922) 777-47-47, Анна

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



Таблица 14. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Наименование корректировок	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Удельный показатель арендной ставки без учета КП, руб./кв.м/мес.	-	1 380	1 000	1 500	1 000
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированный удельный показатель арендной ставки, руб./кв.м/мес.	-	1 311	950	1 425	950

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 15. Корректировки по второй группе элементов сравнения

Наименование корректировок	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Общая площадь, кв.м	до 50 кв.м	30,0	17,0	47,0	72,0
Поправочный коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,000	1,050
Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Этаж	1	1	3	1	2
Поправочный коэффициент	1,00	1,00	0,85	1,00	0,85
Величина корректировки, %	-	0,00%	17,60%	0,00%	17,60%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения, руб/кв.м/мес.	-	0,0%	17,6%	0,0%	22,6%
Итоговая корректировка по второй группе элементов сравнения, руб/кв.м/мес.	-	0	167	0	215
Скорректированный удельный показатель арендной ставки, руб./кв.м/мес.	-	1 311	1 117	1 425	1 165
Абсолютная валовая коррекция	-	0,0%	17,6%	0,0%	22,6%
Относительная валовая коррекция	-	3,6%	11,7%	12,6%	7,9%
Весовой коэффициент	-	27,28%	23,20%	27,28%	22,25%
Рыночная арендная ставка за помещения, расположенные на 1 этаже без учета КП, руб./кв.м/мес.					1 265
Рыночная арендная ставка за помещения, расположенные на 2 этаже без учета КП, руб./кв.м/мес.					1 075
Рыночная арендная ставка за помещения, расположенные на 3 этаже без учета КП, руб./кв.м/мес.					1 075

Источник информации: расчеты Оценщика

## 12.4. ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Действительный валовой доход — EffectiveGrossIncome (EGI) рассчитывается по следующей формуле:

$$EGi = PGI_i * (1 - Kvi) * (1 - Kli),$$

где PGI<sub>i</sub> — потенциальный валовой доход,  
Kvi — коэффициент потерь от недозагрузки площадей,  
Kli — коэффициент потерь от неплатежей.

### ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

По данным Справочника Оценщика недвижимости<sup>12</sup> (выдержка из справочника представлена на рисунке далее), процент недозагрузки при сдаче в аренду может находиться в диапазоне от 11,5% до 12,7%.

**2.1. Процент недозагрузки на активном рынке**  
**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,**  
**усредненные по городам России, и границы**  
**доверительных интервалов**

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%

Рис. № 15. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду.

Учитывая характеристики Объекта оценки и состояние на рынке коммерческой недвижимости Сургута, Оценщик считает верным использовать нижнее значение представленного интервала в размере 11,5%.

Таким образом, коэффициент от недозагрузки составил 11,5%.

### ПОТЕРИ ОТ НЕПЛАТЕЖЕЙ

В данном случае потери от неплатежей арендной платы равны 0%. Это связано с тем, что на сегодняшний день на рынке аренды коммерческой недвижимости существует практика, предусматривающая внесение арендатором одновременно арендной платы за первый и последний периоды. Также все последующие расчеты, как правило, происходят в виде авансовых платежей. Такая схема расчетов практически сводит к нулю потери от неплатежей.

Полученные величины действительного валового дохода от сдачи в аренду оцениваемого объекта приведен в таблице далее в конце текущего раздела.

## ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы — это расходы, связанные с повседневной эксплуатацией недвижимости и необходимые для обеспечения ее нормального функционирования. При оценке недвижимости в составе операционных расходов не учитываются амортизационные отчисления, подоходные налоги и расходы по обслуживанию долга.

<sup>12</sup>«Справочник оценщика недвижимости – 2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018.

Для оцениваемой недвижимости типовые статьи операционных расходов включают в себя:

- постоянные:
  - ✓ налог на имущество;
  - ✓ расходы на страхование;
  - ✓ земельные платежи;
- переменные:
  - ✓ расходы на управление;
  - ✓ расходы на рекламу;
- отчисления в резерв на замещение.

Значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода определялось по данным Справочника оценщика недвижимости<sup>13</sup> (выдержка из справочника представлена на рисунке далее).

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	11,8%	22,1%

Рис. № 16. Значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода.

По данным справочника, значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода составляет от 11,8% до 22,1%.

Учитывая характеристики Объекта оценки и состояние на рынке коммерческой недвижимости Сургута, Оценщик считает верным использовать верхнее значение представленного интервала в размере 22,1%.

Величина операционных расходов для Объекта оценки составила 9 153 680 рублей (см. таблицу далее).

### ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционных доход (NOI) в каждом рассматриваемом периоде определяется как действительный валовой доход от недвижимости за соответствующий период за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов:

$$NOI_i = EGI_i - OE_i,$$

где  $EGI_i$  — действительный валовой доход,  
 $OE_i$  — операционные расходы.

Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице в конце текущего раздела.

<sup>13</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018.

## 12.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его справедливой стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период.

В данном случае в рамках доходного подхода значение ставки капитализации определялось по данным Справочника Оценщика недвижимости<sup>13</sup>.

Выдержка из справочника представлена на рисунке далее.

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов Таблица 38			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,7%	11,1%	12,2%

Рис. № 17. Значение ожидаемой текущей доходности недвижимости.

Значение ожидаемой текущей доходности недвижимости может находиться в диапазоне от 11,1% до 12,2%. Учитывая характеристики Объекта оценки и ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик определил для оцениваемого объекта ставку капитализации на уровне верхнего значения указанного диапазона, равную 12,2%.

## 12.6. КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

- где V — стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом,  
NOI — годовой чистый операционный доход,  
R — ставка капитализации,

Расчет стоимости оцениваемого недвижимого имущества доходным подходом представлен в таблице далее.

Таблица 16. Расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации по расчетным моделям

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
<b>ДОХОДЫ</b>		
Рыночная арендная ставка за помещения на 1 этаже	руб./кв.м/год	15 180,0
Рыночная арендная ставка за помещения на 2 этаже	руб./кв.м/год	12 900,0
Рыночная арендная ставка за помещения на 3 этаже	руб./кв.м/год	12 900,0
Арендопригодная площадь помещений на 1 этаже	кв.м	938,1
Арендопригодная площадь помещений на 2 этаже	кв.м	1 115,4
Арендопригодная площадь помещений на 3 этаже	кв.м	991,5
Потенциальный валовой доход	руб./год	41 419 368,0
Кoeffициент потерь от недозагрузки	%	11,50%
Действительный валовой доход	руб./год	36 656 141
Операционные расходы	%	22,1%
Операционные расходы	руб./год	9 153 680
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	руб./год	27 502 460
Ставка капитализации	%	12,2%
<b>СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ</b>	руб.	225 430 003
<b>СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ</b>	руб. без учета НДС	187 858 336

12.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ,  
ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

---

Справедливая стоимость права полной собственности на Объект оценки, полученной с использованием доходного подхода, на дату оценки, на дату оценки 04.09.2020 без учета НДС составляет:

187 858 336 рублей

(Сто восемьдесят семь миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч триста тридцать шесть рублей).

---

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

---

### 13.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

---

Согласно ФСО № 1, оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Для получения итоговой стоимости Объекта оценки используется следующая формула, которая позволяет учесть результаты всех использованных при проведении оценки подходов, а также качество результатов, полученных разными подходами, через определение средневзвешенной величины стоимости:

$$C_0 = \sum_{i=1}^I K_i * C_i,$$

где  $C_0$  — итоговая величина справедливой стоимости объекта недвижимости;  
 $K_i$  — весовые коэффициенты, характеризующие степень адекватности показателей стоимости, полученных различными подходами (в долях единицы, сумма должна быть равна 1);  
 $C_i$  — показатели стоимости, полученные различными подходами.

В идеальном случае абсолютного соответствия моделей и реальности весовые коэффициенты следовало бы считать равными. Возможно сформулировать некоторые обобщенные критерии анализа моделей, которые позволяют упорядочить и обосновать выбор конкретных значений весовых коэффициентов. К таким критериям можно отнести:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца.
- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ.
- Способность выбранных параметров и используемых методов учитывать конъюнктуру рынка и справедливую стоимость.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

### 13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

#### ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход может дать оценку стоимости приносящей доход собственности, однако у него много недостатков, главный из которых — невозможность воспроизвести заново старое здание (расчет затрат на воспроизводство) и трудность оценки полезности вновь построенного здания (стоимость нового строительства здания-аналога). Затратный подход дает общее представление о стоимости объектов недвижимости с учетом реальных затрат на замещение, накопленного износа и стоимости земли.

При определении справедливой стоимости Объекта оценки затратный подход не применялся по причинам, указанным в разделе 10 Отчета. Таким образом, согласование затратного подхода не требуется.

### СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В основу сравнительного подхода положен анализ и обработка рыночных данных о купле-продаже объектов-аналогов. Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем рассматриваемым параметрам, то возникает необходимость их корректировки в сравнении с оцениваемыми объектами. Основной задачей здесь является подбор рыночных аналогов, максимально приближенных к оцениваемым объектам по всем параметрам.

Следует отметить, рынок продажи объектов, аналогичных оцениваемому, рассматриваемый в рамках сравнительного подхода, развит в достаточной степени. Оценщиком было найдено достаточно количество объектов-аналогов для определения справедливой стоимости Объекта оценки. Учитывая все вышесказанное, Оценщик считает целесообразным установить данному подходу весовой коэффициент в размере 0,5.

### ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке. Данная стоимость отражает реальные рыночные потоки доходов. Расчет стоимости ведется исходя из определения наиболее эффективного использования улучшений. Кроме того, полученная величина стоимости отражает зависимость ожидаемого дохода от местоположения объектов, типа недвижимости, состояния, величины операционных расходов, связанных с эксплуатацией, уровня доходности инвестиций. Доходный подход основан на рыночной информации относительно ставок арендной платы, величин операционных расходов, потерь.

Оценщик считает, что стоимость, полученная в рамках доходного подхода, достаточно точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке объектов недвижимости коммерческого назначения г. Сургут. Таким образом, доходному подходу также был присвоен коэффициент — 0,5.

Согласно п. 16 ФСО № 3, в отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

Расчет итоговой стоимости права полной собственности на Объект оценки представлен в таблице далее.

Таблица 17. Согласование итоговой справедливой стоимости права полной собственности на Объект оценки

Сравнительный подход		Доходный подход		Справедливая стоимость права полной собственности на Объект оценки без учета НДС и без учета округления, руб.
$K_{\text{вес}}$	Величина стоимости, руб.	$K_{\text{вес}}$	Величина стоимости, руб.	
0,5	191 971 203	0,5	187 858 336	189 914 769

Источник информации: расчеты Оценщика

Поскольку Объект оценки представляет собой 24 259/45 771 в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, то в данном случае после согласования стоимости, определённой в рамках сравнительного и доходного подходов, определяется доля в праве общей долевой собственности на Объект оценки.

Расчет 24 259/45 771 доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество представлен в таблице далее.

Наименование	Справедливая стоимость с полными правами на Объект оценки без учета НДС и без учета округления, руб.	Размер доли в праве общей долевой собственности	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС и с учетом округления, руб.
Объект оценки	189 914 769	24 259/45 771	100 656 000

### 13.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОГОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на 04.09.2020, с учетом округления и без учета НДС составляет:

100 656 000 рублей  
(Сто миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей.

### 13.4. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОВОГАЯ 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.



---

## 14. 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 какой 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 04.09.2020, с учетом округления и без учета налога на добавленную стоимость (20%) составляет:

100 656 000 рублей

(Сто миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей.

Оценщик:

Мордовина Анна Александровна



---

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

---

### 15.1. 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».

### 15.2. 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.

### 15.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

---

1. Справочник оценщика недвижимости — 2018, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2018) (Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации).
2. Интернет-источники представлены по тексту Отчета.

---

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

---

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ - ЮГРЕ

полное наименование органа регистрации права  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Помещение	№ всего листов	№ всего листов выписки
11.09.2017	86.10.0101251-4325	
Кадастровый номер		
№ кадастрового квартала	86.10.0101251	
Дата присвоения кадастрового номера	18.04.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. Песочка Карлаисского, д. 141, Торгово-офисный центр "ВЭЛТНИИФ"	
Площадь, кв. м	4377,1	
Назначение	Нежилое помещение	
Назначение	Нежилое помещение	
№ п/п, на котором расположены машино-место	Этаж № 1, этаж № 2	
Вид жилого помещения	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.)	64802976,01	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	86.10.0101251-00	
Вид разрешенного использования	данные отсутствуют	
Сведения об отдележи жилищного фонда, к жилищному помещению жилого дома социального использования или нежилому помещению коммерческого использования	данные отсутствуют	
Статус здания объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки	<p>Настоящий кадастровый план актуален для постановки на кадастровый учет нежилого помещения в Торгово-офисный центр «ВЭЛТНИИФ». Помещение образовано в результате объединения 8-ми ранее учтенных помещений с кадастровыми номерами:</p> <p>86.10.0101251-4076, 86.10.0101251-4075, 86.10.0101251-4071, 86.10.0101251-4074, 86.10.0101251-4073, 86.10.0101251-4072, 86.10.0101251-4078, 86.10.0101251-4077, согласно Приказа №2704/01-УК от 27.04.2015. Общая площадь помещения составила 4616,7 кв.м, что соответствует общей площади помещения указанной в Декларации об объекте недвижимости от 06.05.2015 г. Внесены изменения в декларацию с указанием части помещения (ЧП) общей площадью - 262,4 кв.м, нежилого в аренду.</p> <p>«Фонд» инвестиционный фонд недвижимости "ЮГРА" Коллекторское Управление</p>	
Получатель выписки	Место: Г Ю	

Вход. № 180917/09  
- 11 - от 20.08.17  
ПОДПИСЬ





Повышение

Этаж №: Павильон 2 | Место размещения: Бюджетный вид спорта | Место размещения: Бюджетный вид спорта

11.09.2017 | Календарный номер: 86-10/0101251-4325

№ п/п	Дата государственной регистрации	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Обременение объекта недвижимости
4.1.3	24.07.2017	с 24.07.2017 по 31.12.2018	Обременение с ограничением отчуждаемости "в пользу профсоюзной", ИНН: 8662214090
4.1.4	14.08.2017	с 14.08.2017 по 31.01.2020	Доля в праве собственности на нежилое помещение №1, площадью 59,9 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, 5/1 Населенный пункт: 14/1, Торгово-офисный центр "ЭННТ-Трибл", кадастр. №: 86-10/0101251-4325, нежилое помещение, назначение нежилое, площадь 4 616,7 кв.м., этаж 1, 2, номер на поэтажном плане помещения-1
4.1.4	30.07.2015	с 11.11.2014 по 11.11.2019	Обременение с ограничением отчуждаемости "Медиа", ИНН: 59066107045
4.1.4	08.06.2015	с 11.11.2014 по 11.11.2019	Доля в праве собственности на нежилое помещение от 01.07.2017 №813-2/017-07-1/09, 9 д.п.п., площадью 7 кв.м., кадастр. №: 86-10/0101251-4325, нежилое помещение, назначение нежилое, площадью 7 кв.м., этаж 1, кадастр. №: 86-10/0101251-4325, нежилое помещение, назначение нежилое, площадью 5,8 кв.м.
4.1.4	08.06.2015	с 11.11.2014 по 11.11.2019	Закупка земельные участки "Танго", ИНН: 2310011475



М.П. Мещеряков Е.В.

Помещение		Итого объектов недвижимости	
Итого №	Рассла 2	Итого объектов недвижимости 2.2	Итого объектов недвижимости
11.09.2017		86:10:0101281-4/25	
Кадастровый номер		Кадастровый номер	
вид	Архив. Авто-Миниинский автомобильный округ - Юрид. г.Сургут, с/п.Югорья Курганского д.141, домовой этаж, дом 2, этаж № 86:10:0101281-4/25 нежилое помещение нежилое нежилое, общая площадь 824, кв.м. этаж: нежилая	86:10:0101281-4/25	
дата государственной регистрации	30.07.2015		
номер государственной регистрации	86:86:01/024/2014/837		
4.1.6 срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	с 06.11.2014 по 06.11.2019		
вид	Зарядное устройство объектов "Танарг" (ИИН: 2310014475		
основание государственной регистрации	Договор аренды нежилого помещения от 29.08.2014 №СР-Ф/275/4, дата регистрации 06.11.2014, №86:86-03/024/2014/837		
вид	Договор аренды земельного участка		
дата государственной регистрации	05.08.2015		
номер государственной регистрации	86:86-03/029/2014/974		
4.1.7 срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	с 11.01.2010 по 31.05.2013		
вид	Зарядное устройство объектов "У-прям.внеш.ком.пан." (ИИН: 7725785729		
основание государственной регистрации	Правда доверительного управления "Зарядное устройство объектов недвижимости "У-прям.внеш.ком.пан." (ИИН: 7725785729) Федеральной службы по финансовым рынкам 11.12.2009 и решение №1976-01/0375-Ф, в редакции изменений и дополнений от 18.09.2011, №1976-01/020759		
вид	Архив. Нежилое помещение №115, расположенное на 2-м этаже, расположен в здании по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул. Насежда Курганского, 141, Торгово-офисный центр "БЭИЭТТННТ" - этаж №6 по 0101281-4/25, нежилое помещение нежилое, площадь 4 616, кв.м., этаж 1, 2, номер на поэтажном плане помещений-1		
дата государственной регистрации	07.04.2016		
номер государственной регистрации	86:86:01/028/003/021/2016/9792		
4.1.8 срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	с 07.04.2016 по 31.12.2018		
основание государственной регистрации	Общество с ограниченной ответственностью "Медит", ИНН: 8602160178		
1) Правообладатель (правообладатели)	Договор аренды нежилого помещения от 27.01.2016 №86:5-2016-01-15		
2) Вид (виды) объектов	Владельцы инвестиционных паев - Зарядный павший инвестиционный фонд недвижимости "Кетра" здание, в котором устанавливаются на основании данных данных счета владельцев инвестиционных паев в ИИИФУ владельцы инвестиционных паев и счета доли владельцев инвестиционных паев		
3) Сведения о наличии права об ипотеке объекта недвижимости для государственного и муниципального жилищного строительства	данное отсутствует		
4) Сведения об осуществлении государственной регистрации права	данное отсутствует		
5) Дата (даты) необходимости в кадастре сведений Грехетово лица (лица)			



Минков Т.В.





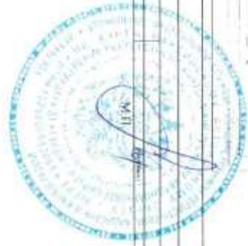
Примечание: Плановый проект не является проектом, подлежащим государственному строительному надзору (в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 215-ФЗ «Об ответственности руководителей организаций за нарушение требований к безопасности объектов капитального строительства»).  
 Плановый проект не является проектом, подлежащим государственному строительному надзору (в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 215-ФЗ «Об ответственности руководителей организаций за нарушение требований к безопасности объектов капитального строительства»).

Исполнитель	Исполнитель	Исполнитель
Имя: № 11.09.2017	Имя: Имя: Имя	Имя: Имя: Имя
Календарный номер	86100101251-1325	

Комп. № 1 / План № 1

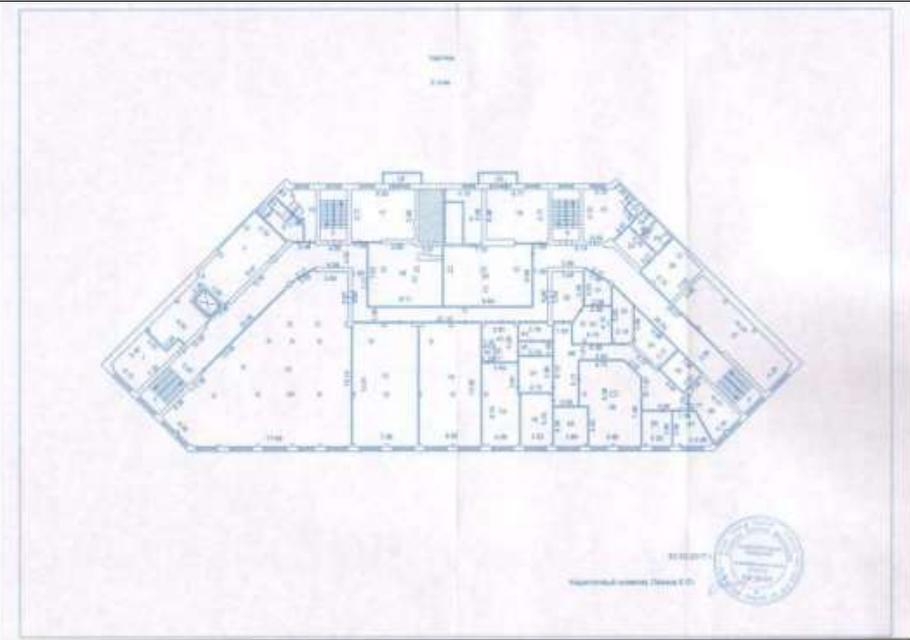


Масштаб: 1	Имя: Имя: Имя	Имя: Имя: Имя
Имя: Имя: Имя	Имя: Имя: Имя	Имя: Имя: Имя









**Экспликация**  
к поэтажному плану строения

г. Сургут, ул. Писафа Каролинского, 147

Литера по плану	Этаж	Наименование частей помещения (каждый по отдельности)	Наименование частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.		Высота помещений по внутр. обмеру	Итого по этажу, строению	Категория помещений
					а	б			
А	Домовый этаж	1	Помещение	$10,47*5,42+0,39*3,63+0,07*0,65-0,40*0,57-0,53*0,33-0,51*0,34-2,46*2,36-0,57*0,40-1,21*0,57$	62,3		3,93		
		2	Лифтовый холл	$1,85*2,61$		4,9			
		3	Помещение	$10,46*4,06+0,38*2,77-0,28*0,64-0,60*0,34-0,56*0,44-0,33*0,44-0,59*1,56-0,44*0,44+(2,66*3,29)/(2+1*0^2)$	67,4				
		4	Лестничная	$3,01*6,56$		19,7			
		5	Торговый зал	$12,0*1$		12,0			
		6	Холл	$87,9*1-0,34*0,34*2$		87,7			
		7	Коридор	$27,5*1+94,9*1+6,1*1$		130,4			
		8	Лестничная	$2,97*5,80$		17,2			
		9	Помещение	$6,79*6,02-0,33*0,26-0,15*0,85-0,27*0,86-0,49*3,55-0,13*0,47$		38,6			
		10	Серверная	$2,75*6,47-0,19*0,27-0,20*0,67$		17,6			
		11	Помещение	$3,76*5,01-3,59*2,02$		11,6			
		12	Помещение	$6,00*6,83-0,12*0,81-0,17*0,41-0,27*0,76-0,51*3,37-0,17*0,44$		38,7			
		13	Лестничная	$4,00*3,80$		15,2			
		14	Помещение	$24,5*1$		24,5			
		15	Санузел	$2,25*4,05-0,19*0,35-0,38*0,36$		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	$6,51*6,57-0,40*0,44-0,15*0,46-0,50*0,75-0,60*0,95-0,44*0,44$		45,4			
		21	Помещение	$6,56*7,14-0,17*0,39-0,39*0,44-0,19*0,38-0,25*0,95-0,44*0,44-0,60*0,95$		47,6			
		22	Помещение	$6,80*6,88-0,18*0,39-0,39*0,44-0,68*1,34-0,18*0,44-0,44*0,44+0,31*0,40$		45,4			
		23	Помещение	$45,7*1-0,44*0,44*2$		45,3			
		24	Торговый зал	$46,70*12,44-0,80*0,76-0,80*0,91*2-0,34*0,34*15$		453,1			
		25	Коридор	$45,4*1-0,34*0,34$		45,3			
		26	Может	$1,28*2,83$		3,6			
		27	Подсобное	$6,3*1$		6,3			
		28	Санузел	$2,06*1,38$		2,8			
		29	Кабинет	$2,34*3,25-0,80*0,32$		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	$2,60*6,45-0,33*0,33*2$		21,8			
		33	Подсобное	$(3,21+4,62)/2*2,27$		8,9			
		34	Дебаркадер	$5,62*14,27-0,34*0,31-0,36*0,36-0,34*0,34*4-0,52*6,79-0,11*0,11-0,11*0,11-0,11*0,34*2-0,11*0,24$		78,9			

1	2	3	4	5	6	7	8	
								Площадь по внутреннему обводу или расположению (м <sup>2</sup> )
Длина по плану	Этаж	№ помещения (кабинет, топ, склад)	Наименование частей помещений	Формула подсчета площадей по внутреннему обводу	основная	дополнительная	Итого по помещению по внутр. Обводу	
		35	Коридор	$2,95*8,40$		25,0		
		36	Офисы	$2,74*8,55-0,17*0,26-0,17*0,40$	12,3			
		37	Тайбир	$14,9*1$		14,9		
		38	Коридор	$17,6*1$		17,6		
		39	Лестничная	$3,00*7,63$		22,9		
			<b>Итого по какому-либо этажу:</b>			<b>938,1</b>	<b>607,2</b>	<b>1545,3</b>
A	1	1	Коридор	$142,3*1$		142,3		
		2	Лестничная	$16,42+6,53/2*3,61$		19,2		
		3	Лестничная	$3,00*5,80$		17,4		
		4	Лестничная	$3,00*5,50$		17,4		
		3	Лестничная	$3,02*5,16$		15,6		
a1		8	Тайбир	$2,09*1,30$		3,1		
		7	Тайбир	$2,22*2,09$		4,6		
a2		8	Тайбир	$2,10*1,50$		3,2		
		9	Тайбир	$2,20*2,10$		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	$165,5*1-0,44*0,44*3-0,53*0,53$	167,6			
		14	Посовское	$10,2*1$		10,2		
		15	Посовское	$1,59*1,94-0,20*0,36-0,34*0,49$		6,7		
		16	Посовское	$(2,37+1,11)/2*1,22$		2,1		
		17	Коридор	$6,78*1,31-0,35*0,47$		8,7		
		18	Кабинет	$23,8*1$		23,8		
		19	Посовское	$0,55*0,36+(1,07*1,05)/2$		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	$4,09*1,55-0,72*2,52-0,40*0,42$		12,6		
		24	Посовское	$2,35*1,06-0,27*0,31-0,40*0,33$		2,3		
		25	Кабинет	$5,82*6,32-0,13*0,42-0,42*0,85-0,03*0,41-0,03*0,22-0,21*0,60-0,15*0,24$	36,3			
		26	Кабинет	$5,80*3,36-0,24*0,44-0,03*0,24-0,24*0,34$	19,4			
		27	Кабинет	$33,4*1-0,31*0,43$	33,2			
		28	Кабинет	$4,45*4,39-0,19*0,19-0,82*0,10-0,56*0,19-0,17*0,55-0,17*0,58$	19,3			
		29	Кабинет	$4,23*5,46-0,09*0,65-0,59*0,27-0,23*0,22$	23,0			
		30	помещение	$11,29*6,54-10,2*0,34-0,2*0,13-0,34*0,34+0,13*0,30+1,91*3,63+0,42*2,73+3,58*3,31$	104,5			
		31	помещение	$11,29*10,82-10,09*0,2+0,34*0,2*2+0,27*0,2+0,09*0,34+0,14*0,54*2+0,27*0,30$	121,6			
		32	помещение	$11,27*7,09-10,34*0,2+0,27*0,2+0,34*0,34+0,27*0,30$	79,6			
		33	помещение	$11,25*6,54$	73,2			
		34	помещение	$122,5-0,34*0,34*3$	122,2			
		35	помещение	$9,99*4,39-6,26*0,31-0,53*0,59-0,51*0,2$	41,3			
		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, комнаты)	Наименование частей помещений	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м		Высота помещений по анкету. Обмеру	Итого по этажу, строению	категория помещений
					основная	вспомогательная			
1	2	3	4		5	6		7	
		38	помещение	$6,22*1,436-0,36*0,39+0,63*0,64-0,39*0,3-0,3*0,44-0,32*1,12-0,29*0,44-0,35*0,44-1,13*0,37-0,4*4$		86,6			
		39	помещение	$3,17*6,23-0,27*0,64$		19,2			
		40	помещение	$2,27*6,26-0,31*0,38-0,37*0,31$		13,6			
		41	коридор	$2,43*3,53+1,15*0,88-0,16*0,75+0,34*2,49-0,26*1,14$		39,6			
		42	помещение	$3,13*1,57-1,04*0,32-0,33*0,33-0,29*0,24$		4,2			
		43	помещение	$1,71*1,19$		2,0			
		44	помещение	$1,62*1,19$		1,9			
		45	помещение	$6,76*6,02-0,43*3,65-0,27*0,6$		35,9			
		46	помещение	$3,19*3,86-0,19*0,19$		12,3			
		47	помещение	$3,21*1,64-0,37*0,17$		5,2			
		48	помещение	$3,98*1,89-0,34*0,4-0,12*1,74$		20,9			
				<b>Итого по Этажу:</b>		<b>1115,4</b>	<b>390,4</b>	<b>1565,8</b>	
A	II	1	Кабинет	$4,13*7,25-1,85*3,11$		23,8		3,90	
		2	Пестовичная	$4,64*2,98$		13,8			
		3	Пестовичная	$3,70*3,00$		17,1			
		4	Пестовичная	$3,70*3,00$		17,1			
		5	Пестовичная	$4,63*2,90$		13,5			
		6	Помещение	$4,10*3,98-2,27*4,64-0,20*0,10*3$		13,9			
		7	Вспомогательная	$65,9*1-6,44*0,44*2-0,34*0,34*2$		65,2			
		8	Самуил	$11,0*1$		11,0			
		9	Побойное	$1,26*1,69+0,23*0,31$		1,3			
		10	Самуил	$14,2*1$		14,2			
		11	Коридор	$33,1*1+95,4*1+48,9*1$		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	$7,08*13,51-0,34*0,83-0,36*0,44-0,63*0,34-0,34*0,27-0,34*0,34*2-0,34*0,20-0,19*0,29$		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	$3,54*3,61+4,05*3,54-0,34*0,34-0,34*0,2-0,2*0,22$		36,1			
		16	Кабинет	$1,31*3,74-0,22*0,27-0,1*0,18$		20,2			
		17	Помещение	$6,92*5,77-0,13*0,20-0,15*0,39-0,22*3,63$		39,6			
		18	Помещение	$7,03*8,11-0,13*3,62-0,39*1,01-1,24*0,61-1,42*0,40-0,44*0,44*2-0,33*0,32$		53,5			
		19	Помещение	$6,77*3,77-0,35*3,31-0,11*0,34$		27,8			
		20	Помещение	$9,64*6,88-0,23*7,73-0,41*0,41*3-0,36*0,34$		63,6			
		21	Помещение	$25,7*1$		25,7			
		22	Побойное	$7,64*1,41-0,44*0,44$		2,1			
		23	Коридор	$4,25*2,31$		9,8			
		24	Самуил	$1,36*2,31-0,43*0,63$		3,9			
		25	Самуил	$2,32*2,22-0,19*0,46$		3,8			
		26	Помещение	$4,72*4,69-0,25*2,69-0,44*0,44-0,34*0,43$		21,1			
		27	Помещение	$14,00*4,33-0,34*0,34*3-0,20*0,32-0,10*0,36$		61,3			
		28	Побойная	$1,16*4,07$		4,7			

Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры) по плану	Наименование частей помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м		Высота помещений по плану, Обмеру	Площадь по плану, строение	Категория помещений
					основная	вспомогательная			
1	1	3	4		5	6	7		
		29	Лоджия	$1,5^2 \cdot 1,1$		4,7			
		30	Прихожая	$2,54^2 \cdot 5,54 - 5,54 \cdot 5,76 / 2 \cdot 1,12$		18,2			
		31	Кухня	$9,1^2$		9,1			
		32	Кухня	$2,15^2 \cdot 1,9 + (2,93 + 2,19) / 2 \cdot 1,75 - 0,32^2 \cdot 0,44 - 0,44^2 \cdot 0,35^2 \cdot 0,35$		13,6			
		33	Кухня	$2,19^2 \cdot 1,86 + (2,19 + 1,84) / 2 \cdot 0,44$		11,4			
		34	Прихожая	$15,6^2 \cdot 1$		15,6			
		35	Помещение	$3,64^2 \cdot 2,87$		16,4			
		36	Кухня	$20,7^2 \cdot 1$		20,7			
		37	Кухня	$(2,35 + 0) / 2^2 \cdot 3,86 - 0,19^2 \cdot 3,4 - 0,2^2 \cdot 0,37$		12,2			
		38	Кухня	$3,25^2 \cdot 3,84 - 0,35^2 \cdot 0,18$		12,4			
		39	Кухня	$4,75^2 \cdot 0,38 - 1,01^2 \cdot 4,42 + (0,38 + 7,49) / 2 \cdot 1,95 - 0,84^2 \cdot 0,49 - 0,34^2 \cdot 0,34 - 0,33^2 \cdot 0,18$		36,0			
		40	Кухня	$3,68^2 \cdot 3,5 - 0,34^2 \cdot 0,18$		13,8			
		41	Прихожая	$3,75^2 \cdot 1,96$		14,8			
		42	Туалет	$1,5^2 \cdot 1,6$		2,1			
		43	Помещение	$3,85^2 \cdot 4,29 - 1,45^2 \cdot 1,75 - 0,35^2 \cdot 0,37 - 0,36^2 \cdot 0,31$		13,7			
		44	Архив	$3,76^2 \cdot 2 - 0,34^2 \cdot 0,63 - 0,34^2 \cdot 0,5 - 0,34^2 \cdot 0,12$		7,2			
		45	Коридор	$3,79^2 \cdot 1,46 - 0,34^2 \cdot 0,11 - 0,05^2 \cdot 0,1$		5,3			
		46	Коридор	$1,93^2 \cdot 2,39 - 0,3^2 \cdot 0,1 + 2,69^2 \cdot 5,11 + (1,93 + 2,69) / 2 \cdot 1,61 + (0,26 + 4,9) / 2 \cdot 1,61 + (3,21 + 2,8) / 2 \cdot 1,54 - 15,8$		52,3			
				<b>Итого по 11 этажу:</b>		<b>991,5</b>	<b>534,5</b>	<b>1526,0</b>	
						<b>Всего:</b>	<b>1045,0</b>	<b>1332,3</b>	<b>4577,1</b>
				<b>в т.ч. по холодным пристройкам и лоджиям:</b>		<b>21,9</b>			



---

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.  
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ

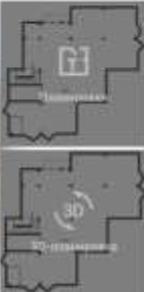
---

[yargutafaj.com/comm/ru/1546083/](http://yargutafaj.com/comm/ru/1546083/)  
 Каталог квартир | Новостройки | Дома, дачи, участки | Аренда | Коммерческая | Бизнес | Ипотека | ЖК | Бизнески | Журнал | Электронная почта | Ссылки

Главная > Коммерческая недвижимость > Свободное назначение > Северный промышленный > Нефтегазовое дело > Недвижимость (1546083)



Посмотреть 45 фотографий





Об этом объекте вы знаете:



**Алексей Петр Вячеславович**

+7 950 534-49-86

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 950 534-49-86

**ИДУ ЗАНИМА**

Оформите заявку, мы свяжемся с вами и подберем подходящий вариант.

**Недвижимость свободного назначения, 1000 м<sup>2</sup>**
**59 000 000 Р**  
39 000 Р за м<sup>2</sup>

Северный промышленный, ул. Нефтегазовое шоссе. На карте
 Стоимость услуг для покупателя 620 000 Р

[В избранное](#)
[Пополнить](#)

**Описание**

184 кв.метра. Показать дату изменения.  
 Продается 2-х этажное здание с цоколем расположенное на арендуемом земельном участке 3731 кв.м. Обособленная территория с парковкой на 70 машиномест. Здание со свободной планировкой, в настоящее время 1 этаж используется и оборудован как ресторан, школа - магазин, 2 этаж - офис. Фундамент: жб свая, каркас металлический. Стены: пеноблок. Крыша: металлочерепица. Полы: бетонные, плитка, линолеум. Стены - обои, покраска, подвесные потолки. Двери - стальные. Газовое отопление от котельной, канализация центральная, водоснабжение - сетевое, электричество 75 квт. Парогоризонт, лифты, гидрокартон, Телефон, интернет, кондиционеры, пожарно-охранная сигнализация в рабочем состоянии.Торг

[Свернуть](#)

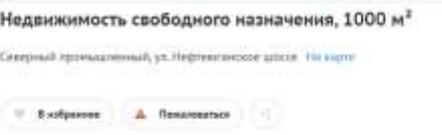
**Характеристики**

Код объекта	1546083
Линия	Первая
Площадь	3007
Этаж / Этажность	1 из 2
Стены	Окрашен, обои
Полы	Подвесной
Высота потолков	4м.
Паз	Плинка
Мощность электричества	75квт
Количество входов	2
Парковка рядом	Есть

Активация Win  
Почти бесплатно!

[yargutafaj.com/comm/ru/1546083/](http://yargutafaj.com/comm/ru/1546083/)  
 Каталог квартир | Новостройки | Дома, дачи, участки | Аренда | Коммерческая | Бизнес | Ипотека | ЖК | Бизнески | Журнал | Электронная почта | Ссылки

Главная > Коммерческая недвижимость > Свободное назначение > Северный промышленный > Нефтегазовое дело > Недвижимость (1546083)



Посмотреть 45 фотографий





Об этом объекте вы знаете:



**Алексей Петр Вячеславович**

+7 950 534-49-86

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 950 534-49-86

**ИДУ ЗАНИМА**

Оформите заявку, мы свяжемся с вами и подберем подходящий вариант.

**Недвижимость свободного назначения, 1000 м<sup>2</sup>**
**59 000 000 Р**  
39 000 Р за м<sup>2</sup>

Северный промышленный, ул. Нефтегазовое шоссе. На карте
 Стоимость услуг для покупателя 620 000 Р

[В избранное](#)
[Пополнить](#)

**Описание**

184 кв.метра. Показать дату изменения.  
 Продается 2-х этажное здание с цоколем расположенное на арендуемом земельном участке 3731 кв.м. Обособленная территория с парковкой на 70 машиномест. Здание со свободной планировкой, в настоящее время 1 этаж используется и оборудован как ресторан, школа - магазин, 2 этаж - офис. Фундамент: жб свая, каркас металлический. Стены: пеноблок. Крыша: металлочерепица. Полы: бетонные, плитка, линолеум. Стены - обои, покраска, подвесные потолки. Двери - стальные. Газовое отопление от котельной, канализация центральная, водоснабжение - сетевое, электричество 75 квт. Парогоризонт, лифты, гидрокартон, Телефон, интернет, кондиционеры, пожарно-охранная сигнализация в рабочем состоянии.Торг

[Свернуть](#)

**Характеристики**

Код объекта	1546083
Линия	Первая
Площадь	3007
Этаж / Этажность	1 из 2
Стены	Окрашен, обои
Полы	Подвесной
Высота потолков	4м.
Паз	Плинка
Мощность электричества	75квт
Количество входов	2
Парковка рядом	Есть

Активация Win  
Почти бесплатно!

Узнайте, какую сумму вы сможете взять в ипотеку, онлайн получив одобрение банка онлайн! [Узнать подробнее](#)

**ЭТАЖИ** Санкт-Петербург +7 (3452) 76-91-14 [Звонки с сайта 6:00 до 24:00](#) RUB [Выход](#)

Каталог квартир Настройки Динамика участка Архив Коммерческие Бизнес Ипотека ПИИ Вакансии Журнал Электронная почта

Главная > Коммерческая недвижимость > Торговое помещение > 17 мкр. > 30 кв. ВЛКМ > Жд. объект 1944155




Посмотреть 30 фотографий

**Торговое помещение, 950 м<sup>2</sup>** **59 500 000 Р.**  
 02 652 Р за м<sup>2</sup>  
 Стоимость услуг для покупателя 523 000 Р

17 мкр., ул. 30 квт ВЛКМ [На карте](#)

[В избранное](#) [Посоветовать](#)

**Описание**

Жд. объект 1944155

**Описание**

217 кв.м. Коммерция. Планировка доку. изменения.

Продается или сдается в аренду в шаговой доступности от центра города, район Сторожкино «Дружба», - 4 этаж на первом этаже Большая зал оборудованный под Клиентский салон(действующий), ( 250 кв.м.); на втором этаже: полностью оборудованный отдел женской одежды, 3 транчеренных (250 кв.м); третий этаж оборудован под вернюю одежду(куртки, пуховики) (250 кв.м) цокольный этаж подвалом свободная планировка ( на данный момент используется под склад) Также и цокольном этаже конект отдела с оборудованной кухней.

- Фасад здания - тёмно-красный керамогранит, отделка помещений: гипсокартон и штукатурка, краска, потолки - подвесные, окна - пластиковые стеклопакеты.

- все коммуникации ( электричество, водоснабжение, отопление) в цокольном этаже санузлы и бойлерная отопительная система, городская телефонная сеть, проводные интернет, аренда, своя парковочная зона на 15 машиномест;

- система безопасности: система оповещения о пожаре, круглогодичная охрана, система контроля доступа, система видеонаблюдения - участок (950 кв.м) на котором располагается здание находится в собственности;территория вокруг магазина и близлежащей территории обгорожена ( посадка газонной травы, цветы);Аренда первый этаж 1200-коммерциальные услужиторой этаж 120-130г полностью. Возможен торг задем вас!

[Свернуть](#)

**Характеристики**

Код объекта	1944155
Планик	Перед
Год постройки	2008
Этаж./Этажность	1 из 4
Политик	Подвесной
Высота потолка	3м
Перевозка мебели	Есть

Об этом объекте вас знает:

**Савчук Виктор Валерьевич**  
 +7 950 536-23-65  
 или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

[ИДУ ЗАНИМА](#)

Оставьте заявку, мы свяжемся по телефону (подтверждения заявки)

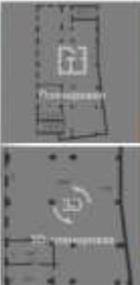
[mapulstage.com/objects/3276509](#)  
 +7 (3462) 76-95-54 Звонки плат с 0:00 до 24:00

Каталог квартир | Недвижимость | Дачи, дачи, участки | Архив | Коммерческая | Осадки | Ипотека | ГИМ | Бизнес | Жилищ | Элиты | Бюджет | Сброс

Недвижимость | Коммерческая недвижимость | Свободное назначение | 4 нед. | Центр для Куршевского | Код объекта 3276509



Посмотреть 21 фотографий







Об этом объекте все знает:



**Горная Татьяна Витальевна**  
 +7 950 532-59-53  
 или оставьте свой номер, и я вам перезвоню

+7 950 532-59-53

**ЖИТЬ ЗДЕШЬ**

Оставьте заявку, мы свяжемся по объекту, предложим детали

**Недвижимость свободного назначения, 1500 м<sup>2</sup>**
**97 500 000 Р**  
85 000 Р за м<sup>2</sup>

в мкр., ул. Бургария Куршевского [На карте](#)
Стоимость услуг для покупателя 1 000 000 Р

**Описание**

[Посмотреть дату изменения](#)

Продается в продаже отдельно стоящее здание 2х-этажное + школа, с планировкой свободного назначения. Отдельные входы на этаж. С действующими арендаторами. В помещениях выполнен хороший ремонт, все выложено плиткой, стены покрашены. Здание отдельно стоящее, находится в центре города, с удобными подъездными дорогами и большой парковкой. В микрорайоне хорошая плотность населения, удобная транспортная развязка. Здание перспективно для сдачи в долгосрочную аренду.

**Характеристики**

Код объекта	3276509
Этаж	Первая
Этаж / Этажность	2 из 2
Наличие архитектора	Да
Стены	Штукатурей стен, окраска
Полы	Подвесной
Высота потолков	Эт
Пол	Плитка
Парковка рядом	Есть

[Преимущества работы с компаниями «Этажи»](#)

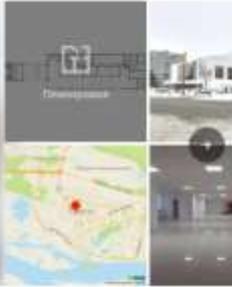
Узнайте, какую сумму вы сможете вложить в ипотеку, чтобы получить одобрение банков онлайн!

Узнать подробнее

ЭТАЖИ Сургут +7 (3462) 76-93-14 Звонки платят 6/31 до 24:00 RUB Выкл

Каталог квартир Новостройки Дачи, дома, участки Аренда Коммерческая Гаражи Места ИЖС Выкупки Журнал Электронная почта

Товарищ Коммерческая недвижимость Торговые помещения Тенер Майкад Код объекта 3963730


Посмотреть 18 фотографий

ОБ этом объекте вам знает:

**Аксенов Петр Вячеславович**  
+7 950 534-49-86  
или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

ИДУ ЗАНИМА

Смотрите также все предложения по объектам коммерческой недвижимости

**Торговое помещение, 6735 м<sup>2</sup>**  
360 000 000 Р  
53 452 Р за м<sup>2</sup>  
Стоимость услуг для покупателя 1 630 000 Р

7 нед. ул. Майская На карте

В избранное Помечетель

**Описание**

12 картинками Показать еще картинки

Продается новый ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР в самом центре города Сургута. Здание площадью 6735 м<sup>2</sup> расположенное на собственном земельном участке 2641 м<sup>2</sup> имеет 5 этажей и цоколь. Парковка на 100 машиномест для ввода в эксплуатацию - 2020 г. Технические характеристики: лифты 2, системы кондиционирования помещений, отопление, водоснабжение, канализация - централизованное, пожарная и охранная сигнализация, высокая 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 м<sup>2</sup>, арендопригодные площади ТЦ составляет 73-80%. 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).

Свернуть

**Характеристики**

Код объекта	3963730
Этажи	Первая
Год постройки	2020
Этаж / Этажность	1 из 3
Стены	Оштукатурен, обои
Полы	Паркетной
Высота потолков	3.3м
Пол	Плитка
Мощность электричества	200квт

Активация Wi-Fi  
Почти бесплатно

domofond.ru/коммерческаянедвижимость/аренда/суругд-2779575947

Google Карта Санкт-Петербург Публичная кадастровая информация Главная страница Языки Параллельное отображение "Ютубер" - Страницы Файлы OneDrive Служба Подписок

**Domofond.ru** Прямая аренда Квартиры на окраинах Еще Дать объявление Войти

Domofond.ru - Аренда коммерческой недвижимости - Ханты-Мансийский АО - Суругд - Магазины - Центральный - Номер в каталоге: 2779575947 < К результатам поиска > Свод적으로 >

**45 000 Р**  
Без комиссии  
Без залога

**Магазин, 30 м²**  
Ханты-Мансийский автономный округ, Суругд, проспект Мира, 15, Центральный, Суругд, Ханты-Мансийский АО

В избранное  
Получать похожие объявления

**Павел**  
Разместил объявление: 3 лет 9 мес  
Открыл другие объекты в аренду: 1  
Восто за 3 месяца: 1

+79855649805

Пожалуйста, свяжитесь, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
не соглашаться на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать владельцу объявления

VK FB TW G

1 из 6

domofond.ru/коммерческаянедвижимость/аренда/суругд-2779575947

Google Карта Санкт-Петербург Публичная кадастровая информация Главная страница Языки Параллельное отображение "Ютубер" - Страницы Файлы OneDrive Служба Подписок

**45 000 Р**  
Без комиссии  
Без залога

**Магазин, 30 м²**  
Ханты-Мансийский автономный округ, Суругд, проспект Мира, 15, Центральный, Суругд, Ханты-Мансийский АО

В избранное  
Получать похожие объявления

Связаться с владельцем +79855649805

**Магазин, 30 м²**  
Сдается в субаренду помещение в ТЦ «Данковский». Центр города, торговая линия. Место под вывеску и баннер. Коммунальные платежи включены.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделок

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость  
Комиссия: нет  
Залог: нет  
Класс здания:  
Площадь: 30 м²  
Цена: 45 000 Р  
Цена за м²: 1 500 Р  
Тип объекта: Магазин

Дата публикации объявления: 11/8/2020  
Дата обновления объявления: 13/8/2020  
Номер в каталоге: 2779575947

**Расположение**  
Ханты-Мансийский автономный округ, Суругд, проспект Мира, 15, Центральный, Суругд, Ханты-

ОТДЫХ НА ДАЧЕ

СОСНОВКА СДАНО

ДОМА РУЧНОЙ РАБОТЫ ТОРЕЗА, 7 от 133 500 РУБ.

Активна

avito.ru/surgut/kommercheskaya\_nedvizhnost/torgovoe\_pomeshchenie\_17\_m\_1787073027

Объявления Материалы Бизнес Помощь

**Avito** Авито Недвижимость Работа Услуги еще...

Коммерческая недвиж... [Посмотреть объявления](#)

Сургут Недвижимость Коммерческая недвижимость Сети Торговое помещение

## Торговое помещение, 17 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 4 августа в 14:49

В каталог Следующее →

**17 000 Р в месяц**  
Без залога

8 912 815-23-67

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

Состояние  
Арендодатель  
На Авито с декабря 2013  
Завершено 22 объявления

14 объявлений пользователей

Подписаться на продавца

№ 1787073027, ID 4523 (+9)




Площадь: 17 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ Сургут  
Геологическая ул., 26  
р-н Восточный [Посмотреть карту](#)

avito.ru/surgut/kommerchaskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeshchenie\_17\_m\_1787073027



17 000 ₽ в месяц  
Без залога

8 912 815-23-67

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Светлана  
Арендодатель  
На Авито с декабря 2013  
Завершено 22 объявлений

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1787073027, ☎ 4522 (+9)

Площадь: 17 м²

Томская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут.  
Геологическая ул., 26  
р-н Восточный [Показать карту](#)

Помещение свободного назначения на 3 этаже.  
Шикарное месторасположение - на пересечении двух самых оживленных улиц города, красивый внешний и внутренний вид центра, чистота, проведение совместных рекламных акций, праздников, а главное – лучшие арендаторы России, с самой высокой проходимостью, большая и удобная наземная и подземная парковка – делают торговый центр очень привлекательным для посетителей. Проходимость торгового центра превосходит самые смелые ожидания.  
Наши яркие арендаторы:  
Пятерочка в новом формате  
 Оптима  
Селтс  
Фикс Прайс  
Детский рай  
Красное&Белое  
Галерея из многочисленных салонов свадебной моды.  
Два лифта позволяют очень комфортно передвигаться по уютным просторам ТЦ "Тера"

[Показать](#)

---

Текст: коммерческая недвижимость, продажа, 47 кв.м, ханты-мансийский автономный округ, сургут, геологическая ул., 26, 41, 8800155017

70 500 ₽ цена за кв.м 1 500 ₽

19 м² площадь 5 МКВЛ ком. кв. м

С. Селицкая контактное лицо  
📍 Геологическая, 26/1 м

14 марта 2019 11 (+1 из истории) Объявлено вчера в 22:29

[Позвонить](#) [Заявка](#) [Попросить](#) [ESC](#)



Татьяна  
+7 (922) 654-02-24  
Соблазните продавца, что Вы нашли объявление на портале недвижимости.  
Помогите другим пользователям принимать решения о покупке недвижимости, оставив отзыв об объявлении, продавце и портале недвижимости.

ЖК «LDO Черный орешек»  
Цена от 4 281 006 руб

ЖК «Ромашка»  
Цена от 3 022 046 руб

ЖК «Северный остров»  
Цена от 3 429 204 руб





[move.ru](#) | [Объекты недвижимости](#) | [Коммерческая недвижимость](#) | [72 м², 2 этаж, 1 линия](#) | [Москва](#) | [Центральный округ](#) | [ТЦ "Премьер"](#) | [Средняя цена](#) | [32 030 000 руб.](#)




### Коммерческая недвижимость в аренду

Цена:	32 030 000 руб. в месяц	Общая площадь:	72 м²
Цена за м²:	1 100 руб.	Дата публикации:	19 июля
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	26 августа
Тип объекта:	коммерческая недвижимость	ИД:	664-228-888-7
Тип объявления:	отдельно		

**Описание**

Сдается торговое помещение, 72 м² в ТЦ "Премьер", 2 этаж, 1 линия. Соседи-отделы "Перфом - Лидер", женская одежда, практичные аксессуары "Дальше-Вместе", "Самкоста", отдел швей Шар-Ланд, Ателье. Отдел по продаже телефонных аксессуаров.





**Квартал Галицкая**  
Новый комплекс "Галицкий" - это квартал, а не просто дом.  
от 5 100 000 руб



**Панель на Конькоделовки**  
от 3 260 672 руб



**Центральная на Лява**  
от 3 260 350 руб



**Свяжитесь с агентом**  
Свяжитесь с агентом



**Бронируйте отель на сайте**  
Набавком!



**Надежные услуги**  
Безопасные сделки

---

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

---

**ПОЛИС**

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**  
СПФ/18/ГОцц№100971

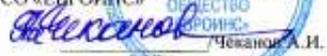
С учетом Дополнительного соглашения № 1 от 21.08.2018г., Дополнительного соглашения № 2 от 19.12.2018г.,  
Дополнительного соглашения №3 от 14.10.2019г.

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-0101/2019 от 28.12.2018г., 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» № 125 от «30» апреля 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 (бездействия) 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	1 100 000 100 (Один миллиард сто миллионов сто) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	
6. Страховая премия	Согласно Дополнительного Соглашения №3
7. Срок страхования	с «01» января 2019 г. по «31» декабря 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	и соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «21» августа 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПФ/18/ГОцц№100971 от 21.08.2018 г., Доп. соглашение № 1 от 21.08.2018г., Доп. соглашение № 2 от 19.12.2018г., Доп. соглашение № 3 от 14.10.2019г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глиники, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001; РС 40701810520520003678 ТКБ БАНК ПАО г. Москва к/с 30101810800000000388, БИК 044525388
11. Страхователь	Факт. адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А, БЦ
12. Дата выдачи полиса	«14» октября 2019 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 таким способом, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о возможных страховых продуктах, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иных 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 «30» апреля 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК - Санкт-Петербургский филиал  
Директор Санкт-Петербургского филиала  
ООО РСО «ЕВРОИНС»  
  
Чеканов А.И.  
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «ЛАИР»  
Директор  
  
Смирнов А.П.  
М.П.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

"ЛАИР"

(г. Санкт-Петербург)

ИНН 7814084010

**является членом**  
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА  
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

Москва, сентябрь 1999 года

Регистрационный № 78105



ПРЕЗИДЕНТ

Ю.В. ШКОЛЬНИКОВ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
г. Хабаровск

Государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
"Тихоокеанский государственный университет"

# ДИПЛОМ

ВСТ 544909А

Государственная экзаменационная комиссия  
09 июня 2011

Буркашковой  
Анне Александровне

ПРИСУЖДЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ-МЕЛЛЕДЖЕР  
по специальности "Экономика и управление на  
предприятии (операции с недвижимым имуществом)"



*Объявлено*  
*Анне*

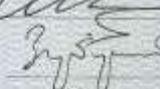
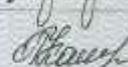
РОССИЯ  
ДИПЛОМ  
РОССИЯ  
ДИПЛОМ  
РОССИЯ  
ДИПЛОМ  
РОССИЯ  
ДИПЛОМ



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

1282 27 июня 2011 года

Регистрационный номер

<p>Фамилия, имя, отчество</p>	<p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p>
<p><b>Буркатская Анна Александровна</b></p>	
<p>Дата рождения <b>11 июля 1989 года</b></p>	<p>г. Хабаровск</p>
<p>Предыдущий документ об образовании <b>Аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2006 году</b></p>	<p>Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Тихоокеанский государственный университет»</p>
<p>Безусловные испытания <b>прошла</b> Поступила (а) в <b>2006 году в Тихоокеанский государственный университет</b></p>	<p><b>ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ</b></p>
<p>Завершила (а) обучение в <b>2011 году в Тихоокеанском государственном университете (очная форма)</b></p>	<p>№ <b>ВСГ 5449094</b></p>
<p>Нормативный период обучения по очной форме <b>5 лет</b></p>	<p><b>1282</b> (регистрационный номер)</p>
<p>Направление / специальность <b>Экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)</b></p>	<p><b>27 июня 2011</b> года (дата выдачи)</p>
<p>Специализация <b>Не предусмотрено</b></p>	<p>Решением Государственной аттестационной комиссии</p>
<p>Курсовые работы <b>Приведены на обороте</b></p>	<p><b>09 июня 2011</b> года</p>
<p>Практика <b>учебная, 4 недели, отлично производственная, 4 недели, отлично производственная, 4 недели, отлично представительная, 4 недели, отлично</b></p>	<p>присуждена квалификация <b>ЭКОНОМИСТ- МЕНЕДЖЕР</b></p>
<p>Итоговые государственные экзамены <b>по специальности, отлично</b></p>	<p>Ректор </p>
<p>Выполнение и защита выпускной квалификационной работы <b>на тему: «Инвентаризация и оценка объекта недвижимости на основе данных метрической инвентаризации (на примере Торгового навильона, расположенного по адресу ул. Вязовая - Амурский бульвар)», 16 недель, отлично</b></p>	<p>Декан </p>
<p>Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.</p>	<p>Секретари </p>
<p>Продолжение см. на обороте</p>	<p></p>

Буркатская Анна Александровна

За время обучения сдад(а) зачеты, промежуточные и итоговые экзамены по следующим дисциплинам:

Наименование дисциплины	Общие часы/кредиты	Итоговая оценка
1. Иностранный язык	335	отлично
2. Информатика	182	хорошо
3. Физическая культура	336	зачтено
4. Химия	153	хорошо
5. Экономическая география	85	зачтено
6. Отечественная история	119	отлично
7. Математика	587	хорошо
8. Экономическая теория	298	хорошо
9. Экология	80	зачтено
10. Культурология	112	отлично
11. Физика	192	хорошо
12. Философия	204	хорошо
13. Русский язык и культура речи	102	зачтено
14. Статистика	204	удовлетв.
15. Мировая экономика	85	хорошо
16. Документирование управленческой деятельности	85	отлично
17. Государственное регулирование экономики	102	отлично
18. Математические методы и модели в экономике	85	зачтено
19. Менеджмент. Общий курс	85	зачтено
20. Безопасность жизнедеятельности	68	зачтено
21. Безопасность жизнедеятельности (ГО)	34	зачтено
22. Маркетинг	102	отлично
23. Правоведение	119	хорошо
24. Менеджмент отраслевой	136	отлично
25. Экономика предприятия	170	хорошо
26. Страхование имущества	85	хорошо
27. Физическое воспитание и спорт	68	зачтено
28. Инженерная графика	51	отлично
29. Основы конструирования и проектирования	68	зачтено
30. Землеустройство и земельный кадастр	51	зачтено
31. Финансовая математика	68	зачтено
32. Экономическая оценка инвестиций	136	хорошо
33. Экономика и социология труда	102	хорошо
34. Системы финансового расчета объектов недвижимости	119	хорошо
35. Экономика отрасли	119	отлично
36. Бухгалтерский учет. Общий курс	102	зачтено
37. Экономика недвижимости	85	зачтено
38. Строительное дело и материаловедение	85	зачтено
39. Социология и политология	119	зачтено
40. Информационные технологии в экономике	153	хорошо
41. Бухгалтерский учет отраслевой	136	хорошо
42. Планирование на предприятии	221	отлично
43. Организация, нормирование и оплата труда на предприятиях отрасли	102	отлично
44. Организация производства на предприятиях отрасли	153	хорошо
45. Оценка стоимости машин и оборудования	68	зачтено
46. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия	229	хорошо
47. Операции с недвижимым имуществом	119	отлично
48. Оценка интеллектуальной собственности	102	зачтено
49. Оценка объектов недвижимости	119	хорошо
50. Управление качеством	102	зачтено
51. Финансы и кредит	153	отлично
52. Имущественное право	96	зачтено
53. Интегрированный анализ	112	хорошо
54. Оценка стоимости предприятия	128	хорошо
55. Антикризисное управление	96	зачтено
56. Организация предпринимательской деятельности	96	зачтено
57. Оценка стоимости земли	128	отлично
58. Управление объектами недвижимости	64	зачтено
<i>Курсовые работы</i>		
1. Экономическая теория		отлично
2. Менеджмент отраслевой		отлично
3. Бухгалтерский учет отраслевой		отлично
4. Операции с недвижимым имуществом		отлично
5. Оценка объектов недвижимости		хорошо
6. Оценка стоимости предприятия		хорошо
<i>Курсовые проекты</i>		
1. Экономика предприятия		хорошо
2. Организация производства на предприятиях отрасли		отлично
3. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия		хорошо
Всего		
	7695	
В том числе аудиторных		
	4380	



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 001259-1

« 08 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Мордовиной Анне Александровне**

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

от « 08 » декабря 2017 г. № 32

Директор



А.С. Бупкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 08 » декабря 20 20 г.

АО «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

14001-24



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Мордовия

Павел Александрович

гражданин России

русский

свидетельство (заполнить, если запись в записи акта о заключении брака)

« 12 » июня 1989 г.

дата рождения

г. Хабаровск

Буряктейсан

Анна Александровна

гражданка России

русская

свидетельство (заполнить, если запись в записи акта о заключении брака)

« 11 » июня 1989 г.

дата рождения

г. Хабаровск

Буряктейсан

заключен брак

13.06.2017

число, месяц, год (заполнить в арабском)

тринадцатого июня две тысячи семнадцатого года

о чем 2017 года июня месяца 13 числа

составлена запись акта о заключении брака № 2349

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу Мордовин

жене Мордовина

Место государственной регистрации Отдел регистрации актов

гражданского состояния в браке - дворец бракосочетания №1

исполнительный орган местного самоуправления

Комитета по делам ЗАГС Правительства Санкт-Петербурга

Дата выдачи « 13 » июня 2017 г.



Подпись ответственного лица

*Handwritten signature*

И.В. Недрасова

Ш-АК № 724129

Форм. №20, Москва, 2016, -9-



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0677 от 01.06.2018

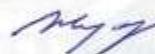
**МОРДОВИНА**  
**Анна Александровна**

ИНН: 272188610000  
ИНН/Паспортные данные

является членом  
Саморегулируемой организации Ассоциации 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 СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

Председатель  
Совета Ассоциации

 В.В. Жуковский

Директор



 А.Н. Луняк

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



Некоммерческое  
партнёрство  
«Российская коллегия  
оценщиков»

Некоммерческое партнёрство

## «Российская коллегия оценщиков»

119017, г. Москва, ул. Мясная Ордынка, д. 13, стр. 3  
Тел./факс: (495) 748-20-12, E-mail: rpkoi@rpkoi.ru, URL: www.rpkoi.ru  
ОГРН 45960379, ОГРН 1037700199327, ИНН/КПП 7727115703/770501001

Исх. № 10-0013  
от 26.05.2020

Некоммерческое партнерство «Российская коллегия оценщиков» (далее НП «РКО») настоящим подтверждает, что Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (г. Санкт-Петербург, Директор Смирнов А.П.) внесено в реестр членов НП «РКО» за регистрационным № 78105 от 16.09.1999 и является действительным членом НП «РКО».

На основании предоставленных данных ООО «ЛАИР» соответствует положению абз. 2 ст. 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

За период членства в отношении ООО «ЛАИР» в НП «РКО» жалоб не поступало.

По состоянию на 26.05.2020 НП «РКО» подтверждает отсутствие нарушений ООО «ЛАИР» требований Устава НП «РКО» и Положения о членстве НП «РКО».

Исполнительный директор



Т.В. Мазско

Исп. О.А. Воронина  
(495) 748-20-12



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**СООБЩЕСТВО  
ПРОФЕССИОНАЛОВ  
ОЦЕНКИ**

№ 0009 от 20 ноября 2009 года  
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

**Выписка  
из реестра саморегулируемой  
организации оценщиков**

№1630

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

ООО «Лаир»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Мордовина Анна Александровна

(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) реестр оценщиков 01.06.2018 года за регистрационным №0677, право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

**Номер квалификационного аттестата:** 001259-1

**Дата выдачи:** 08.12.2017

**Окончание срока действия:** 08.12.2020

**Направление оценочной деятельности:** Оценка недвижимости

**Номер квалификационного аттестата:** 017172-2

**Дата выдачи:** 24.05.2019

**Окончание срока действия:** 24.05.2022

**Направление оценочной деятельности:** Оценка движимого имущества

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20.07.2020 года

Дата составления выписки 21.07.2020 года

И.о. директора



И.В. Верховский



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИРОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОВ  
**СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**

Место нахождения: Россия, Санкт-Петербург, переулок Гривина, дом 5, литера В, офис 101  
Почтовый адрес: 190021, Санкт-Петербург, ОПС МЭП, 60400

тел./факс: +7 (812) 242-39-65  
www.sra-russia.org

e-mail: info@sra-russia.org  
Skype: sra-russia-club

13.03.2020 №366

по месту требования

**Информационная выписка**

Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» настоящим подтверждает, что оценщик:

Мордочанова Анна Александровна

Включена в Реестр членов саморегулируемой организации, регистрационный №0677 от 01.06.2018 г., является членом СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

На основании представленных оценщиком данных, в соответствии с подпунктом ст. 24. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Оценщик осуществляет оценочную деятельность, являясь специалистом ООО «ЛАНР».

Переподготовка в области оценочной деятельности пройдена в ГОУ ВПО «Технологический государственный университет» в 2011 году.

Общий трудовой стаж с 10.03.2011 года.

Стаж оценочной деятельности с: 20.03.2013 года.

В 2018 году оценщик подготавливал отчет об оценке

В период членства в СРО Ассоциация оценщиков «СПО» Мордочановой А.А. не были представлены плановые проверки профессиональной деятельности оценщика.

СРО Ассоциация оценщиков «СПО» подтверждает отсутствие в период с даты исключения Мордочановой А.А. в Реестр членов Ассоциации по 13.03.2020 г. жалоб, обращений по поводу нарушений законодательства об оценочной деятельности Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО» при осуществлении данным оценщиком профессиональной деятельности, оплаченной на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности.

В отношении оценщика нет дисциплинарного взыскания и на настоящий момент не известно.

Директор



А.Н. Лукан

ООО Справочник  
8(812)42-39-65

**ПОЛИС**
**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**

СПФ/19/ГООц№101520

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-0101/2019 от 28.12.2018г., с одной стороны и Мордовина Анна Александровна (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» № 166 от «20» августа 2018 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	3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,12%
6. Страховая премия	3 600 (Три тысячи шестьсот) рублей 00 копеек.
7. Срок страхования	с «16» апреля 2019 г. по «15» октября 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «03» апреля 2019 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПФ/19/ГООц№101520 от 03.04.2019 г. Пролонгация договора страхования СПФ/17/ГООц№100719 от 09.10.2017 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 40701810900300003678 в Санкт-Петербургский филиал «ТКБ» (ПАО) к/сч 30101810600000000715 БИК 044030715
11. Страхователь	- адрес регистрации: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Кудрово, Европейский пр-кт, д. 8, кв. 1147

12. Дата выдачи полиса «03» апреля 2019 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, а в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществление Страховщиком приема контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления 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» августа 2018 г., получены.

СТРАХОВЩИК  
 Директор Санкт-Петербургского филиала  
 ООО РСО «ЕВРОИНС»  
 ОБЩЕСТВО  
 «ЕВРОИНС»  
 Чеканов А.И. /  
 М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
 Мордовина Анна Александровна  
 / Мордовина А.А. /