

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ Н-33385/20**

справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного
по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный
округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85

дата оценки — 03.08.2020
дата составления отчета об оценке — 03.08.2020

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:
Акционерное общество
«Управляющая компания
«НИМБУС» Д.У. Закрытым
паевым инвестиционным
рентным фондом «Югра
Рентный Фонд»

Санкт-Петербург
2020

Генеральному директору

Акционерного общества «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Югра Рентный Фонд»

Торхову Е. И.

Уважаемый Евгений Игоревич!

Согласно Техническому заданию № 3 от 31.07.2020 к Договору № 5-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 28.11.2018, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка справедливой стоимости недвижимого имущества в составе:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 кв.м, адрес объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, 85, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:135;
- торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этаж - 1), общая площадь 5 648,1 кв.м, инв.№ 71:136:001:006984000, лит А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:322 (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 03.08.2020, округленно, без учета налога на добавленную стоимость (20%) составляет:

190 615 000 рублей

(Сто девяносто миллионов шестьсот пятнадцать тысяч) рублей.

Попозиционно результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки представлены в таблице далее.

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
<i>Объект оценки, в т. ч.:</i>		190 615 000
1	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 кв.м, адрес объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, 85, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:135	27 865 000
2	торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этаж - 1), общая площадь 5 648,1 кв.м, инв.№ 71:136:001:006984000, лит А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:322	162 750 000

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	15
5.1. Основные допущения	15
5.2. Особые допущения.....	16
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	18
7. Описание Объекта оценки	19
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	19
7.2. Описание местоположения Объекта оценки.....	19
7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки, а также оцениваемых правах	27
7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	27
7.5. Позиционирование Объекта оценки.....	31
7.6. фотографии объекта оценки.....	32
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость.....	35
8.1. Анализ влияния общей политической и социально—экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	35
8.2. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат оцениваемые объекты.....	35
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки.....	36
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	39
8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	45
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки	47
9.1. Анализ земельного участка как условно свободного	48
9.2. Анализ НЭИ земельного участка с существующей застройкой.....	50
10. Обоснование выбора подходов к оценке	52
10.1. Анализ возможности применения подходов к оценке	52
10.2. Заключение об используемых подходах к оценке.....	54
11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке.....	55

11.1. Формирование выборки объектов-аналогов	55
11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода....	58
11.3. Обоснование выбора единицы сравнения.....	59
11.4. Обоснование выбора элементов сравнения.....	60
11.5. Корректировки по первой группе элементов сравнения.....	61
11.6. Корректировки по второй группе элементов сравнения.....	62
11.7. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода	65
11.8. Определение стоимости земельного участка, входящего в состав объекта оценки	67
11.9. Корректировки по первой группе элементов сравнения.....	70
11.10. Корректировки цен по второй группе элементов сравнения	70
11.11. Заключение о стоимости земельного участка, в рамках сравнительного подхода.....	74
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке	77
12.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода	77
12.2. Определение арендопригодной площади.....	79
12.3. Расчет рыночных арендных ставок на дату оценки.....	79
12.4. Действительный валовой доход.....	86
12.5. определение ставки капитализации.....	87
12.6. Капитализация чистого операционного дохода.....	88
12.7. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, полученной в рамках доходного подхода.....	88
13. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки.....	89
13.1. Описание процедуры согласования.....	89
13.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки	89
13.3. Заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки	90
13.4. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	91
14. Сертификат стоимости.....	92
15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	93
15.1. Нормативные документы.....	93
15.2. Методические материалы.....	93
15.3. Источники рыночной и общей информации.....	93
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	94
Приложение 2. Источники рыночной информации	121
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности.....	129

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 Техническому заданию № 3 от 31.07.2020 к Договору № 5-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 28.11.2018, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	<p>Недвижимое имущество в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 кв.м, адрес объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, 85, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:135; <input type="checkbox"/> торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этаж - 1), общая площадь 5 648,1 кв.м, инв.№ 71:136:001:006984000, лит А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:322 	
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «Югра Рентный Фонд»	
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 «Югра Рентный Фонд» и принятия управленческих решений	
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Результаты оценки, полученные с применением подходов, без учета НДС и без округления, руб.	Веса при согласовании
Затратный	обоснован отказ (не применяется)	
Сравнительный	200 143 801	0,5
Доходный	181 086 734	0,5

IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, округленно, руб.	190 615 000
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	
<ul style="list-style-type: none"> ❑ 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 № 3 от «31» июля 2020 г.
к договору №5-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 рентного фонда «Югра Рентный Фонд», а именно:

- торгового центра «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 5 648,1 кв.м, инв. № 71:136:001:006984000, лит А, А1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:322;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4545 кв.м, адрес объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, 85, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:0135.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии технического паспорта на здание от 22.09.2014 г.;
- копии кадастровой выписки № 86/201/14-280709 от 25.11.2014 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 975125 от 12.12.2014 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 72 НК 844769 от 26.02.2008 г.;
- копии договора подряда № 10-ЮРФ по улучшению объекта недвижимости от 08.12.2014 г.;
- копии дополнительного соглашения № 1 к договору подряда № 10-ЮРФ по улучшению объекта недвижимости от 08.12.2014 г.;
- копии дополнительного соглашения № 2 к договору подряда № 10-ЮРФ по улучшению объекта недвижимости от 08.12.2014 г.;
- копии акта сдачи-приемки работ от 20.05.2015 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд».

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 рентного фонда «Югра Рентный Фонд» 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. 03 августа 2020 г.

10. Срок проведения оценки. 31.07.2020 г. – 03.08.2020 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 № 5-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:

Генеральный директор


М.П. 

И.И. Торхов

М.П.

От Исполнителя:

Директор


М.П. 

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 рентным фондом «Югра Рентный Фонд», 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 залогами и 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 данным Росреестра¹ земельный участок с кадастровым номером: 86:10:0101038:135, входящий в состав Объекта оценки, имеет категорию земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земли запаса (неиспользуемые). Согласно Заданию на оценку и Свидетельству о государственной регистрации права на земельный участок от 26.02.2008 бланк серии 72 НК 844769 категория указанного земельного участка — земли населенных пунктов, разрешенное использование — под торговый центр «Ярославна». В рамках настоящего Отчета Оценщик исходит из предположения, что разрешенное использование земельного участка изменено. Таким образом, разрешенное использование земельного участка принимается согласно Заданию на оценку, расчет стоимости проводится как земельного участка с разрешенным использованием — под торговый центр «Ярославна».
7. Согласно данным Росреестра земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, имеет кадастровый номер: 86:10:0101038:135. Согласно Свидетельству о государственной регистрации права на земельный участок от 26.02.2008 бланк серии 72 НК 844769 кадастровый номер данного участка — 86:10:0101038:0135. В рамках настоящего Отчета кадастровый номер земельного участка принимается согласно данным Росреестра — 86:10:0101038:135.
8. Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

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

¹ https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/

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. Республики, д. 85.

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

1. Задание на оценку (Приложение № 1 ТЗ № 3 от 31.07.2020 к Договору № 5-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 28.11.2018).
2. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок от 26.02.2008 бланк серии 72 НК 844769.
3. Свидетельство о государственной регистрации права на здание от 12.12.2014 бланк серии 86-АБ 975125.
4. Кадастровая выписка здания от 25.11.2014.
5. Технический паспорт на здание по состоянию на 22.09.2014.

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. Описание 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.raexpert.ru)	2В — средний потенциал, умеренный риск
Ведущие отрасли экономики	<p>Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья, в автономном округе также развиваются энергетика, строительство, транспортная инфраструктура и другие отрасли. В настоящее время Ханты-Мансийский автономный округ — Югра является основным нефтегазоносным регионом России и одним из крупнейших нефтедобывающих регионов мира, относится к регионам-донорам России и лидирует по ряду основных экономических показателей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> I — по добыче нефти; <input type="checkbox"/> I — по производству электроэнергии; <input type="checkbox"/> II — по объёму промышленного производства; <input type="checkbox"/> II — по добыче газа; <input type="checkbox"/> II — по поступлению налогов в бюджетную систему; <input type="checkbox"/> III — по объёму инвестиций в основной капитал.
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. 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> <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</p>

Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
	исключением целлюлозно-бумажного производства. В округе добывается россыпное золото (прогнозные запасы золота превышают 216 тонн), жильный кварц и коллекционное сырьё. Открыты месторождения бурого и каменного угля. Обнаружены залежи железных руд, меди, цинка, свинца, ниобия, тантала, проявления бокситов и др.
Жилищное строительство	Строительство — одна из эффективно развивающихся отраслей экономики ХМАО — Югры. В 2016 году в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре введено в эксплуатацию 803 тыс. м ² жилья, из которых 110 тыс. м ² — индивидуальное жилищное строительство. Сохраняются высокие темпы ипотечного кредитования, за 2016 год выдано 16 тысяч ипотечных кредитов, что на 35,6 % больше, чем в предыдущем. 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.
Транспорт	Основные перевозки грузов и товаров в регионе осуществляются водным и железнодорожным транспортом; 29 % перевозится автомобильным транспортом и 2 % перевозок приходится на авиацию. 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. Общая протяжённость железнодорожных путей на территории ХМАО — Югры составляет 1106 км. Протяжённость автомобильных дорог — более 18 000 км. 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.

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

Таблица 4. Описание города расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Название города расположения Объекта оценки	г. Сургут
Общие сведения	Город в России, административный центр Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа — Югры. 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. Крупнейший город округа, второй по размеру в Тюменской области, и один из крупнейших в Сибири. Один из немногих российских региональных городов,

Таблица 4. Описание города расположения Объекта оценки


Характеристика	Описание
	превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.
Расположение на карте ХМАО-Югра	
Площадь, кв. км	353,97
Численность населения на 01.01.2019, чел.	380 632
Плотность населения, чел./кв.км	1075,32
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> <p>Микрорайоны мкр. Центральный, мкр. Ж/Д, ПИКС,[58][59] 1, 2, 3, 4, 5, 5А, 6, 7, 7А, 8 (администрация города), 9, 10, 11 А-Б, 12, 13, 13А, 14, 15, 15А, 16, 16А, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 35А, 39, 40, 41, 43, 44</p> <p>Кварталы кв-л 7, кв-л 8</p> <p>Строящиеся микрорайоны 20А, 30, 30А, 31, 31А, 32, 35, 37, 38, 39 (Александрия), 40, 41, 42</p> <p>Посёлки, входящие в состав города п. Медвежий угол, п. Лунный, п. Звёздный, п. ЦПКРС, п. Кедровый, п. Финский, п. Строитель, п. За ручьём, п. Пойма, п. Геолог, п. Нагорный, п. Взлётный, п. Чёрный мыс, п. СУ-4, п. Боровой, п. Снежный, п. Дорожный, п. СМП-330, п. ПСО-34, п. Зелёный, п. МО-94, п. Юность, п. Таёжный, п. Лесной.</p> <p>Близ города находятся посёлки: Белый Яр, Барсово, Солнечный.</p>
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>

Таблица 4. Описание города расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
	<p>В 2016 году завершили 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. 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.Ом 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 км².</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>
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. Республики, д. 85.

Локальное местоположение Объекта оценки, представлено на рисунке далее.

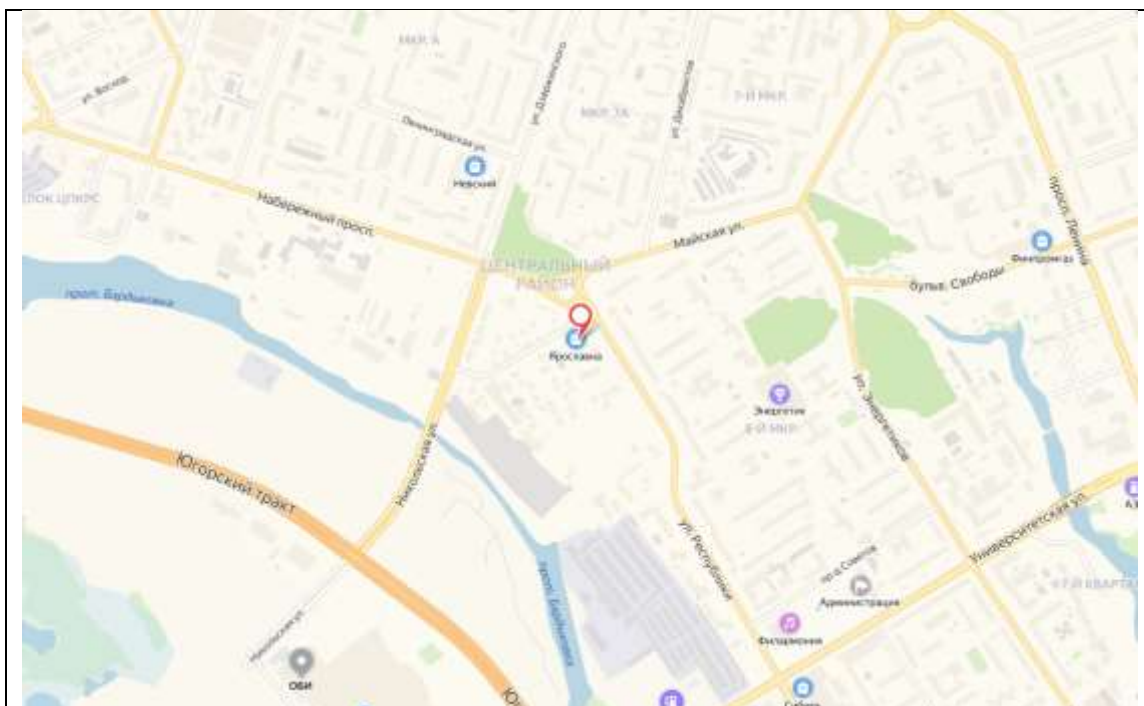


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки (обозначение Объекта оценки — )

Оцениваемое недвижимое имущество расположено в центральной части города.

Квартал, в границах которого расположен Объект оценки, ограничен:

- ❑ с севера – ул. Сергея Безверхова;
- ❑ с востока – ул. Республики;
- ❑ с запада и востока – 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 «Жасмин», ТЦ «Невский».

Объекты жилого назначения сконцентрированы по обеим сторонам близлежащих улиц и представлены как объектами постройки советского периода, так и современными объектами.

Ближайшее окружение Объекта оценки представлено далее на рисунке ниже.

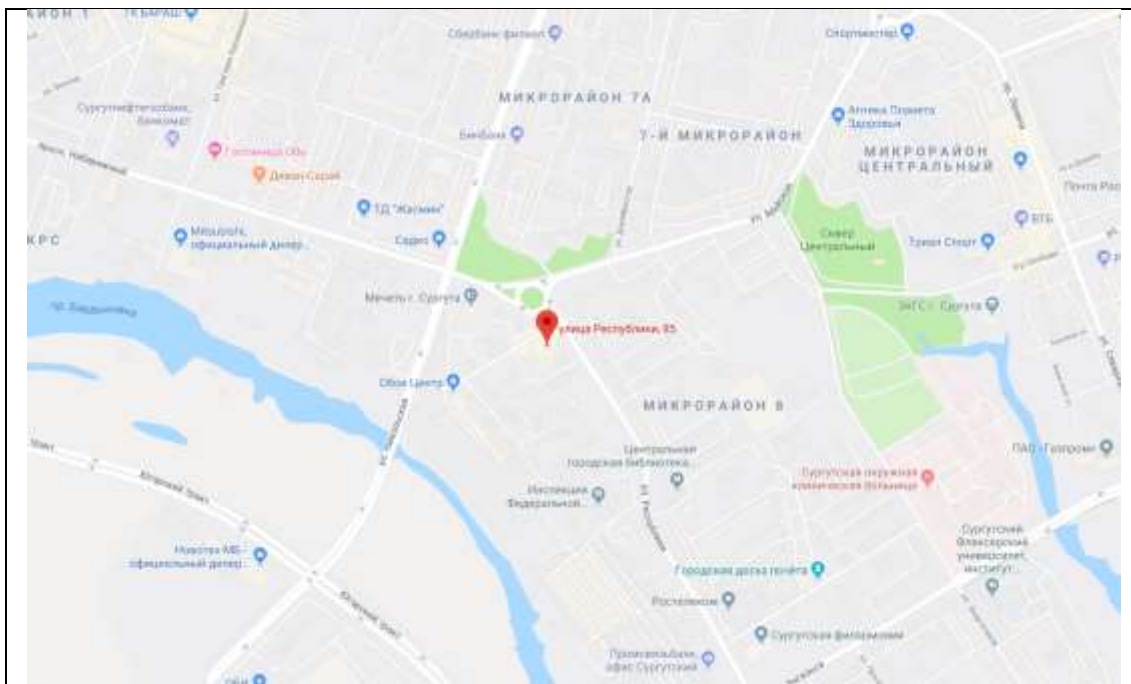


Рис. № 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (обозначен символом ).

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Ближайшая остановка городского транспорта «Улица Декабристов» расположена в пределах пешеходной доступности от Объекта оценки (порядка 0,4 км от территории расположения).

Ближайшая ж/д станция — «Сургут» (на расстоянии около 6,8 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 «отличную».

Подъезд к Объекту оценки осуществляется с ул. Сергея Безверхова и ул. Республики. Покрытие дорожного полотна — асфальт, состояние — без существенных дефектов.

УСЛОВИЯ ПАРКОВКИ

Парковка осуществляется стихийно вдоль улиц и на территории, относящейся к оцениваемому торговому центру.

ИНТЕНСИВНОСТЬ ПЕШЕХОДНЫХ И ТРАНСПОРТНЫХ ПОТОКОВ

Объект оценки расположен на первой линии, на пересечении улиц Сергея Безверхова и Республики. Улица Республики 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).

ЗОНИРОВАНИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ

На официальном сайте Администрации г. Сургута (www.admsurgut.ru) размещен Генеральный план муниципального образования городской округ город Сургут.


Согласно территориальному планированию городского округа город Сургут² Объект оценки находится в общественно-деловой зоне (см. рис. 3).



Рис. № 3. Расположение Объекта оценки на схеме зонирования в соответствии с правилами землепользования и застройки (Объект оценки обозначен — )

Согласно Правилам землепользования и застройки на территории города Сургута³ Объект оценки находится в зоне ОД-3 - зона размещения объектов торгового назначения и общественного питания (см. рис. 4).



Рис. № 4. Расположение Объекта оценки на схеме зонирования в соответствии с правилами землепользования и застройки (Объект оценки обозначен — )

² <http://admsurgut.ru/article/22434/93579/Karta-gradostroitelno-zonirovaniya>

³ <http://admsurgut.ru/article/22434/93579/Karta-gradostroitelno-zonirovaniya>

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Согласно предоставленным Свидетельствам правообладателями Объекта оценки являются Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд».

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

Согласно данным портала Росреестр⁴ на земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, зарегистрировано ограничение (обременение) — доверительное управление. На здание, входящее в состав Объекта оценки, зарегистрировано ограничение (обременение) — 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.

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на Объект оценки.

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

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц;
- 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 здание торгового центра с относящимся к нему земельным участком, расположенное по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Республики, д. 85.

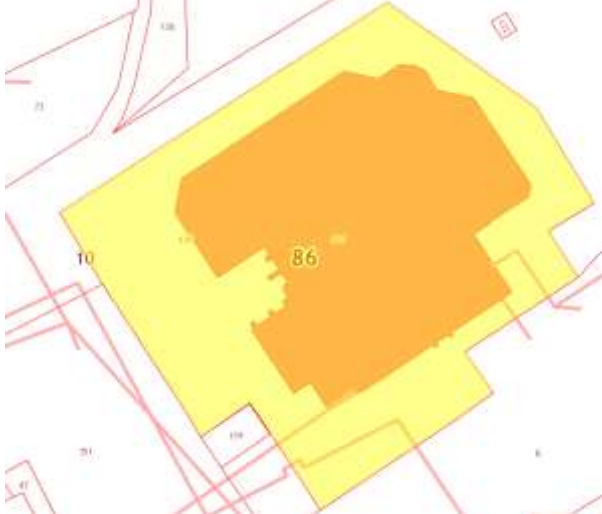
⁴ Ссылка на интернет-источник: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/

Описание Объекта оценки составлено на основании предоставленных Заказчиком документов на Объект оценки (см. раздел 7.1), данных, размещенной на сайте Росреестра⁵ представлено в таблицах ниже.

ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Общие сведения по оцениваемому земельному участку сведены в таблицу далее.

Таблица 5. Описание земельного участка

Показатель	Характеристика
Адрес	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, 85
Общая площадь, кв.м	4 545
Кадастровый номер	86:10:0101038:135
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение (разрешенное использование) согласно предоставленным документам	Под торговый центр «Ярославна»
Назначение (разрешенное использование) (по данным Росреестра)	Земли запаса (неиспользуемые)
Кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка, руб. (по данным Росреестра)	36 820 953,9 (8 101,42 за 1 кв.м)
Текущее использование	Размещение торгового центра
Рельеф земельного участка	Ровный, без значительных перепадов высот
Форма земельного участка	Многоугольная, приближенная к правильной
Наличие строений	Здание торгового центра
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Обременения, ограничения (по данным Росреестра)	№ 86-72-22/003/2008-449 от 22.02.2008 (Доверительное управление)
План земельного участка	

В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности. В расчетах Оценщик исходит из предположения об отсутствии каких-либо отрицательных гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость рассматриваемого земельного участка.

ОПИСАНИЕ УЛУЧШЕНИЯ

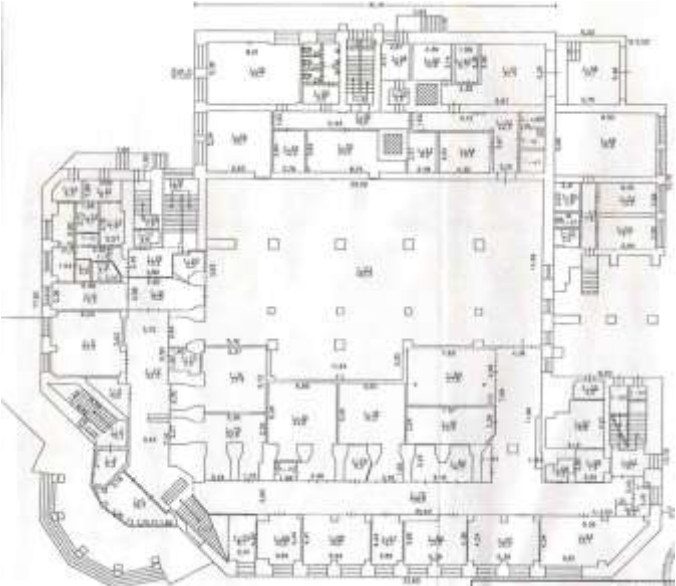
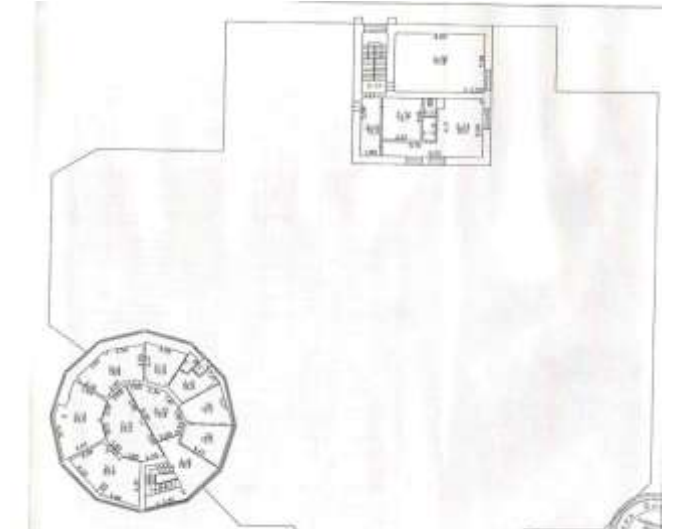
Улучшение, входящее в состав Объекта оценки, представляет собой отдельно стоящее здание. На момент проведения оценки рассматриваемое недвижимое имущество используется по коммерческому назначению (торговый центр).

⁵ Ссылка на интернет-источник: <https://rosreestr.ru/site/>

Общие сведения по оцениваемому зданию приведены в таблице далее.

Таблица 6. Описание здания

Показатель	Характеристика
Адрес	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Республики, д. 85
Тип объекта недвижимости	Здание (Нежилое здание, Торговый центр «Ярославна»)
Назначение	Нежилое (торговое)
Кадастровый номер	86:10:0101038:322
Год постройки	Лит.А 1987, Лит.А1 2005
Группа капитальности	I
Общая площадь, кв.м	5 648,1
Площадь застройки земельного участка, кв.м	2369,4
Этажность здания	4
Подземная этажность	1
Высота потолков, м	2,65; 2,90; 3,30; 3,80
Текущее использование	По назначению
Инженерная оснащённость	Электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, теплоснабжение (центральные)
Конструктивная схема здания	Лит. А: фундамент — ж/б сваи; стены — кирпичные, обшитые фасадной плиткой; перегородки — кирпичные, гипсокартон; перекрытия — ж/б плиты; кровля — рулонная. Лит. А1: фундамент — ж/б сваи, монолитный ж/б; стены — металлический каркас, блоки из ячеистого бетона, кирпичные, обшитые керамогранитом; перегородки — гипсокартон; перекрытия — ж/б плиты; кровля — рулонная
Физическое состояние помещений	Хорошее
Уровень внутренней отделки помещений	Простая
Техническое состояние здания	Хорошее
Обременения, ограничения	№ 86:10:0101038:322-86/003/2017-4 от 22.08.2017 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 86-86/003-86/003/047/2015-237/2 от 22.04.2015 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 86-86/003-86/003/110/2015-89/2 от 15.12.2015 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 86-86-03/059/2014-496 от 19.09.2014 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 86-86/003-86/003/108/2015-575/2 от 09.12.2015 (Аренда (в том числе, субаренда))
Планы этажей	Цокольный этаж 

Показатель	Характеристика
	<p data-bbox="845 190 1013 212">План 1 этажа</p> 
	<p data-bbox="845 828 1013 851">План 2 этажа</p> 
	<p data-bbox="845 1456 1013 1478">План 3 этажа</p> 

Поскольку данных о проведении технической экспертизы элементов конструкций и состояния здания 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 недвижимое имущество в составе:
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 кв.м, кадастровый номер: 86:10:0101038:135;
 - торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этаж - 1), общая площадь 5 648,1 кв.м, лит А,А1, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:322
- ❑ Объект оценки расположен в Центральном 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 здания оценивается как «хорошее», состояние внутренней отделки помещений 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

	
<p>ФОТО № 1. Внешний вид Объекта оценки</p>	<p>ФОТО № 2. Внешний вид Объекта оценки</p>
	
<p>ФОТО № 3. Внешний вид Объекта оценки</p>	<p>ФОТО № 4. Внешний вид Объекта оценки</p>
	
<p>ФОТО № 5. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки</p>	<p>ФОТО № 6. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки</p>
	
<p>ФОТО № 7. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки</p>	<p>ФОТО № 8. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки</p>

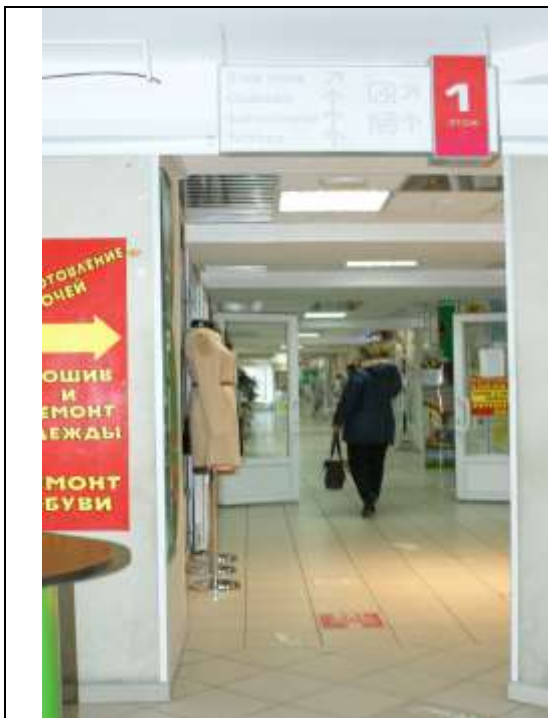


ФОТО № 9. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки



ФОТО № 10. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки



ФОТО № 11. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки



ФОТО № 12. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки



ФОТО № 13. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки



ФОТО № 14. Состояние внутренней отделки помещений Объекта оценки



ФОТО № 15. 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-ИЮНЬ 2020 ГОДА

Таблица 7. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Показатель	Единица измерения	Значение
Валовой внутренний продукт (1 квартал 2020 к соответствующему периоду предыдущего года)	в % за январь-июнь 2020 к соответствующему периоду предыдущего года	101,6
Индекс промышленного производства		96,5
Индекс потребительских цен		102,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения		96,3
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		99,5
Динамика ввода в действие жилых домов		88,6
Объем платных услуг населению		80,1

Источники информации: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/NSEoq6Fu/osn-06-2020.pdf>

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАНТЫ-МАНСКИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2020 ГОДА

Таблица 8. Основные показатели социально-экономического развития Ханты-
Мансийского автономного округа – Югры

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства	в % за январь-июнь 2020 г. к соответствующему периоду предыдущего года	95,1
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км		94,2
Ввод в действие жилых домов		105,0
Оборот розничной торговли		101,8
Объем платных услуг населению		100,5
Индекс потребительских цен		103,1

Источник информации:

https://tunstat.gks.ru/storage/mediabank/8M3Do7hg/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_25019_06_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 здание торгового центра с относящимся к нему земельным участком, расположенное по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Республики, д. 85.

Анализ рынка недвижимости жилого, офисного и производственно-складского назначений не проводится, так как использование Объекта оценки по данным назначениям не будет целесообразным. Также наилучшим и эффективным

использованием Объекта оценки (см. раздел 9 раздел Отчета) является торгово-сервисная функция.

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

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

- интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: www.avito.ru, www.rosrealt.ru, www.realty.dmir.ru, www.domofond.ru, www.beboss.ru, www.theproperty.ru, www.surgut.etagi.com и другие;
- агентства недвижимости и представители собственников: АН «Этажи»: тел.: 8 (950) 536-23-65, Виктор; тел.: 8 (950) 534-49-86, Петр; тел.: 8 (950) 535-77-57, Азиз, тел.: 8 (950) 536-15-03, Николай, тел.: 8 (950) 535-60-96, Елена; представитель собственника, тел.: 8 (982) 418-66-14, Алина Валерьевна; представитель собственника, тел.: 8 (912) 815-23-67, Светлана.

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 47 300 — 62 600 руб./кв.м без учета скидки на торг, в зависимости от потенциала местоположения, площади земельного участка, относящегося к зданию, и уровня внутренней отделки.

Арендные ставки за небольшие торговые помещения, расположенные в торговых центрах г. Сургута без учета НДС, скидки на торг, коммунальных платежей и с учетом округления находятся в диапазоне 800 – 1 000 руб./кв.м/мес.

СКИДКА НА ТОРГ

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости⁶ скидка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения в среднем составляет при продаже — 10,3% (диапазон от 6,2% до 14,5%), при аренде — 9,2% (диапазон от 5,1% до 13,2%).

⁶ «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.

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

Характеристика объектов	Объекты-аналоги					
	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5	ОА № 6
Передаваемые имущественные права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые имущественные права на участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Регион расположения	ХМАО - Югра	ХМАО - Югра	ХМАО - Югра	ХМАО - Югра	ХМАО - Югра	ХМАО - Югра
Район расположения в городе	Центральный	Центральный	Северный промышленный район	Северный жилой район	Северный промышленный район	Северный жилой район (мкр-н ПИКС)
Местоположение	г. Сургут, 7 мкр, ул. Майская, 16	г. Сургут, ул. 50 лет ВЛКСМ, 3/2	г. Сургут, Андреевский заезд 2/3	г. Сургут, ул. Маяковского, 33	г. Сургут, ул. Аэрофлотская 5а	г. Сургут, ул. Грибоедова, 2
Ближайшее окружение	смешанная застройка	смешанная застройка	производственно-складская застройка	смешанная застройка	производственно-складская застройка	смешанная застройка
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Общая площадь, кв.м	6 735,0	950,0	6 535,0	3 002,9	4 682,5	6 341,5
Расположение относительно «красных» линий	расположен на «красной» линии	расположен внутри квартала	расположен на «красной» линии	расположен на «красной» линии	расположен на «красной» линии	расположен на «красной» линии
Наличие парковки	есть парковка на 100 машиномест	своя парковочная зона на 15 машиноместа	большая клиентская парковка	есть территория для парковки	парковка - своя на 200 автомобилей	закрытый паркинг
Состояние внутренней отделки объекта	простая	простая	простая	улучшенная	простая	улучшенная
Техническое состояние здания	отличное (новое)	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этажность	6 (5+цоколь)	4	3	2	4	2
Площадь земельного участка	2641	950	3712	7401	7352	4857
Схема расположения на земельном участке						
Коэффициент застройки земельного участка, %	49%	30%	81%	23%	18%	75%
Цена, указанная в предложении, руб.	360 000 000	59 500 000	230 000 000	270 000 000	168 000 000	300 000 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	53 452	62 632	35 195	89 913	35 878	47 307
Источник информации	https://surgut.etagi.com/commerce/3963739/	https://surgut.etagi.com/commerce/1944155/	https://surgut.etagi.com/commerce/2393634/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-razvlekatelnyy_kompleks_akvilon_1571990669	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/182102672/	https://surgut.etagi.com/commerce/2308845/
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) 536-15-03, Николай	представитель собственника, тел.: 8 (968) 202-95-66	представитель собственника, тел.: 8 (495) 150-31-31	АН «Этажи», тел.: 8 (950) 535-77-57, Азиз

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

Таблица 10. 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
Передаваемые имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия аренды	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
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	Центральный	Центральный	Восточный	Центральный	Центральный	Северный жилой район	Северный жилой район
Район города	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки
Местоположение	г. Сургут, ул. Энтузиастов, 47/1	г. Сургут, ул. Григория Кукуевецкого, 11	г. Сургут, ул. Геологическая, 26	г. Сургут, ул. 30 лет Победы, 7	г. Сургут, ул. Энгельса, 11	г. Сургут, ул. Пушкина, 9	г. Сургут, просп. Мира, 5
Ближайшее окружение	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
Состояние внутренней отделки объекта	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Общая площадь, кв.м	32,0	40,0	26,3	13,0	19,8	45,0	28,5
Этаж	2	1	3	2	2	3	1
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий	общий	отдельный
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Арендная ставка, указанная в предложении, руб./кв.м/мес.	30 000	50 000	23 670	16 000	30 000	31 500	57 000
Коммунальные платежи	-	-	-	-	-	-	-
Удельный показатель арендной ставки без учета КП, руб./кв.м/мес. с НДС	938	1 150	900	1 231	1 515	700	2 000
Удельный показатель арендной ставки без учета КП, руб./кв.м/мес. без НДС	781	958	750	1 026	1 263	583	1 667
Источник информации	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_32_m_1944235798	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ploschad_varendu_ts_magnit_1973530226	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_263_m_1001505915	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_13m_969157663	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_19.8_m_1912801497	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_45_m_1109281872	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_28.5_m_1851184545
Источник информации	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	представитель собственника, тел.: 8 (904) 880-60-60, Рушана	АН «Деловой Дом на Архирейской», тел.: 8 (3462) 55-07-86	представитель собственника, тел.: 8 (912) 817-77-71, Виталий	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 среднему 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 сегмента, 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.

Динамика обеспеченности населения площадью стационарных торговых объектов за 2017-2019 годы

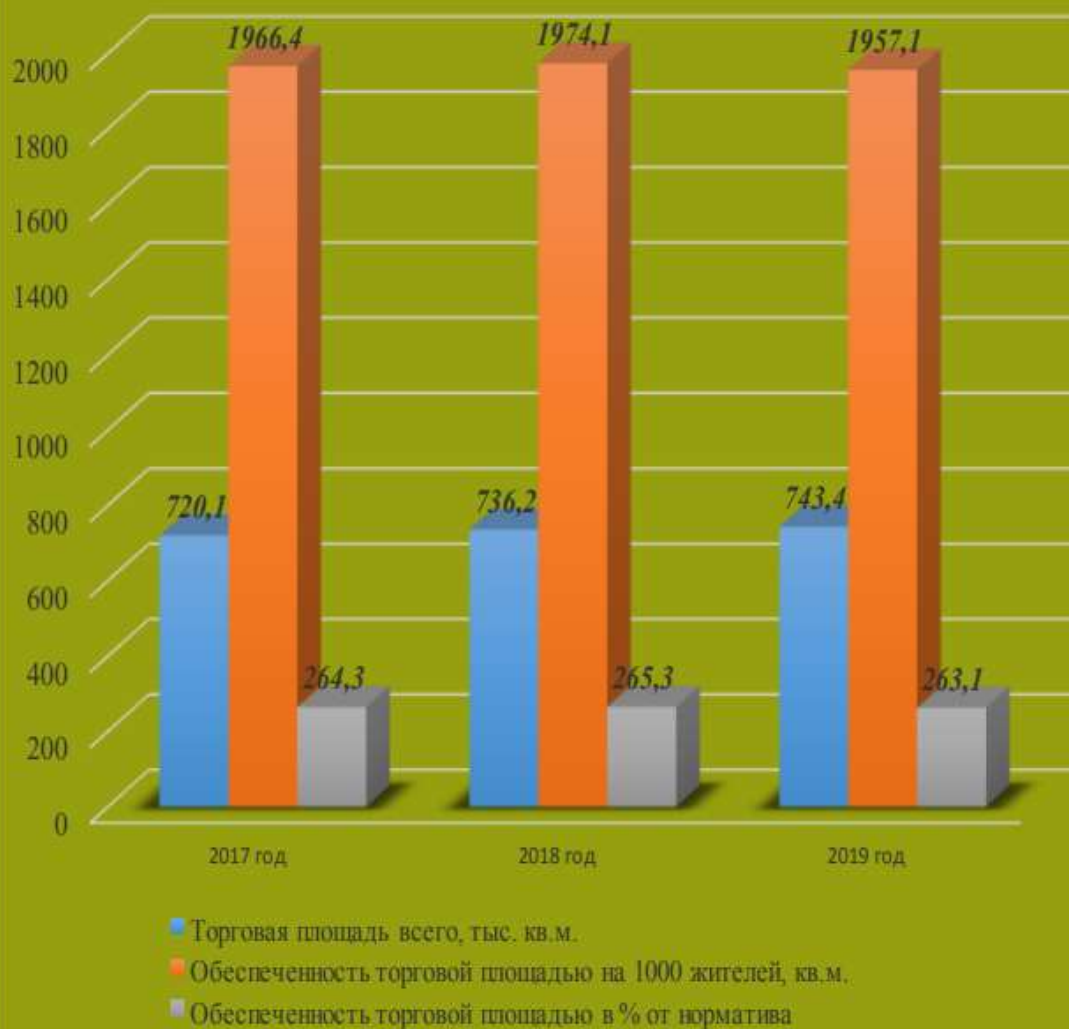


Рис. № 5. Динамика обеспеченности населения площадью стационарных торговых объектов за 2017-2019 годы

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. № 6. 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.

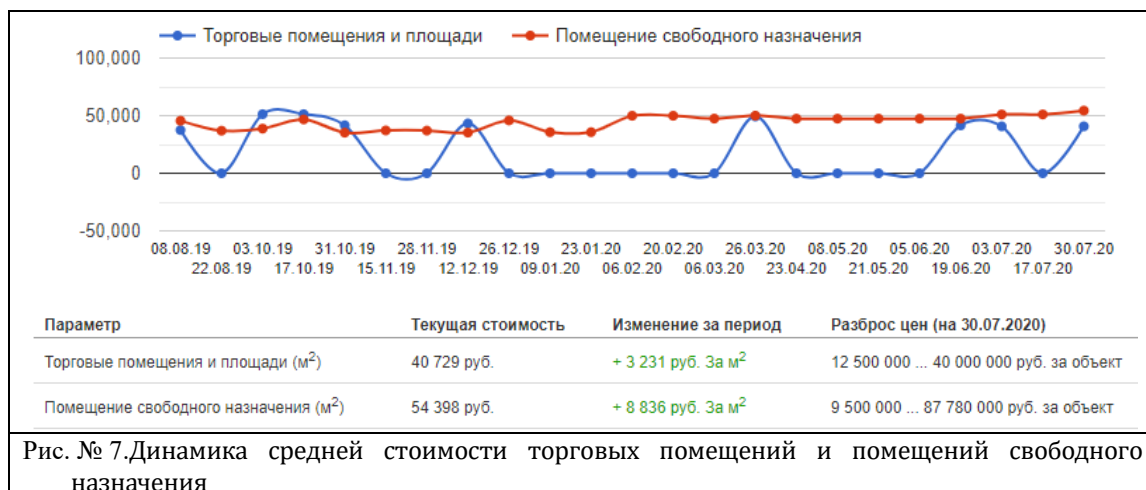
Сургут является одним из лидеров рейтинга Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по обеспечению благоприятного инвестиционного климата. При этом повышение инвестиционной привлекательности муниципального образования остается одной из приоритетных стратегических задач.

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.



АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Оборот земельных участков под общественно-деловую и коммерческую застройку составляет самый низкий процент на рынке земельных участков ХМАО-Югра. Именно в этом сегменте отмечается наименьшее количество предложений и совершенных сделок. Это связано в большей мере со специализацией региона. Так почти все предложения, представленные на рынке земельных участков, предназначены для производственной деятельности. Земельные участки под общественно-деловую застройку носят единичный характер.

Также можно отметить, что в основном предложения данного сегмента представлены в Сургуте, г. Ханты-Мансийске и Нижневартовске.

Площадь предлагаемых на продажу участков от 4 соток. В основном, такие участки инженерно не обеспечены.

Основная масса из и так небольшого количества предложений — это участки в центральных частях крупных населенных пунктов. Стоимости таких участков варьируются от 1 500 руб./кв.м до 15 000 руб./кв.м в зависимости от ценообразующих факторов и социально-экономического положения самого населенного пункта.

В целом можно заметить, что на рассматриваемом подсегменте земельных участков наблюдается достаточно нестабильная ценовая ситуация.

В результате проведенного анализа Оценщик сделал вывод о том, что рынок земли под общественно-деловую и коммерческую застройку ХМАО-Югра неразвит. Проведенный анализ показал, что на дату оценки в г. Сургут нет достаточного количества предложений и сделок по продаже земельных участков, подобных оцениваемому. В связи с этим Оценщиком было принято решение о поиске объектов-аналогов на рынке других населенных пунктов ХМАО-Югра (в данном случае, в г. Нижневартовске) с последующей корректировкой на потенциал местоположения (более подробно см. в разделе 11 Отчета).

Оценщиком был осуществлен анализ данных интернет-сайтов: www.emls.ru, www.beboss.ru, www.theproperty.ru, www.avito.ru, www.restate.ru, www.bsn.ru и другие, а также проведены интервью с представителями агентств недвижимости ХМАО-Югра —

АН «Этажи», тел.: 8 (950) 534-49-86, Петр; представитель собственника, тел. 8 (922) 403-40-76, Семен; представитель собственника, тел. 8 (919) 530-12-64, Анна.

В результате было выяснено, что цены предложений земельных участков, расположенных в ХМАО-Югра, сопоставимых с оцениваемым земельным участком, без учета скидки на торг находятся в диапазоне 5 000 – 7 900 руб./кв.м.

СКИДКА НА ТОРГ

Размер дисконта в цене, на который может рассчитывать потенциальный покупатель в ходе ведения переговоров с представителями собственников, является сугубо индивидуальным и зависит от многих причин, в том числе от умения вести переговоры.

По данным «Справочника оценщика недвижимости»⁷ скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку может находиться в диапазоне от 6,3% до 14,0%.

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.

ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ТОРГОВО-СЕРВИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- ❑ 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;
- ❑ 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;
- ❑ 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;

⁷ «Справочник оценщика недвижимости – 2017», под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации» — Нижний Новгород, 2017.

- ❑ тип входа — наиболее привлекательным для торгово-сервисной функции является отдельный вход, чем общий. Наименее ликвидны помещения, имеющие общий вход со двора с закрытой территории;
- ❑ 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.

ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

- ❑ Местоположение — для земельных участков коммерческого назначения наиболее привлекательным является расположение в зоне смешанной застройки с высоким уровнем общественно-деловой активности, в непосредственной близости от активных транспортных магистралей, что обеспечивает высокий уровень транспортных и пешеходных потоков (вклад фактора в величину цены предложения или ставки аренды — 5-30%).
- ❑ Расположение относительно транспортных магистралей: на стоимость типового земельного участка влияет близость крупной транспортной магистрали с высокой интенсивностью движения, локальное местоположение (расположение на первой линии или внутри квартала). Наиболее привлекательны для инвесторов, земельные участки, расположенные вдоль трасс, по первой линии. Стоимость земельных участков на первой линии, как правило, отличается от стоимости земельных участков, расположенных внутри квартала не более чем на 20%.
- ❑ Общая площадь — при продаже/аренде объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», то есть объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр (вклад фактора в величину цены предложения — 5-20%).
- ❑ Инженерная оснащённость — подключение различных видов коммуникаций (водоснабжение, теплоснабжение и электроосвещение) требует от потенциального собственника значительных капиталовложений, соответственно, цены предложений земельных участков, оснащенных всеми необходимыми инженерными коммуникациями, выше на 30-40% цен предложений неоснащенных земельных участков.
- ❑ Наличие на участке строений под снос, функционально устаревших подземных коммуникаций, понижает его стоимость. Наличие на нем улучшений, занимающих малую площадь и годных к эксплуатации, или согласованного проекта строительства здания, соответствующего общей инвестиционной направленности района расположения, в значительной степени увеличивает стоимость участка (влияние фактора — 5-15%).

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

- ❑ Цены предложений объектов, наиболее сопоставимых с Объектом оценки, находятся в диапазоне 47 300 — 62 600 руб./кв.м без учета скидки на торг, в зависимости от потенциала местоположения, площади земельного участка, относящегося к зданию, и уровня внутренней отделки.

- Арендные ставки за небольшие торговые помещения, расположенные в торговых центрах г. Сургута, без учета НДС, скидки на торг, коммунальных платежей и с учетом округления находятся в диапазоне 800 – 1 000 руб./кв.м/мес.
- Скидка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения в среднем составляет при продаже — 10,3% (диапазон от 6,2% до 14,5%), при аренде — 9,2% (диапазон от 5,1% до 13,2%).
- Цены предложений земельных участков, расположенных в ХМАО-Югра, сопоставимых с оцениваемым земельным участком, без учета скидки на торг находятся в диапазоне 5 000 – 7 900 руб./кв.м.
- Скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку может находиться в диапазоне от 6,3% до 14,0%.
- Рынок земельных участков под общественно-деловую застройку неразвит, предложения участков с данным разрешением носят единичный характер.

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.

Анализ НЭИ объектов недвижимости проводится в следующей последовательности:

- этап 1 — анализ НЭИ земельного участка как условно свободного от улучшений (незастроенного земельного участка);
- этап 2 — анализ НЭИ земельного участка с существующими улучшениями (застроенного земельного участка).

При анализе возможного использования Оценщик учитывал выводы, сделанные в разделе 7 и 8 настоящего Отчета.

9.1. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

В рамках данного пункта проводится анализ наиболее эффективного использования условно свободного земельного участка площадью 4 545 кв.м.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Физическая возможность застройки земельного участка диктуется такими его характеристиками, как инженерно-геологические и гидрогеологические параметры грунтов, плотность окружающей застройки, достаточность размеров участка и прочее.

В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении специализированных экспертиз по оцениваемому земельному участку. В дальнейшем Оценщик будет исходить из допущения, что при реализации удовлетворяющих рассматриваемым далее критериям вариантов использования земельного участка, (других) препятствий физического характера на данной территории не возникнет.

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

При рассмотрении вариантов возможного использования земельного участка в первую очередь следует учитывать нормативные акты и документы территориального планирования, правила застройки, а также целевое назначение, текущее использование, существующие ограничения и обременения, положения об исторических зонах, экологическое законодательство и тому подобное.

При рассмотрении вариантов возможного использования земельного участка в первую очередь следует учитывать нормативные акты и документы территориального планирования, правила застройки, а также целевое назначение, текущее использование, существующие ограничения и обременения, положения об исторических зонах, экологическое законодательство и тому подобное.

Как указывалось в разделе 7 настоящего Отчета, Объект оценки находится в зоне ОД-3 - зона размещения объектов торгового назначения и общественного питания (см. рис. 4).

Основные и условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства представлены в таблицах далее.

Таблица 11. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Рынки. Магазины. Общественное питание	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80	

Виды использования	Параметры разрешённого использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Коммунальное обслуживание	Этажность – до 2 эт. Размеры земельных участков определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию
Земельные участки (территории) общего пользования		

Таблица 12. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешённого использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Деловое управление. Банковская и страховая деятельность. Бытовое обслуживание. Гостиничное обслуживание	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80	

Таким образом, с точки зрения юридической правомочности рассматриваемый земельный участок может быть использован под размещение объектов следующих назначений:

- для размещения торгово-сервисных объектов;
- объекты коммунального обслуживания (инженерной инфраструктур);
- социально-бытовые объекты;
- для размещения административных объектов.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАНОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

На данном этапе анализируются физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования земельного участка с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала.

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

При анализе вариантов использования земельного участка с точки зрения финансовой оправданности и максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения рассматриваемого объекта, который является основным фактором, определяющим его справедливую стоимость. Нецелесообразно создавать объекты под функции, которые несовместимы с местоположением данного земельного участка. На потенциал местоположения объекта значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования, а также состояние рынка недвижимости.

Как указывалось в разделе 7, оцениваемый объект расположен в зоне смешанной застройки.

Социально-бытовые объекты

Размещение объектов социально-бытового назначения не будет финансово оправдано, так как данные объекты не являются коммерческими и не ориентированы на получение дохода.

Объекты инженерной инфраструктуры

Объекты инженерной инфраструктуры могут быть доходными, но найти для них инвестора, очень сложно. В создании таких объектов бывают заинтересованы, как правило, крупные специализирующиеся на таких объектах компании, располагающие возможностью соответствующих капиталовложений. Подобные объекты создаются под конкретного инвестора, поэтому невозможно построить модель поведения типичного инвестора, вкладывающего капитал в такие объекты. Учитывая отсутствие в районе расположения оцениваемого имущества крупных промышленных предприятий и достаточную обеспеченность объектами инженерной инфраструктуры ближайших коммерческих объектов, Оценщик полагает, что размещение на рассматриваемом земельном участке объектов инженерной инфраструктуры не будет финансово оправданным.

Административные (офисные) и торгово-сервисные объекты

Для размещения торгово-сервисной и офисной недвижимости наиболее целесообразным расположением будет являться зона с высокой деловой активностью, высоким уровнем пешеходных и транспортных потоков, в том числе расположение здания на магистральной улице и так далее.

Размещение на оцениваемом земельном участке объектов офисного и торгово-сервисного назначения является оправданным, поскольку рассматриваемый земельный участок расположен в зоне смешанной застройки, вблизи транспортной магистрали, где наблюдается высокая интенсивность пешеходных и транспортных потоков.

Принимая во внимание вышеперечисленные факты, Оценщик предположил, что физически осуществимо, юридически правомочно, финансово оправданно и максимально эффективно использование оцениваемого земельного участка для строительства торгово-сервисных объектов.

Принимая во внимание вышеперечисленные факты, Оценщик предположил, что физически осуществимо, юридически правомочно, финансово оправданно и максимально эффективно использование оцениваемого земельного участка для размещения торговых объектов.

9.2. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ

В соответствии с п. 16 ФСО №7. Для Объекта оценки, включающих в себя земельный участок и объект капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка с существующими улучшениями, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объектов:

- 1) Снос строений.
- 2) Использование в том состоянии, в котором объект недвижимости находится сейчас.
- 3) Реконструкция или обновление.

По данным Заказчика и данным технического паспорта, Оценщик пришел к выводу, что состояние основных конструкций (фундаменты, стены и перекрытия) и короткоживущих технических элементов оцениваемого объекта можно охарактеризовать как хорошее. В данном случае, снос расположенного на участке объекта не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал свои позитивные конструкционные и экономические возможности.

Объект недвижимости используется собственником в качестве недвижимости торгового назначения, пригоден к эксплуатации, не требует обновления или реконструкции.

Таким образом, единственным правомочным, максимально продуктивным и финансово целесообразным вариантом использования здания, является продолжение их текущего использования в качестве объекта торгового назначения.

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 торгового назначения.

10.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

Джек Фридман и Николас Ордуэй в книге «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» (Дело Лтд., 1995 — 480 с.) рекомендуют отказываться от применения затратного подхода, когда возраст здания превышает 10 лет. Оцениваемый объект 1987 и 2005 годов постройки.

Более того, в данном случае сегмент рынка продажи объектов, сопоставимых с Объектом оценки, достаточно развит, Оценщику удалось найти информацию по объектам-аналогам для реализации сравнительного подхода.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик принял решение не использовать затратный подход к определению справедливой стоимости Объекта оценки в настоящем Отчете.

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 здание торгового центра с относящимся к нему земельным участком, расположенное по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Республики, д. 85.

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.

В данном случае оценке подлежит право собственности на здание и земельный участок.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались следующие источники информации о продаже сопоставимых с оцениваемым объектов: интернет-порталы недвижимости <https://www.avito.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://irr.ru/>, <https://surgut.cian.ru/>, <http://tvoyadres.ru/> 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 ХМАО-Югра и представляет собой отдельно стоящее здание торгового центра;
- ближайшее окружение объекта — смешанная застройка;
- транспортная доступность Объекта оценки личным автомобильным и общественным транспортом — хорошая;
- по состоянию на дату оценки здание находится в хорошем техническом состоянии, состояние внутренней отделки помещений — хорошее.

Основными критериями отбора служили тип объекта (отдельно стоящее здание торгового назначения), местоположение (г. Сургут).

В результате в качестве аналогов было отобрано 3 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.

В данном случае, учитывая ближайшее окружение, оптимальность местоположения Объекта оценки и объектов аналогов является сопоставимой.

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

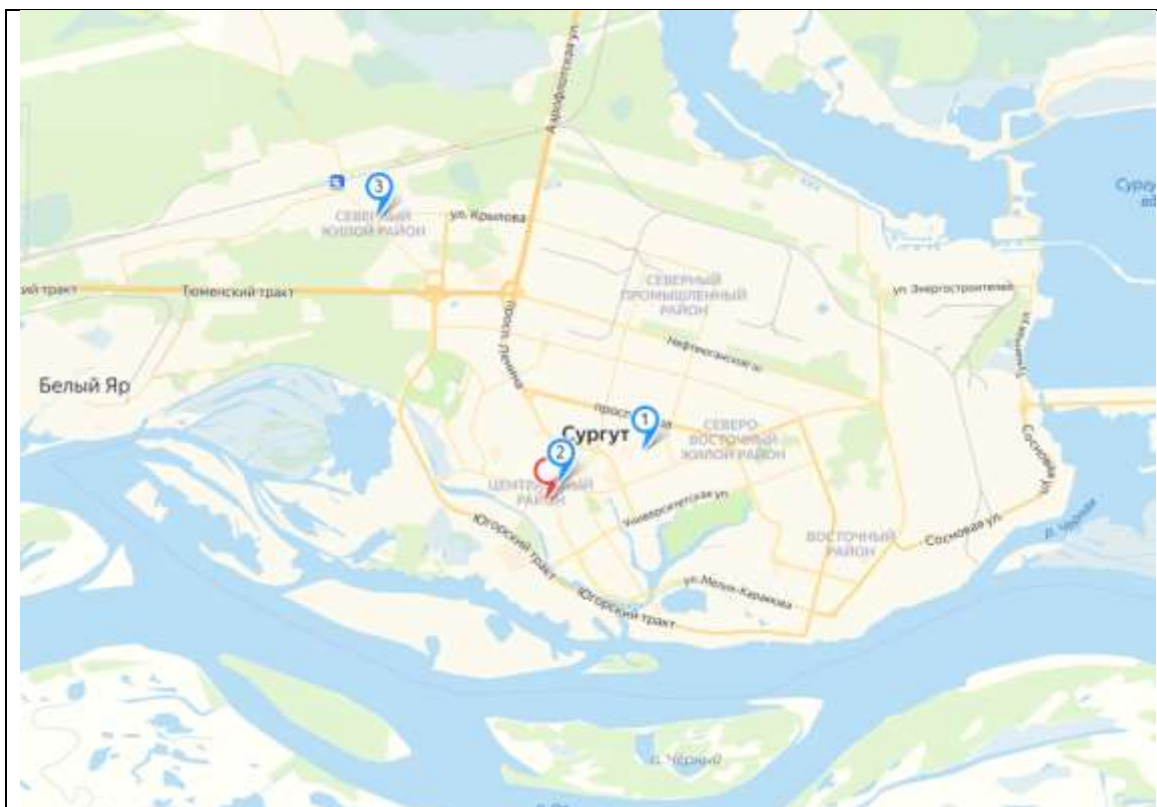


Рис. № 8. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов (Объект оценки обозначен красным символом; синими символами с цифрами — объекты-аналоги).

Таблица 13. Характеристика Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов

Характеристика объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Передаваемые имущественные права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые имущественные права на участок	аренда	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое
Регион расположения	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра
Район расположения	Центральный	Центральный (мкр-н 17)	Центральный (мкр-н 7)	Северный жилой район (мкр-н ПИКС)
Район города	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки
Местоположение	г. Сургут, ул. Республики, д. 85	г. Сургут, ул. 50 лет ВЛКСМ, 3/2	г. Сургут, 7 мкр, ул. Майская, 16	г. Сургут, ул. Грибоедова, 2
Численность населения	376 325	376 325	376 325	376 325
Ближайшее окружение	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Общая площадь, кв.м	5 648,1	950,0	6 735,0	6 341,5
Расположение относительно «красных» линий	расположен на «красной» линии	расположен на «красной» линии	расположен на «красной» линии	расположен на «красной» линии
Наличие территории под парковку		своя парковочная зона на 15 машиноместа	парковка на 100 машиномест	закрытый паркинг
Состояние внутренней отделки объекта	простая	простая	простая	улучшенная
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	отличное (новое)	хорошее
Этажность	4 (3+цоколь)	4	6 (5+цоколь)	2
Площадь земельного участка	4545	950	2641	4857
Площадь застройки	2369,4	287	1290	3645
Коэффициент застройки земельного участка, %	52%	30%	49%	75%
Цена, указанная в предложении, руб.	-	59 500 000	360 000 000	300 000 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	62 632	53 452	47 307
Источник информации	-	https://surgut.etagi.com/commerce/1944155/	https://surgut.etagi.com/commerce/3963739/	https://surgut.etagi.com/commerce/2308845/
Источник информации	-	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

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 (3 объекта) регрессионные методы в данном случае не применимы. Качественные методы не использовались в виду их субъективности.

Таким образом, в настоящем Отчете использовался метод корректировок.

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

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

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

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

где C_i, 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 стоимость оцениваемого объекта равна средневзвешенной скорректированной цене объектов-аналогов:

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

- где C — 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:

- техническое состояние здания;
- общая площадь;
- состояние внутренней отделки.
- площадь земельного участка, относящегося к зданию.

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 — 03.08.2020. 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 Справочника оценщика недвижимости⁸ скидка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения в среднем составляет при продаже — 10,3% (диапазон от 6,2% до 14,5%). Выдержка из вышеуказанного источника представлена на рисунке далее.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%

Рис. № 9. Скидка на торг при продаже объектов офисно-торговой недвижимости

Учитывая характеристики Объекта оценки и ситуацию на рынке недвижимости г. Сургута, Оценщик считает верным использовать верхнее значение представленного интервала скидки на торг.

Таким образом, цена предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 14,5% в сторону уменьшения.

Проведение корректировок по первой группе элементов сравнения представлено в таблице далее.

Таблица 14. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Наименование корректировок	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	62 632	53 452	47 307
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	53 550	45 702	40 448

Источник информации: расчеты Оценщика

⁸ «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.

11.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

КОРРЕКТИРОВКА НА ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Корректировка на техническое состояние объекта проводилась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриелт»⁹ (выдержка из источника представлена на рисунке далее).

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,87	0,95	0,91
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,57	0,84	0,69
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное или неиспользуемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,30	0,50	0,39

Рис. № 10. Поправочные коэффициенты для корректировки на техническое состояние.

Поскольку оцениваемое здание и объекты-аналоги №№ 1, 3 не являются новыми, но находятся в хорошем техническом состоянии и с хорошим уровнем внутренней отделки, Оценщик принял решение присвоить данным объектам поправочный коэффициент, соответствующий среднему значению представленного интервала для объекта в хорошем состоянии.

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.

На основании вышеизложенного объекту-аналогу № 2, новому зданию в отличном состоянии, была присвоена корректировка 9,0% в сторону уменьшения.

КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

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

Корректировка на общую площадь проводилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости¹⁰. В данном сборнике приведены корректирующие

⁹ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2217-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

¹⁰ «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

коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Выдержка из вышеуказанного источника представлена на рисунке далее.

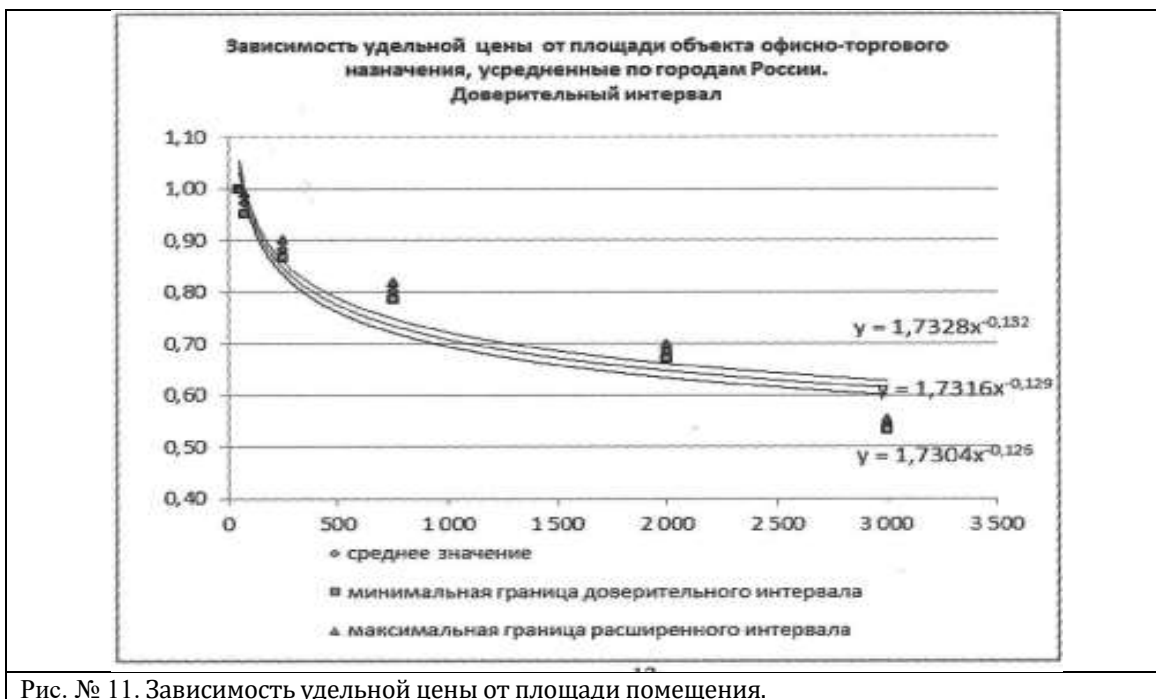


Рис. № 11. Зависимость удельной цены от площади помещения.

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 определялась на основании ранее приведенной формулы.

Таким образом, цена предложения объекта-аналога № 1 была скорректирована на 20,6% в сторону уменьшения, цена предложения объекта-аналога № 2 была скорректирована на 2,3% в сторону увеличения, цена предложения объекта-аналога № 3 была скорректирована на 1,4% в сторону увеличения.

КОРРЕКТИРОВКА НА СОСТОЯНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ

Состояние внутренней отделки объекта торгово-сервисного назначения оказывает существенное влияние на его стоимость. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки помещения, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, то есть покупатель вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект.

Корректировка на состояние отделки проведена согласно данным информационно-аналитического портала «Статриелт»¹¹. Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

¹¹ <http://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2212-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,96	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,02	1,09	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,07	1,22	1,14

Рис. № 12. Корректировка на состояние отделки

Величина корректировки определялась на основании ранее приведенной формулы.

Состояние внутренней отделки оцениваемого помещения оценивается как «простая отделка», как и у подобранных к нему объектов-аналогов №№1,2, следовательно, внесение корректировки в данном случае не требуется.

Таким образом, цена предложения объекта-аналога № 3 с улучшенной отделкой была скорректирована на 4,8% в сторону уменьшения.

КОРРЕКТИРОВКА НА ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОТНОСЯЩЕГОСЯ К ЗДАНИЮ

Наибольшую удельную стоимость имеют объекты, к которым при прочих равных условиях относятся земельные участки большей площади. Коэффициент застройки земельного участка находится как отношение площади застройки существующих улучшений к общей площади земельного участка.

Поскольку у Оценщика отсутствует информация о площади застройки рассматриваемых объектов-аналогов. Данный показатель определялся с использованием коэффициента, учитывающего толщину ограждающих конструкций для перехода от общей площади здания к площади по наружным обмерам (источник информации: http://dev.avg.ru/prensa/pdf/statja_bojko.pdf). Для зданий торгового назначения отношение площади этажа к площади застройки равно 0,87.

Исходя из того, что коэффициент застройки Объекта оценки — 52%, а у подобранных объектов-аналогов находится в диапазоне от 30 до 75%, Оценщиком было принято решение провести корректировку на коэффициент застройки земельного участка путем определения недостающей/излишней площади земельного участка у объектов-аналогов, в допущении, что их коэффициент застройки равнялся 52%.

Корректировка на коэффициент застройки определялась как отношение суммы цены предложения объекта-аналога (после скидки на торг) и справедливой стоимости земельного участка недостающей/излишней площади к цене предложения объекта-аналога (после скидки на торг).

В свою очередь стоимость земельного участка недостающей/излишней площади находилась путем перемножения недостающей/излишней площади на удельный показатель цены соответствующего земельного участка.

Поскольку земельные участки подобранных объектов-аналогов сопоставимы с оцениваемым по всем ценообразующим факторам за исключением общей площади, Оценщик, используя расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, представленный далее в разделе, рассчитал удельный показатель справедливой стоимости земельного участка соответствующего объекта-аналога, с учетом их отличий от подобранных земельных участков в качестве объектов-аналогов. При этом корректировка на общую площадь соответствующих объектов-аналогов были

рассчитана аналогично корректировке при определении справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки.

Таблица 15. Определение справедливой стоимости земельных участков в составе объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Площадь земельного участка, кв.м	4 545,0	950,00	2 641,00	4 857,00
Поправочный коэффициент	0,87	1,01	0,91	0,86
Изменение, %		13,8%	5,0%	-0,6%
Стоимость участка, руб./кв.м		5 284	5 823	6 170

Таким образом, цена предложения объекта-аналога № 1 была скорректирована на 4,1% в сторону уменьшения, объекта-аналога № 2 на 0,3% в сторону уменьшения, объекта-аналога № 3 на 5,1% в сторону увеличения.

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.

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

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 03.08.2020 без учета округления и без учета НДС составляет:

200 143 801 рубль

(Двести миллионов сто сорок три тысячи восемьсот один) рубль.

Таблица 16. Корректировки по второй группе элементов сравнения для Объекта оценки

Наименование корректировок	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	отличное (новое)	хорошее
Поправочный коэффициент	0,910	0,910	1,000	0,910
Корректировка, %	-	0,00%	-9,00%	0,00%
Общая площадь, кв.м	5 648,1	950,0	6 735,0	6 341,5
Поправочный коэффициент	0,568	0,715	0,555	0,560
Корректировка, %	-	-20,60%	2,30%	1,40%
Состояние внутренней отделки объекта	простая	простая	простая	улучшенная
Поправочный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,05
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-4,8%
Коэффициент застройки земельного участка, %	52%	30%	49%	75%
Площадь земельного участка	4545	950	2641	4857
Площадь земельного участка, при которой коэффициент застройки при существующих строениях равняется 52%	-	551	2 475	6 991
Недостающая / избыточная площадь, кв.м	-	-399	-166	2 134
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м	-	5 284	5 823	6 170
Рыночная стоимость избыточного/недостающего земельного участка, руб.	-	-2 107 147	-967 007	13 166 233
Корректировка, %	-	-4,10%	-0,30%	5,10%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения, %	-	-24,7%	-7,0%	1,7%
Итоговая корректировка по второй группе элементов сравнения, руб./кв.м	-	-13 227	-3 199	703
Скорректированный удельный показатель рыночная стоимость, руб./кв.м	-	40 323	42 502	41 151
Абсолютная валовая коррекция	-	24,7%	11,6%	11,3%
Относительная валовая коррекция	-	2,9%	2,3%	0,9%
Весовой коэффициент	-	18,8%	40,0%	41,2%
Стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб./кв.м	-	-	-	41 536
Стоимость Объекта оценки, с учетом НДС, руб.	-	-	-	234 599 482
Стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, без учета НДС, руб. ¹²	-	-	-	27 865 395
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом округления, без учета НДС, руб.	-	-	-	200 143 801

Источник информации: расчеты Оценщика

¹² Определение рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав объекта оценки, представлено в разделе 11.8 настоящего Отчета

11.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном случае определяется стоимость права собственности земельного участка площадью 4 545 кв.м, входящего в состав Объекта оценки. Расчет проведен в соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р.

Расчет земельного участка проводится как условно свободного от существующей застройки.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

В соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р, оценка может проводиться с использованием следующих подходов и методов:

1. в рамках сравнительного подхода: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
2. в рамках доходного подхода: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Затратный подход к оценке земельных участков не применяется, его элементы используются в методах выделения, остатка и предполагаемого использования в части расчета затрат на строительство и стоимости улучшений земельного участка.

Из двух оставшихся подходов (сравнительный и доходный), наибольшей достоверностью обладает сравнительный подход, так как содержит наименьшее количество допущений. Таким образом, в рамках Отчета стоимость оцениваемого земельного участка определялась в рамках сравнительного подхода.

Для применения сравнительного подхода на первом этапе было проведено маркетинговое исследование с целью отбора недавно осуществленных продаж или предложений объектов, максимально сопоставимых с оцениваемым земельным участком. В ходе анализа предложений Оценщиком было найдено достаточное количество земельных участков, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим факторам.

Алгоритм расчета справедливой стоимости права собственности земельного участка проводился аналогично вышеприведенному расчету Объекта оценки. Далее представлены только те факторы, по которым выявлены отличия.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Оценщиком был проведен анализ открытых источников информации (сайты компаний и агентств недвижимости, представители собственников): АН «Этажи», тел. 8 (950) 534-49-86, Петр; представитель собственника, тел. 8 (922) 403-40-76, Семен; представитель собственника, тел. 8 (919) 530-12-64, Анна, а также сайты частных бесплатных объявлений www.emls.ru, www.avito.ru, www.theproperty.ru, www.cian.ru, www.restate.ru и так далее.

Потенциал использования оцениваемого земельного участка, определенный в разделе 9 настоящего Отчета, предполагает коммерческое назначение (под деловую застройку). Таким образом, в качестве аналогов для рассматриваемого участка целесообразно выбирать земельные участки с аналогичным потенциалом использования.

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 ХМАО-Югра;
- ❑ рассматриваемый земельный участок относится к категории земель — земли населенных пунктов с разрешенным использованием — под торговый центр «Ярославна»;
- ❑ по состоянию на дату оценки на оцениваемом земельном участке расположено здание, используемое в качестве торгового центра;
- ❑ квартал, в котором расположен рассматриваемый объект, представлен преимущественно объектами жилого, торгово-сервисного и социально-бытового назначения;
- ❑ транспортная доступность Объекта оценки характеризуется как «хорошая».

Критериями выбора объектов-аналогов послужили местоположение, тип объекта — земельный участок, окружение (смешанная застройка), категория (земли населенных пунктов) и вид разрешенного использования (под общественно-деловую застройку).

Информация об отобранных объектах-аналогах представлена в таблице далее в конце текущего раздела, источники информации (копии интернет-страниц) представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения или сделки каких-либо особых обстоятельств. Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики по физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения справедливой стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

В ходе анализа рынка земельных участков коммерческого назначения г. Сургута объектов, сопоставимых с оцениваемым земельным участком в достаточном количестве найдено не было. Оценщиком было принято решение использовать в качестве объектов-аналогов земельные участки, расположенные в Ханты-Мансийске и Нижневартовске с последующей корректировкой на потенциал местоположения.

Расположение объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка представлено на рисунке ниже.

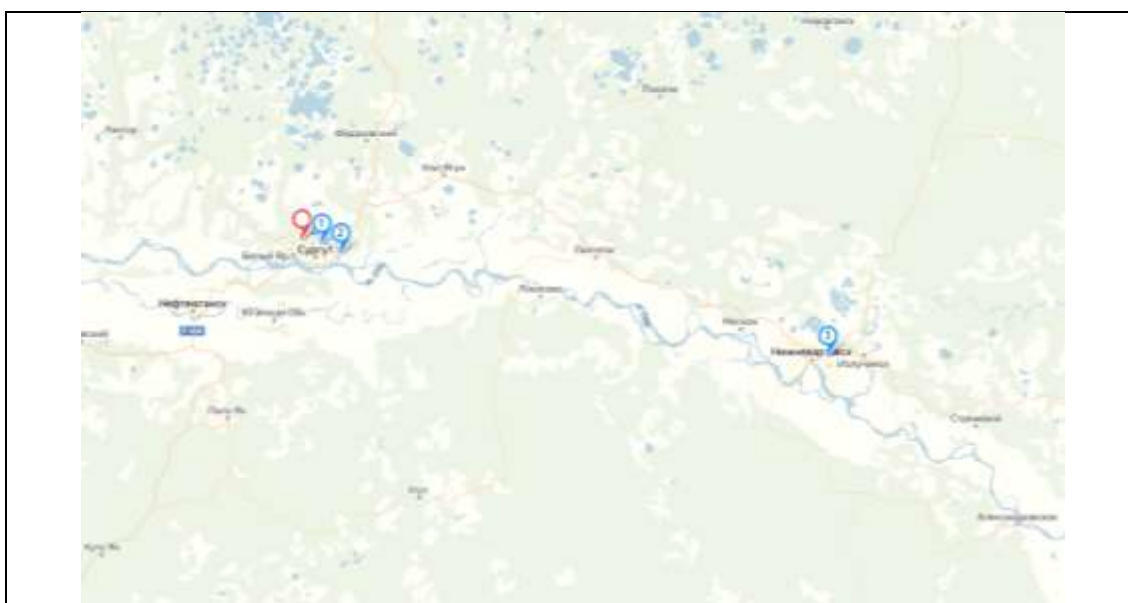


Рис. № 13. Местоположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов (оцениваемый земельный участок обозначен красным флажком; объекты-аналоги обозначены синим)

ВЫБОР 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.

Так как объекты-аналоги отличаются по общей площади, в качестве единицы сравнения используется цена 1 кв.м общей площади земельных участков. Прочие единицы сравнения не рассматриваются ввиду того, что они не отражают рыночного ценообразования.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ 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 производился Оценщиком с учетом информации, представленной в разделе 7 настоящего Отчета, и имеющихся различий между рассматриваемым объектом и аналогами.

Таким образом, Оценщик выделил две группы элементов сравнения, влияющие на стоимость рассматриваемого земельного участка и подобранных объектов-аналогов.

Первая группа элементов сравнения:

- условия рынка.

Вторая группа элементов сравнения:

- потенциал местоположения (численность населения города);
- общая площадь земельного участка;
- инженерная оснащенность;
- наличие строений на участке.

11.9. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в абсолютной величине или в процентах от исходной цены предложения объектов-аналогов.

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 — 03.08.2020. 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 «Справочника оценщика недвижимости»¹³ скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку может находиться в диапазоне от 6,3% до 14,0%.

Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%

Рис. № 14. Значение скидки на торг

Оценщиком было принято решение использовать среднее значение представленного диапазона.

Таким образом, цена предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 10,2% в сторону уменьшения.

Проведение корректировок по первой группе элементов сравнения для оцениваемого земельного участка представлены в таблице далее в конце текущего раздела.

11.10. КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕН ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

КОРРЕКТИРОВКА НА ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ (ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ)

Численность проживающих в населенном пункте оказывает непосредственное влияние на стоимость объекта, так как чем выше численность проживающих в населенном пункте, тем выше инвестиционная привлекательность объекта.

В связи с тем, что подобранные объекты-аналоги расположены в различных населенных пунктах с разной численностью необходимо проведение корректировки.

Величина данной корректировки определялась по данным Справочника оценщика недвижимости¹⁶ (выдержка из справочника представлена на рисунке далее).

¹³ «Справочник оценщика недвижимости – 2017», под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации» — Нижний Новгород, 2017.



Рис. № 15. Зависимость удельной цены земельных участков от средней численности в населенном пункте.

При определении поправочного коэффициента для Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов Оценщиком использовалось уравнение, которое имеет следующий вид:

$$y = 0,32x^{0,17}$$

где y — поправочный коэффициент;
 x — численность населения.

Величина корректировки по данному фактору определялась следующим образом:

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

где K_{Π} — размер корректировки на численность населения;
 C_{OO} — значение коэффициента корректировки для Объекта оценки;
 C_{OA} — значение коэффициента корректировки для объекта-аналога.

На основании вышеизложенного объекту-аналогу №3 была присвоена корректировка 5,4% в сторону увеличения.

КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

По данным «Справочника Оценщика недвижимости»¹⁴, существует зависимость удельного показателя стоимости 1 кв.м от площади. Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

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

$$y = 1,9287x^{-0,095}$$

¹⁴«Справочник оценщика недвижимости – 2017», под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации» — Нижний Новгород, 2017.

где y — поправочный коэффициент;
 x — площадь объекта.

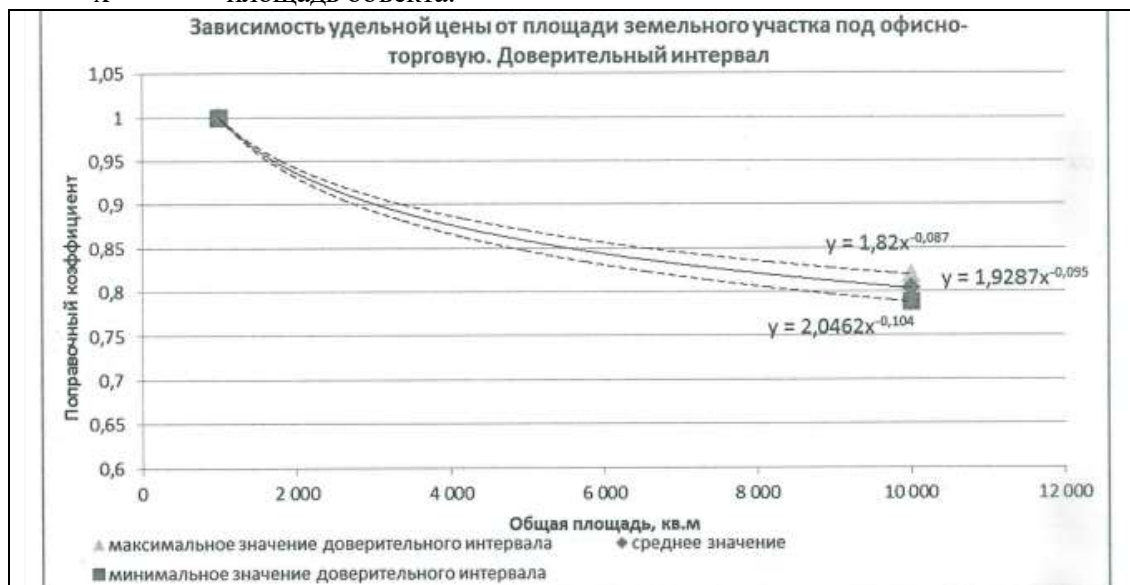


Рис. № 16. Зависимость удельной цены от площади (доверительный интервал)

Величина корректировки рассчитывалась по приведенной ранее формуле.

Таким образом, цена предложения для объекта-аналога № 1 была скорректирована на 7,8% в сторону увеличения, для объекта-аналога № 2 цена предложения была скорректирована на 10,2% в сторону увеличения, для объекта-аналога № 3 цена предложения была скорректирована на 16,3% в сторону уменьшения.

КОРРЕКТИРОВКА НА ИНЖЕНЕРНУЮ ОСНАЩЕННОСТЬ

Подведение инженерных коммуникаций (водоснабжение, канализация, электроосвещение, теплоснабжение, газоснабжение) требует от потенциального собственника значительных капиталовложений. Соответственно, цены предложений земельных участков, у которых коммуникации подключены, выше цен предложений объектов, у которых коммуникации расположены по границе земельного участка, требуют подключения или восстановления.

Корректировка на наличие коммуникаций определялась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриелт»¹⁵. Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,15	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,05	1,27	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,16	1,10

Рис. № 17. Поправочные коэффициенты на наличие коммуникаций.

¹⁵ <http://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2240-na-kommunikatsii-zemelnikh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общий поправочный коэффициент определялся произведением соответствующих коэффициентов.

По данным справочника обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником. Таким образом, наличие оплаченных технических условий принимается частично (на 50%) сопоставимым уже имеющимся на участке коммуникациям.

Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций определялась по формуле, приведенной ранее.

У оцениваемого земельного участка имеется весь набор коммуникаций. Таким образом, цена предложения объекта-аналога №1 была скорректирована на 18,1% в сторону увеличения, поскольку у него имеются ТУ на электроэнергию, водоснабжение и газоснабжение, цена предложения объекта-аналога №2 была скорректирована на 36% в сторону увеличения, поскольку у него коммуникации по границе, цена предложения объекта-аналога №3 была скорректирована на 7% в сторону увеличения, поскольку у него имеются электроэнергия, водоснабжение и теплоснабжение.

КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ СТРОЕНИЙ

Корректировка проведена на основании «Сборника корректировок. Сегмент «Земельные участки»¹⁶ по состоянию на 01.01.2017. Сборник представляет собой исследование рынка земельных участков Межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости. Целью данного исследования является создание структуры факторов, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки, для использования при применении метода сравнения продаж и в частности при применении метода корректировок в соответствии с п. 22 ФСО № 7 для Омска и Омской области.

В данном случае Оценщик исходит из предположения, что влияние такого ценообразующего фактора как наличие строений на справедливую стоимость земельного участка сопоставимо для региона исследования и региона местонахождения оцениваемого объекта. Выдержка из вышеуказанного источника представлена на рисунке ниже.

Таблица 88. Интервалы шкалы фактора «Застроенность участка»

Вид объекта	Под снос	Фундамент. работы нулевого цикла	Участок не застроен	Незарегистрированные улучшения	Имеются ОКС
ВРИ 3,9,13	0,93	0,98	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально
ВРИ 5,6,7,17	0,95	1,00	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально
ВРИ 1	0,95	1,00	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально
ВРИ 2,4	0,97	0,98	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально

- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды)
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость)
- ВРИ 3,9,13 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно-складскому назначению)
- ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем)

Рис. № 18. Зависимость удельного показателя стоимости земельного участка от наличия строений.

Величина данной корректировки определялась по формуле, приведенной ранее.

Таким образом, цена предложения объекта-аналога № 3 была скорректирована на 4,8% в сторону уменьшения, поскольку на нем расположено незарегистрированное строение (в качестве улучшения).

¹⁶ http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/38EhLS00aOSwx2jK.pdf

Итоговое значение удельной цены 1 кв.м оцениваемого земельного участка было принято как средневзвешенное значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 кв.м объектов сравнения.

При этом, при определении величины стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, абсолютная валовая коррекция по объектам-аналогам №№ 2, 3 составила более 30%, однако, ввиду обоснованности применяемых корректировок и незначительной величины относительной валовой коррекции объектов-аналогов относительно полученной стоимости оцениваемого земельного участка, Оценщик счел корректным использовать данные объекты при расчете справедливой стоимости оцениваемого земельного участка.

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

11.11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, полученной с использованием сравнительного подхода, на дату оценки 03.08.2020 составляет:

27 865 395 рублей¹⁷

(Двадцать семь миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч триста девяносто пять рублей).

¹⁷ В соответствии со статьей 146 Налогового кодекса РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС (НК, ст. 146, п. 2.6).

Таблица 17. Характеристика объектов аналогов и земельного участка, входящего в состав Объекта оценки

Характеристики объектов	Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Регион	ХМАО - Югра	ХМАО - Югра	ХМАО - Югра	ХМАО - Югра
Местоположение	г. Сургут, ул. Республики, д. 85	г. Сургут, ул. Нефтеюганское шоссе	г. Сургут, ул. Тюменская	г. Нижневартовск, ул. Интернациональная, 68 вл
Численность населения	376 325	376 325	376 325	276 503
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Назначение участка	под здание торгового центра	объекты торговли	для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (для строительства супермаркетов, автосалонов, оптовых магазинов, СТО, стоянок, логистических центров)	под объекты торгового назначения
Площадь земельного участка, кв.м	4 545	10 000	12 579	700
Разработанность земельного участка	разработан	разработан	разработан	разработан
Наличие строений на участке	условно нет	нет	нет	незарегистрированные улучшения
Наличие инженерных коммуникаций	электроэнергия, водоснабжение и канализация, центральное теплоснабжение	ТУ: электроэнергия, водоснабжение и газоснабжение, канализация (локальная)	по границе	электроэнергия, водоснабжение и канализация (локальная), центральное теплоснабжение
Состояние подъездных путей	в хорошем состоянии	в хорошем состоянии	в хорошем состоянии	в хорошем состоянии
Цена предложения, руб.	-	50 000 000	62 800 000	5 500 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	5 000	4 992	7 857
Источник информации:	-	АН «Этажи», тел.: 8 (950) 534-49-86, Петр	Представитель собственника, тел. 8 (922) 403-40-76, Семен	Представитель собственника, тел. 8 (919) 530-12-64, Анна
Источник информации:	-	https://surgut.etagi.com/commerce/1535816/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-surgut-1152763907	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_promnaznacheniya_1935556453

Источник информации: обзор рынка земельных участков ХМАО - Югра (г. Сургут)

Таблица 18. Проведение корректировок по первой группе элементов сравнения

Характеристика объектов	Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Цена предложения, руб./кв. м	-	5 000	4 992	7 857
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Изменение в %	-	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	4 490	4 483	7 056

Таблица 19. Проведение корректировок по второй группе элементов сравнения

Характеристики объектов	Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Численность населения	376 325	376 325	376 325	276 503
Поправочный коэффициент	2,84	2,84	2,84	2,69
Изменение, %	-	0,0%	0,0%	5,4%
Площадь земельного участка, кв.м	4 545,0	10 000,0	12 579,0	700,0
Поправочный коэффициент	0,87	0,80	0,79	1,04
Изменение, %	-	7,8%	10,2%	-16,3%
Наличие инженерных коммуникаций	электроэнергия, водоснабжение и канализация, центральное теплоснабжение	ТУ: электроэнергия, водоснабжение и газоснабжение, канализация (локальная)	по границе	электроэнергия, водоснабжение и канализация (локальная), центральное теплоснабжение
Поправочный коэффициент на электроснабжение	1,07	1,035	1,000	1,07
Поправочный коэффициент на водоснабжение	1,08	1,040	1,000	1,08
Поправочный коэффициент на водоотведение	1,07	1,000	1,000	1,00
Поправочный коэффициент на газоснабжение	1,00	1,070	1,000	1,00
Поправочный коэффициент на центральное теплоснабжение	1,10	1,000	1,000	1,10
Общий поправочный коэффициент на инженерную оснащенность	1,3600	1,1520	1,0000	1,2710
Изменение, %	-	18,10%	36,00%	7,00%
Наличие строений на участке	условно нет	нет	нет	незарегистрированные улучшения
Поправочный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,05
Изменение, %	-	0,00%	0,00%	-4,8%
Скорректированная цена	-	5 652	6 552	6 446
Абсолютная валовая коррекция	-	25,3%	25,9%	46,2%
Относительная валовая коррекция	-	7,81%	6,87%	5,13%
Весовые коэффициенты	-	42,8%	24,0%	33,1%
Стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб./ кв.м	-	-	-	6 131
Стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб.	-	-	-	27 865 395

Источник информации: обзор рынка и 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

В состав Объекта оценки входит здание площадью 5 648,1 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.

Поскольку в распоряжении Оценщика отсутствует информация о помещениях, пригодных для сдачи в аренду, а согласно предоставленному техническому паспорту определить такие помещения не представляется возможным, арендопригодная площадь определялась исходя из общей площади каждого этажа с использованием коэффициента арендопригодной площади.

Коэффициент арендопригодной площади учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент арендопригодной площади был определен по данным Справочника Оценщика недвижимости¹⁸. Проанализировав рынок торговой недвижимости г. Сургута, Оценщиком было принято решение использовать среднее значение представленного интервала. Таким образом, коэффициент арендопригодной площади составил 0,78.

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,68	0,87

Рис. № 19. Коэффициент арендопригодной площади.

Таким образом, арендопригодная площадь помещений, расположенных на цокольном этаже составляет 1 257,5 кв.м, на 1 этаже — 1 372,3 кв.м, на 2 этаже — 1 543,5 кв.м, на 3 этаже — 232,3 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

¹⁸ «Справочник оценщика недвижимости – 2017», под ред. Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» — Нижний Новгород, 2017

величине рыночной стоимости 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, www.surgut.cian.ru, www.theproperty.ru и другие.

В качестве объектов-аналогов было выбрано 3 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.

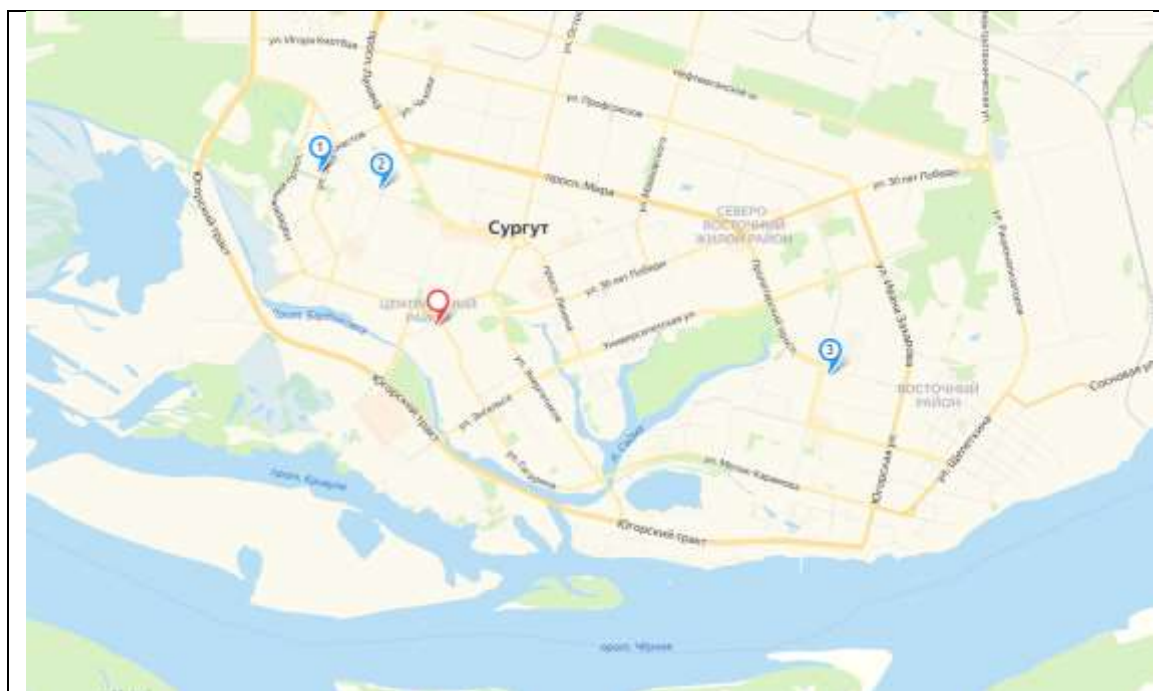




Рис. № 20. Местоположение оцениваемого Объекта и объектов-аналогов ( —Объект оценки;  — объекты-аналогии).

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 без учета НДС и без учета коммунальных платежей (далее — КП).

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 Сургута, 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:

- 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 — 03.08.2020. 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 стоимости необходимо ввести корректировку на отличие арендных ставок (скидка на торг).

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости¹⁹ скидка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения при аренде может находиться в диапазоне от 5,1% до 13,2%, в среднем 9,2%.

Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%

Рис. № 21. Значение скидки на торг при аренде объектов офисно-торгового назначения

Учитывая тенденции на рынке коммерческой недвижимости г. Сургут, а так же архитектурно-планировочные решения Объекта оценки, Оценщик принял решение использовать верхнее значение диапазона, а именно 13,2%. Таким образом, арендные ставки всех объектов-аналогов были скорректированы на 13,2% в сторону уменьшения.

¹⁹«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 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. Соответственно, объекты большей площади при прочих равных условиях менее ликвидны.

Величина данной корректировки определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости»²⁰ (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. № 22. Поправочные коэффициенты на общую площадь.

Поскольку площадь всех подобранных объектов-аналогов составляет менее 50 кв.м, корректировка по данному фактору не проводится.

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 недвижимости²³. Выдержка из вышеуказанного источника представлена на рисунке ниже.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
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. № 23. Зависимость удельной арендной ставки от этажа расположения.

Величина корректировки по данному фактору определялась следующим образом:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{oo}}{C_{oa}} - 1 \right) \times 100\%$$

где K_{Π} — размер корректировки на занимаемый этаж;

²⁰ «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

- C_{00} — значение коэффициента корректировки для рассматриваемого объекта;
- C_{0A} — значение коэффициента корректировки для объекта-аналога.

Таким образом, арендная ставка объектов-аналогов №№ 1, 3 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 800 руб./кв.м/мес без учета НДС и без учета коммунальных платежей.

Поскольку помещения, сдаваемые в аренду, расположены на цокольном, 1, 2 и 3 этажах, необходимо провести корректировку на этаж расположения. Так полученная базовая величина арендной ставки была умножена на соответствующий коэффициент (см. рис. 24).

Таким образом, величина рыночной арендной ставки за помещения, расположенные на 2 и 3 этажах без учета НДС и без учета коммунальных платежей составила 680 руб./кв.м/мес, величина рыночной арендной ставки за помещения, расположенные на цокольном этаже без учета НДС и без учета коммунальных платежей составила 640 руб./кв.м/мес.

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

Таблица 20. Характеристика Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов

Характеристика объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		ОА №1	ОА №2	ОА №3
Передаваемые имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия аренды	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое
Регион расположения	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра	ХМАО- Югра
Район расположения	Центральный	Центральный	Центральный	Восточный
Район города	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки
Местоположение	г. Сургут, ул. Республики, д. 85	г. Сургут, ул. Энтузиастов, 47/1	г. Сургут, ул. Григория Кукуевицкого, 11	г. Сургут, ул. Геологическая, 26
Ближайшее окружение	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
Состояние внутренней отделки объекта	простая	простая	простая	простая
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Общая площадь, кв.м	до 50 кв.м	32,0	40,0	26,3
Этаж	1	2	1	3
Тип входа	общий	общий	общий	общий
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Арендная ставка, указанная в предложении, руб./кв.м/мес.	-	30 000	50 000	23 670
Комманульные платежи	-	-	-	-
Удельный показатель арендной ставки без учета КП, руб./кв.м/мес. с НДС	-	938	1 150	900
Удельный показатель арендной ставки без учета КП, руб./кв.м/мес. без НДС	-	781	958	750
Источник информации	-	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_32_m_1944235798	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ploschad_v_arendu_ts_magnit_1973530226	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_263_m_1001505915
Источник информации	-	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)

Таблица 21. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Наименование корректировок	Объект оценки			
		ОА №1	ОА №2	ОА №3
Удельный показатель арендной ставки без учета КП, руб./кв.м/мес. без НДС	-	781	958	750
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-13,2%	-13,2%	-13,2%
Скорректированный удельный показатель арендной ставки, руб./кв.м/мес.	-	678	832	651

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 22. Корректировки по второй группе элементов сравнения

Наименование корректировок	Объект оценки			
		ОА №1	ОА №2	ОА №3
Этаж	1	2	1	3
Поправочный коэффициент	1,00	0,85	1,00	0,85
Величина корректировки, %	-	17,60%	0,00%	17,60%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения, руб./кв.м/мес.	-	17,6%	0,0%	17,6%
Итоговая корректировка по второй группе элементов сравнения, руб./кв.м/мес.	-	119	0	115
Скорректированный удельный показатель арендной ставки, руб./кв.м/мес.	-	797	832	766
Абсолютная валовая коррекция	-	17,6%	0,0%	17,6%
Относительная валовая коррекция	-	0,3%	4,0%	4,3%
Весовой коэффициент	-	31,49%	37,03%	31,49%
Рыночная арендная ставка за помещения, расположенные на 1 этаже без учета КП, руб./кв.м/мес.				800
Рыночная арендная ставка за помещения, расположенные на 2 этаже без учета КП, руб./кв.м/мес.				680
Рыночная арендная ставка за помещения, расположенные на 3 этаже без учета КП, руб./кв.м/мес.				680
Рыночная арендная ставка за помещения, расположенные на цокольном этаже без учета КП, руб./кв.м/мес.				640

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_i — потенциальный валовой доход,
Kvi — коэффициент потерь от недозагрузки площадей,
Kli — коэффициент потерь от неплатежей.

ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

По данным Справочника Оценщика недвижимости²¹ (выдержка из справочника представлена на рисунке далее), процент недозагрузки при сдаче в аренду может находиться в диапазоне от 6,4% до 17,8%.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	6,4% 17,8%

Рис. № 24. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду.

Учитывая потенциал местоположения, значительную площадь и состояние на рынке коммерческой недвижимости Сургута, Оценщик считает верным использовать верхнее значение представленного интервала в размере 17,8%.

Таким образом, коэффициент от недозагрузки составил 17,8%.

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 единовременно 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.

Для оцениваемой недвижимости типовые статьи операционных расходов включают в себя:

- постоянные:
 - ✓ налог на имущество;
 - ✓ расходы на страхование;
 - ✓ земельные платежи;

²¹«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.

- переменные:
 - ✓ расходы на управление;
 - ✓ расходы на рекламу;
- отчисления в резерв на замещение.

Значение процента операционных расходов от действительного валового дохода определялось по данным информационно-аналитического портала «Статриелт»²² (выдержка из справочника представлена на рисунке далее).

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,42	0,31
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,44	0,30
3	Складские помещения и здания	0,16	0,34	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,36	0,22

Рис. № 25. Значение процента операционных расходов от действительного валового дохода.

По данным справочника значение процента операционных расходов от действительного валового дохода в среднем составляет 31,0%.

Величина операционных расходов для Объекта оценки составила 10 169 726 рублей.

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.

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 недвижимости²³.

Выдержка из справочника представлена на рисунке далее.

²² <http://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2214-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2020-goda>

²³«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.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5% 12,5%

Рис. № 26. Значение ожидаемой текущей доходности недвижимости.

Значение ожидаемой текущей доходности недвижимости может находиться в диапазоне от 10,5% до 12,5%. Учитывая характеристики Объекта оценки и ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик определил для оцениваемого объекта ставку капитализации на уровне верхнего значения указанного диапазона, равную 12,5%.

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 23. Расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации по расчетным моделям

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
ДОХОДЫ		
Рыночная арендная ставка за помещения, расположенные на цокольном этаже		7 680,0
Рыночная арендная ставка за помещения, расположенные на 1 этаже	руб./кв.м/год	9 600,0
Рыночная арендная ставка за помещения, расположенные на 2 этаже	руб./кв.м/год	8 160,0
Рыночная арендная ставка за помещения, расположенные на 3 этаже	руб./кв.м/год	8 160,0
Арендопригодная площадь помещений, расположенных на цокольном этаже	кв.м	1 257,5
Арендопригодная площадь помещений, расположенных на 1 этаже	кв.м	1 372,3
Арендопригодная площадь помещений, расположенных на 2 этаже	кв.м	1 543,5
Арендопригодная площадь помещений, расположенных на 3 этаже	кв.м	232,3
Потенциальный валовой доход	руб./год	37 321 465,0
Коэффициент потерь от незагрузки	%	12,10%
Действительный валовой доход	руб./год	32 805 568
Операционные расходы	%	31,0%
Операционные расходы	руб./год	10 169 726
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	руб./год	22 635 842
Ставка капитализации	%	12,5%
СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ, БЕЗ УЧЕТА НДС	руб.	181 086 734

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

Справедливая стоимость Объекта оценки, полученная с использованием доходного подхода, на дату оценки 03.08.2020 без учета НДС составляет:

181 086 734 рубля

(Сто восемьдесят один миллион восемьдесят шесть тысяч семьсот тридцать четыре рубля).

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 Объекта оценки представлен в таблице далее.

Таблица 24. Согласование итоговой справедливой стоимости Объекта оценки

Наименование	Сравнительный подход		Доходный подход		Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС и с учетом округления, руб.
	К _{вес.}	Величина стоимости, руб.	К _{вес.}	Величина стоимости, руб.	
Объект оценки	0,5	200 143 801	0,5	181 086 734	190 615 000

Источник информации: расчеты Оценщика

13.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на 03.08.2020, с учетом округления без учета НДС составляет:

190 615 000 рублей

(Сто девяносто миллионов шестьсот пятнадцать тысяч) рублей.

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

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

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

14. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

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

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 03.08.2020, без учета налога на добавленную стоимость (20%) составляет:

190 615 000,00 рублей

(Сто девяносто миллионов шестьсот пятнадцать тысяч) рублей 00 коп.

Попозиционно результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки представлены в таблице далее.

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
<i>Объект оценки, в т. ч.:</i>		190 615 000
1	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 кв.м, адрес объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, 85, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:135	27 865 000
2	торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этаж - 1), общая площадь 5 648,1 кв.м, инв.№ 71:136:001:006984000, лит А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:322	162 750 000

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. IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» в части определения понятия справедливая стоимость.
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. (Нижегород, 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

КОПИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы
по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и
Ямало-Ненецкому автономным округам

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: "26" февраля 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка №380 от 16.01.2008г

Субъект (субъекты) права: Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Югра Рентный Фонд" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент"; форма собственности - собственность владельцев инвестиционных паев; территориальная принадлежность: Россия, г.Москва

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр "Ярославна", общая площадь 4545 кв. м, адрес объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, мкр-н 8, ул.Республики, 85

Кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038.0135

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"22" февраля 2008 года сделана запись регистрации № 86-72-22/003/2008-449

Регистратор

Белусов Ю. В.

(подпись)



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ОЛГАНТ - Е. В. ПИЛЧЕНКОВА

7288 844769



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре
повторное, взамен свидетельства: серия 86-АБ № 382644, дата выдачи 03.04.2012

Дата выдачи: *12* декабря 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объекта недвижимого имущества №1-ЮРФ-06 от 28.03.2006г.

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: торговый центр "Ярославна", назначение: нежилое здание, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 5 648,1 кв.м, инв.№ 71.136.001:006984000, лит. А.А1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, г.Сургут, ул.Республики, д.85

Кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:322

Существующие ограничения (обременения) права: аренда
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" апреля 2006 года сделана запись регистрации № 86-72-22/002/2006-243

Регистратор

Фролова Н.А.



86-АБ 975125



86

Схво. № 03
 12.00.18
 подпись

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА
 в здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	6
Здание (под объектом недвижимого имущества)			
"25" ноября 2014 г. № 86/201/14-280709			
Кадастровый номер:	86-10:0101038:322		
Номер кадастрового квартала:	86-10-0101038		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	---		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Республика, д 85		
2	Основная характеристика:	площадь	5648,1	кв.м
		(тип)	(замечание)	(единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства (%)				
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	4		
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1987		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	197345348.50		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	86:10:0101038:135		
9	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	71:136:001:006984000, 86:10:0101:038:0079:71:136:001:006984000, А		
10	Особые отметки:	Наименование: Торговый центр "Ярославия". Настоящий технический план здания подготовлен для государственного кадастрового учета изменений здания с кадастровым номером 86:10:0101038:322 в связи с изменением площади. Площадь здания изменилась, в связи с уточнением размеров и определена в соответствии с приказом Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011 г. "Об утверждении требований к определению площадей здания, помещения" и составила - 5648,1 м2, что соответствует общей площади указанной в декларации. В ходе выполнения кадастровых работ выявлена техническая ошибка, объект торговый центр "Ярославия" является 4-этажным зданием (3-этажа, похозяйный этаж), что не соответствует данным кадастрового паспорта № 86/201/14-217321 от 19.09.2014г, где указано количество этажей - 3. Исполнитель работ: Лазина Елена Юрьевна, 86-10-25		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре		

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

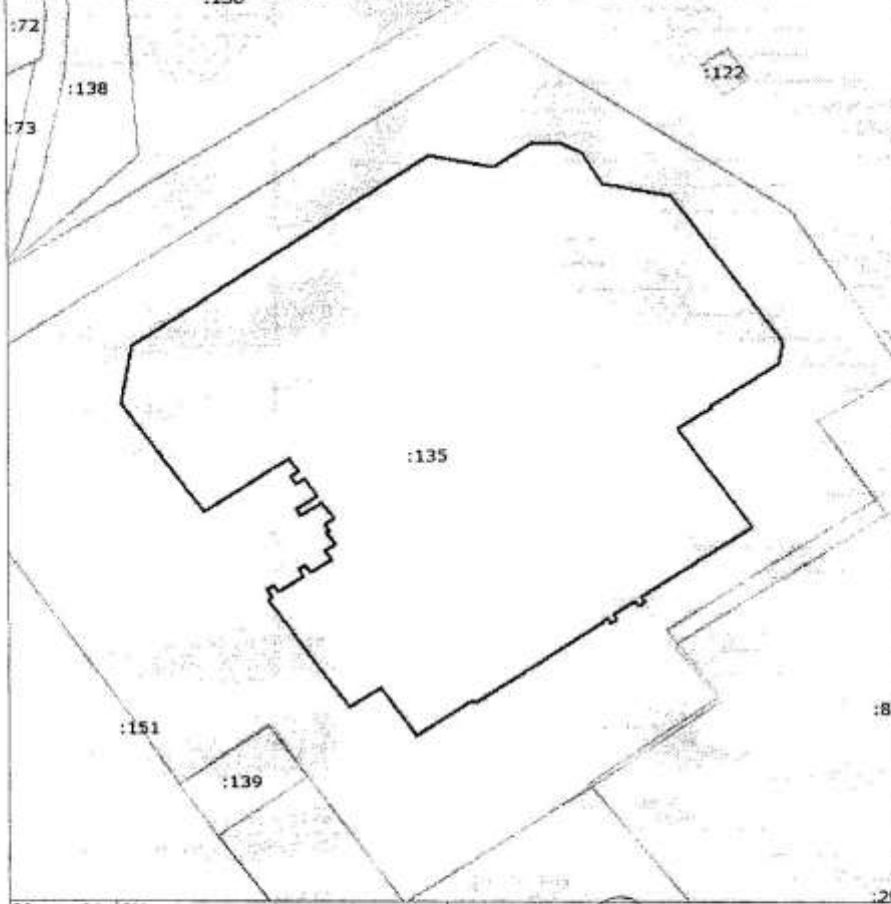


КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА
о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист №	2	Всего листов:	6
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
25 ноября 2014 г. № 86/201/14-280709			
Кадастровый номер:	86:10:0101038:322		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):

MapXtreme 2008 © SNG Developer License © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.



Масштаб 1:500

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



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

КВ.3

о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист №	3	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

"25" ноября 2014 г. № 86/201/14-280709

Кадастровый номер: 86:10:0101038:323

Перечень координат характерных точек контура

Номер точки	Координаты		R	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.1	982755.18	3571536.97	---	0.10
1.2	982761.08	3571538.02	---	0.10
1.3	982780.16	3571565.70	---	0.10
1.4	982779.05	3571571.70	---	0.10
1.5	982781.56	3571575.35	---	0.10
1.6	982781.40	3571578.14	---	0.10
1.7	982780.45	3571579.93	---	0.10
1.8	982777.30	3571581.75	---	0.10
1.9	982776.11	3571588.21	---	0.10
1.10	982761.27	3571598.45	---	0.10
1.11	982759.22	3571598.11	---	0.10
1.12	982754.80	3571591.70	---	0.10
1.13	982754.68	3571591.82	---	0.10
1.14	982752.55	3571588.73	---	0.10
1.15	982742.62	3571595.58	---	0.10
1.16	982735.53	3571585.29	---	0.10
1.17	982735.04	3571585.63	---	0.10
1.18	982734.64	3571585.04	---	0.10
1.19	982735.13	3571584.70	---	0.10
1.20	982733.73	3571582.69	---	0.10
1.21	982733.26	3571583.06	---	0.10
1.22	982732.85	3571582.46	---	0.10
1.23	982733.36	3571582.13	---	0.10
1.24	982732.63	3571581.09	---	0.10
1.25	982724.78	3571569.72	---	0.10
1.26	982725.02	3571569.54	---	0.10
1.27	982721.47	3571564.40	---	0.10
1.28	982726.41	3571561.01	---	0.10
1.29	982724.42	3571558.14	---	0.10
1.30	982735.30	3571550.61	---	0.10
1.31	982735.54	3571550.94	---	0.10
1.32	982736.31	3571550.42	---	0.10
1.33	982736.75	3571551.06	---	0.10
1.34	982735.97	3571551.58	---	0.10
1.35	982737.61	3571553.96	---	0.10
1.36	982738.39	3571553.44	---	0.10
1.37	982738.81	3571554.04	---	0.10
1.38	982738.04	3571554.56	---	0.10

Ведущий инженер

(полное наименование должности)

М. О. Кондршова

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист №	4	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

"25" ноября 2014 г. № 86/201/14-280709
Кадастровый номер: 86:10:0101038.322

Номер точки	Координаты		R	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.39	982739.40	3571556.54	—	0.10
1.40	982740.29	3571555.93	—	0.10
1.41	982740.92	3571556.87	—	0.10
1.42	982742.10	3571556.05	—	0.10
1.43	982742.30	3571556.35	—	0.10
1.44	982742.91	3571555.93	—	0.10
1.45	982743.51	3571556.79	—	0.10
1.46	982745.19	3571555.64	—	0.10
1.47	982743.84	3571553.67	—	0.10
1.48	982744.46	3571553.22	—	0.10
1.49	982745.82	3571555.19	—	0.10
1.50	982747.55	3571554	—	0.10
1.51	982747.04	3571553.25	—	0.10
1.52	982747.81	3571552.73	—	0.10
1.53	982748.32	3571553.48	—	0.10
1.54	982749.67	3571552.54	—	0.10
1.55	982744.17	3571544.58	—	0.10
1.1	982755.18	3571536.97	—	0.10

Ведущий инженер <small>(полное наименование должности)</small>		М. О. Кондратова <small>(инициалы фамилии)</small>
---	--	---



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства
(сведения о частях здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист №	5	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

25 ноября 2014 г. № 86/201/14-280709
Кадастровый номер: 86.10.0101038:322

Сведения о частях здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке

Обозначение части: 86.10.0101038:322/1				
Номера характерных точек контура части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Иное описание местоположения части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
Часть здания расположена на первом этаже

3. Общие сведения о части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

№ п/п	Обозначение части	Площадь (Р), м2	Характеристика части	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о части объекта недвижимости)
1	2	3	4	5
1	86.10.0101038:322/1	625.8	—	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 12.09.2019

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке

Обозначение части: 86.10.0101038:322/2				
Номера характерных точек контура части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2. Иное описание местоположения части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
2 этаж


3. Общие сведения о части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

№ п/п	Обозначение части	Площадь (Р), м2	Характеристика части	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о части объекта недвижимости)
1	2	3	4	5
1	86.10.0101038:322/2	350.1	Для заключения договора аренды	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.10.2019

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



Вход. № 03/12/01
03.12.20 г.
подпись

 **информат**[®]
кабинетные товары

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание:

Нежилое здание. Торговый центр «Ярославна»

ул. Республики, д.85

г. Сургут

МО городской округ город Сургут

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра

_____ год

хранить _____ лет

Техническое описание объектов недвижимости

1. Общие сведения

Область, республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Район	
Муниципальное образование	городской округ город Сургут
Местонахождение	г. Сургут, улица Республики, д.85
Тип объекта	Здание
Наименование объекта	Нежилое здание. Торговый центр «Ярославна»
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Техническая характеристика	Общая площадь – 5648,1 кв.м
Назначение	Торговое
Коды классификации объекта недвижимости	А, А1, А2
Коды сооружений	

2. Состав объекта

Обозначение	Наименование составляющих	Краткое описание	Общая площадь, в том числе пристрой (кв.м)	площадь застройки (кв.м)	протяженность (м)	№ инвентарный
1	2	3	4	5	6	7
А1, А2	Нежилое здание. Торговый центр «Ярославна»	Четырехэтажное (3 этажа, цокольный этаж), нежилое, стены – кирпичные, обшиты фасадной плиткой; фундамент – железобетонные сваи, перекрытие – железобетонные плиты, крыша – рулонная	5648,1	2369,4		

Общая площадь здания	5648,1 кв. м
Площадь территории	0 кв.м
Площадь застройки территории	2369,4 кв. м
Площадь по дорогам и проездам	0 кв. м

3. Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись дата

Примечание:

ПРИЛОЖЕНИЕ 13

(ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ)
к Инструкции о проведении
учета жилого фонда
в Российской Федерации

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ»

(индивидуальное предприятие)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта учета)

Нежилое здание. Торговый центр «Ярославна»

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (Тюменская область)	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	Наименование	город Сургут
Населенный пункт	тип	город
	Наименование	Сургут
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	Наименование	Республики
Номер дома	85	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А, А1, А2	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

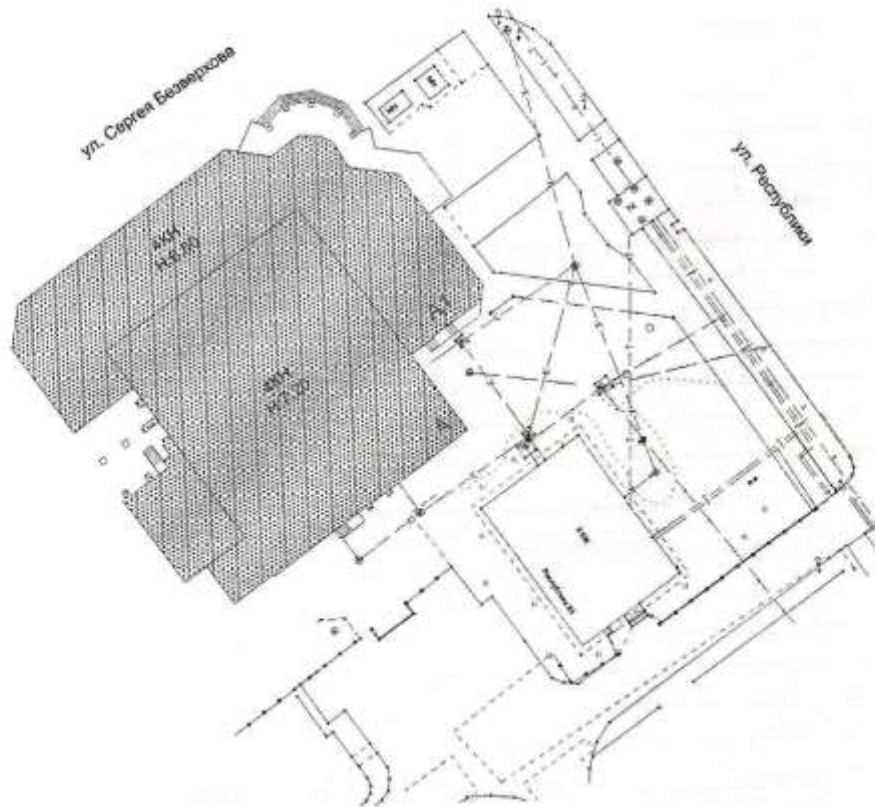
Паспорт составлен по состоянию на 22 сентября 2014 г.

Директор ООО
«КЦН»



(Бражников Д.Н.)

Ситуационный план



ООО "Кадастровый центр недвижимости"

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН. Нежилое здание. Торговый центр "Ярославна"

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Лист	Листов
Директор	Бражников Д.В.	<i>[Signature]</i>	22.09.2014	1	1
Глав. инженер	Ланина Е.В.	<i>[Signature]</i>	22.09.2014	Масштаб	60м

Регистрация права собственности
(реестровый № _____)

Фонд _____

Дата подачи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием, кем, когда и за каким № выданы	Дополнительное при общей собственности	Подпись лица свидетельствующего правильность записи

II. Эксплуатация земельного участка _____ кв.м.

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	факт.	застроенная	замошенная	озелененная	прочая грунт	
		2369,4				

III. Благоустройство здания _____ 5648,1 кв.м.

Идентификация	Код здания	Отопление						Воды				Газоснабж.		Электро-снабжение			Другое	
		От ТЭЦ	От тепловой (калориферной) котельной	От собственной котельной	От АГВ	Прочее	Центральное по адресу	С централизованной сетью	С собственной котельной	С тепловой котельной	С собственной котельной	Центральная	Жилые газом.	Электро-снабжение	паспортные	другие		
5648,1	5648,1		5648,1				5648,1						5648,1					

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение их стоимости

Итого: А. Объемные работы Год постройки: 1987 г. Число этажей: III
 Б. Объемные работы Год реконструкции:
 Группы конструкций: I. Вид объекта: школа

№	Наименование конструктивных элементов	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	Стены перегородки	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3	Перекрытия	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	Крыши	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5	Полы	1	1	1	1	1	1	1	1	1
6	Прокаты	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7	Объемные работы	1	1	1	1	1	1	1	1	1
8	Работы по устройству полов	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9	Работы по устройству кровли	1	1	1	1	1	1	1	1	1
10	Работы по устройству фасадов	1	1	1	1	1	1	1	1	1
11	Работы по устройству внутренних работ	1	1	1	1	1	1	1	1	1
12	Работы по устройству наружных работ	1	1	1	1	1	1	1	1	1
13	Работы по устройству сантехнических работ	1	1	1	1	1	1	1	1	1
14	Работы по устройству электротехнических работ	1	1	1	1	1	1	1	1	1
15	Работы по устройству теплотехнических работ	1	1	1	1	1	1	1	1	1
16	Работы по устройству других работ	1	1	1	1	1	1	1	1	1
17	Итого	1	1	1	1	1	1	1	1	1

IV. Общие сведения

Наименование: Школа
 Вид здания: общеобразовательное
 Количество мест (бюджетных):
 а)
 б)
 в)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.д.)

Этаж	Наименование помещений и их частей	Формулы для исчисления площадей и объемов помещений	Площадь (кв. м)	Объем (куб. м)	Длина (м)
А	Основная структура	$31,10 \times 16,70 = 519,57$	519,57	8222	16,70
	1 этаж	$6,00 \times 4,25 = 25,50$	25,50	160	4,25
	2 этаж	$12,55 \times 12,58 = 157,98$	157,98	117	12,58
А1	Основной пристрой	$12,75 \times 10,95 = 139,71$	139,71	217	10,95
	1 этаж	$7,50 \times 10,95 = 82,13$	82,13	514	10,95
	2 этаж	$10,40 \times 10,95 = 113,94$	113,94	720	10,95
А2	Подвальный этаж	$17,95 \times 15,80 = 283,61$	283,61	395	15,80
	1 этаж	$18,25 \times 10,95 = 200,03$	200,03	260	10,95
	2 этаж	$15,80 \times 10,95 = 173,01$	173,01	227	10,95
Итого	Итого	$1142,00$	1142,00	1417	16,70
	1 этаж	$157,98$	157,98	199	4,25
	2 этаж	$46,3$	46,3	58	12,58

% влоса, приходящий к 100 по формуле: $\frac{100}{100} \times 100 = 100\%$
 Указанной лес (гр. 7) $\frac{100}{100} \times 100 = 100\%$

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение объема

Итого: Δ1 Объект: Простор Год ввода в эксплуатацию: 2015 г. Число этажей: 3

Группа капитального ремонта: С Вид отапливаемого помещения: Простор

№ п/п	Наименование конструктивных элементов помещений	Описание конструктивных элементов (детализация, конструкция, отделка и прочее)	Количество элементов (основ, проемов, стен и т.п.)	Удельный вес по												
				Полы в %	Стены в %	Перекрытия в %	Участие в %	Участие в %	Участие в %	Участие в %	Участие в %	Участие в %	Участие в %			
1	Фундамент	мелкоблочный, монолитный, железобетонный	4	6	1	8	10	0,5								
2	Стены и перегородки	каменные, кирпичные, керамзитовые, бетонные, железобетонные, армокаркасные, армокаркасно-столбовые	11	1	11	10	1,1									
3	Перекрытия	железобетонные, плиты	25	1	25	10	2,5									
4	Проемы	двери, окна	6	1	8	10	0,6									
5	Печи	печи	8	1	8	10	0,8									
6	Прочие	металлоконструкции, железобетонные, железобетонные, железобетонные	17	1	17	10	1,7									
7	Отделочные работы	штукатурные работы, малярные, окрасочные, облицовочные, штукатурные, малярные, окрасочные, облицовочные	8	1	8	5	0,45									
8	Другие вспомогательные и заградительные работы	установка и монтаж оборудования, установка оборудования, установка оборудования, установка оборудования	12	1	12	5	0,6									
9	Прочие работы, ИТОГО		4	1	4	10	0,4									

% объема, распределенный и 100 по формуле: $\frac{\text{№ п/п} \times (\text{гр. 9}) \times 100}{\text{Итого}}$ - 9 %
удельный вес (гр. 7)

VII. Техническое описание служебных помещений

Итого: Этажность: Итого %:

№ п/п	Наименование служебных помещений	Служебные помещения: кабинет, конференц-зал, библиотека, столовая и прочее	Удельный вес по	Итого по
1	Фундамент			
2	Стены и перегородки			
3	Перекрытия			
4	Проемы			
5	Печи			
6	Прочие			
7	Отделочные работы			
8	Другие вспомогательные и заградительные работы			
9	Прочие работы, ИТОГО			

Итого: 100

Итого: 100

VIII. Исчисление постановительной и действительной стоимости здания и его частей

Дл. пристройки к корпусу	№ по плану	Площадь, кв. м	Средняя стоимость, руб.	Сумма, руб.	Средняя стоимость, руб.	Сумма, руб.	Средняя стоимость, руб.	Сумма, руб.	Средняя стоимость, руб.	Сумма, руб.
А	26/018	25,9	1	25,9	2018,65	1239	31540787	18	2012102	
А1	26/016	25,9	1	25,9	2018,65	1239	31540787	9	2012102	

IX. Инвентаризационная стоимость (для целей налогообложения), (руб.)

Исчисленная стоимость в ценах на дату инвентаризации по состоянию на 31.12.2014 г. 47 541 170,00 руб.

Итого по объекту 47 541 170,00 руб.

Половая балансовая стоимость (с учетом износа) _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) _____ руб.

Инициальный номер здания _____

Инвентаризатор: Б.Н. Асоча, Кадровый инспектор, Заведующий

Инвентаризатор: Б.Н. Асоча, Директор

Бригадир: _____



Подписали на технический учет:

№	Выявленные объекты	Результат, для каких целей объект будет поставлен на учет	Дата постановки на учет

Решение присвоения (снятия):

Адрес	
Инициальный номер	
Квартальный номер	
Дом. №	

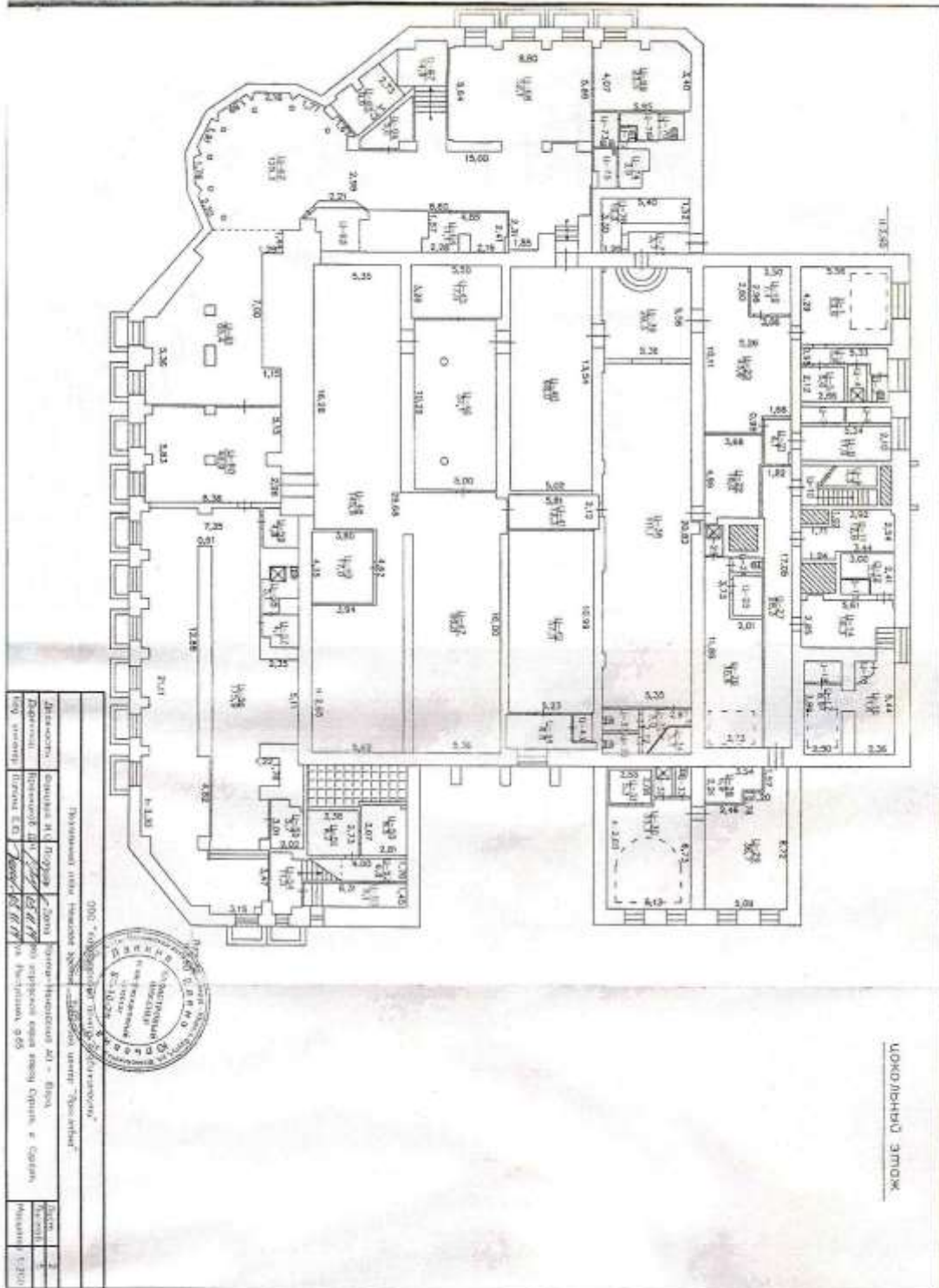
XI. Ведомость исследуемых обследований

Квартальный номер ФГИО	Линейка (ФЭГ) (1)	а				б							
		1	2	3	4	5	6	7	8				

XII. Выявлены собственники (индивидуалы)

Безопасность, сохранность и использование имущества выявлено при проведении обследования в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации от 10 сентября 2012 года № 211-ФЗ «Об обеспечении достоверности информации о недвижимости».

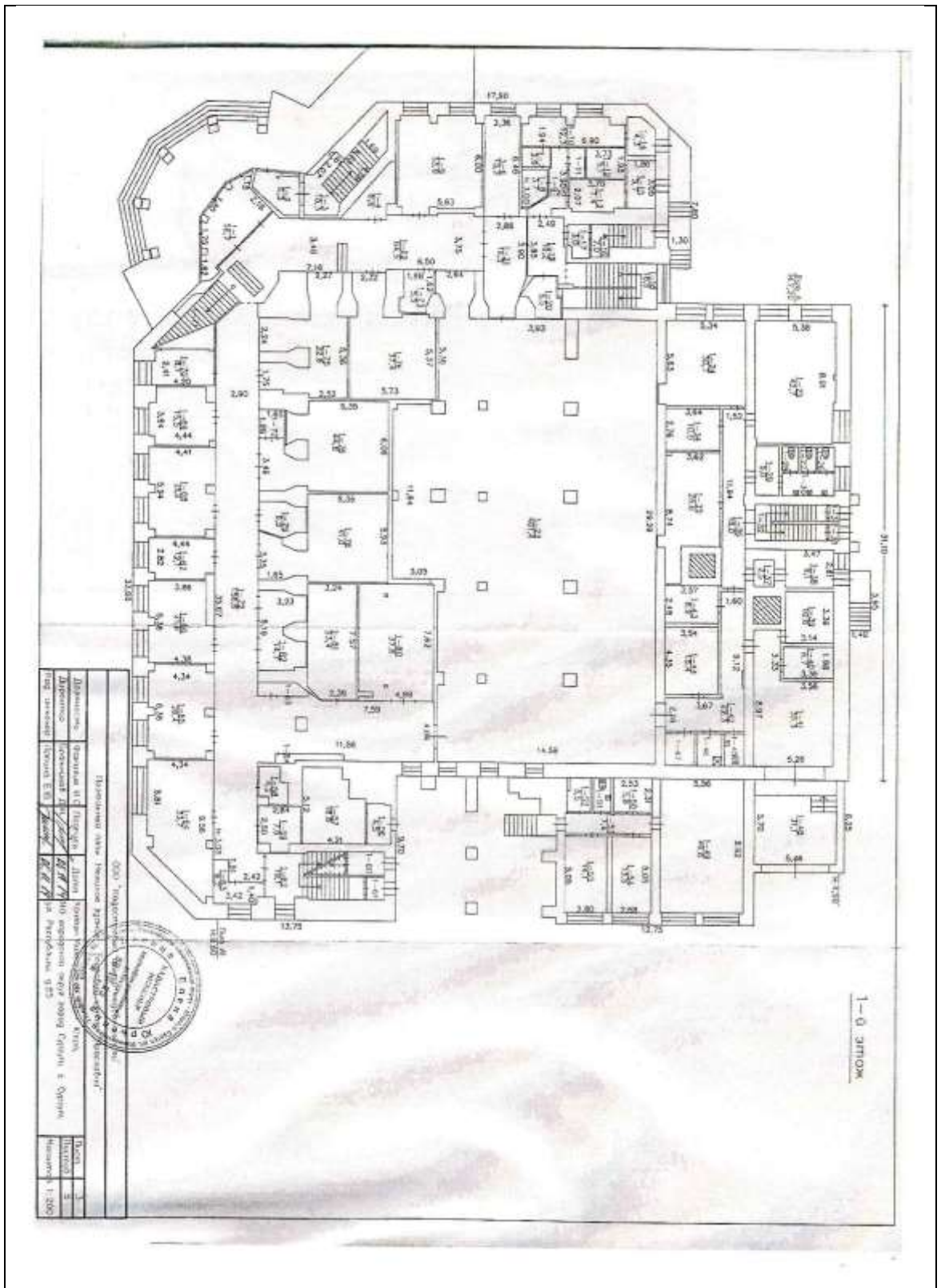
Для целей государственного кадастрового учета и регистрации права собственности на объект недвижимости информация предоставлена по состоянию на _____

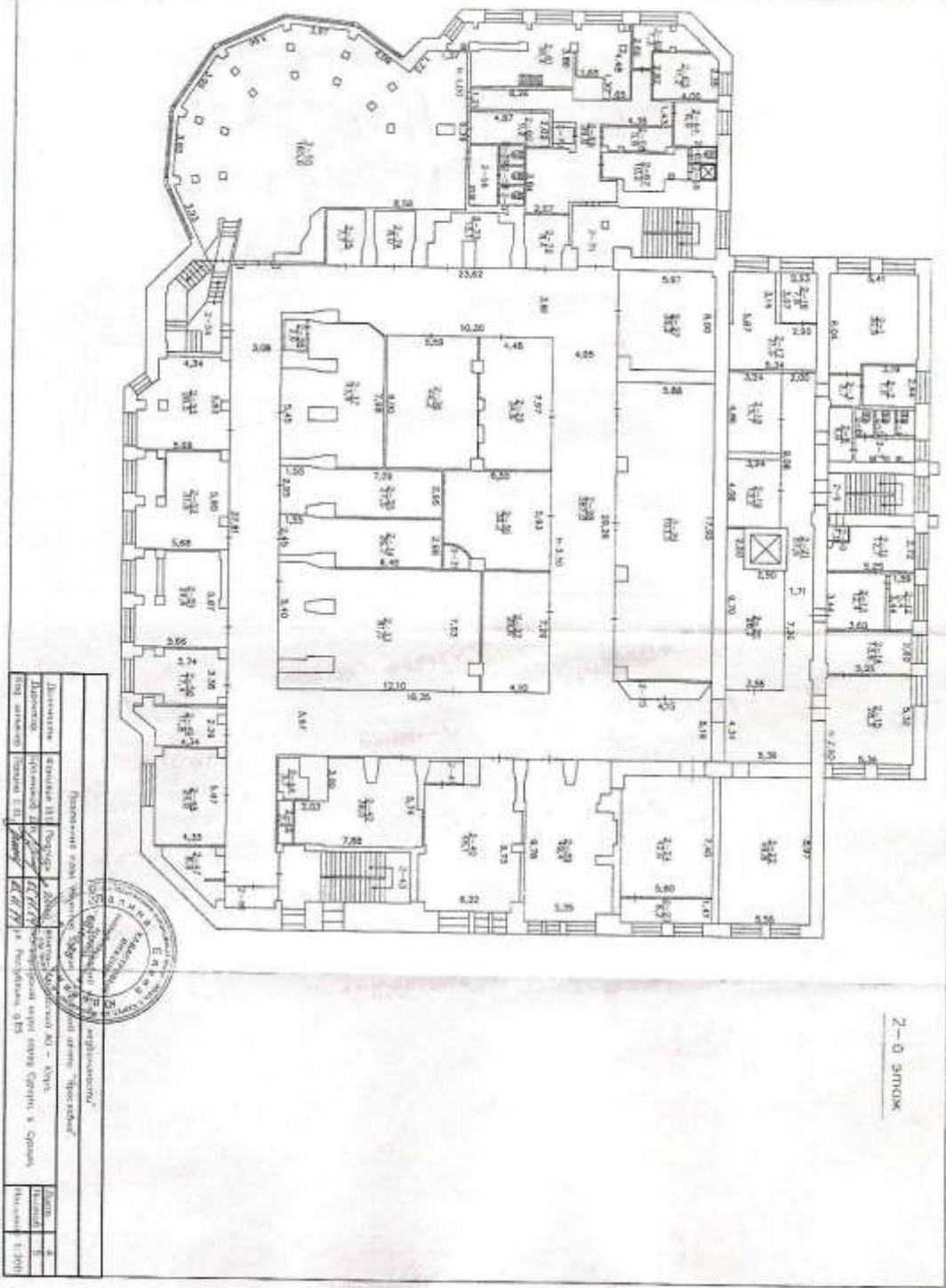


000 "КОММУНАЛЬНО-ПРОМЫШЛЕННЫЕ СЕРВИСЫ"		Дата:
Проектный отдел		Лист:
Инженер: [Инициалы]		Этаж:
Проверил: [Инициалы]		Масштаб: 1:200
Утвердил: [Инициалы]		
Исполнитель: [Инициалы]		
Дата: 05.11.19		
Лист: 05.11.19		
Итого листов: 05.11.19		



КОМУНАЛЬНО-ПРОМЫШЛЕННЫЕ СЕРВИСЫ

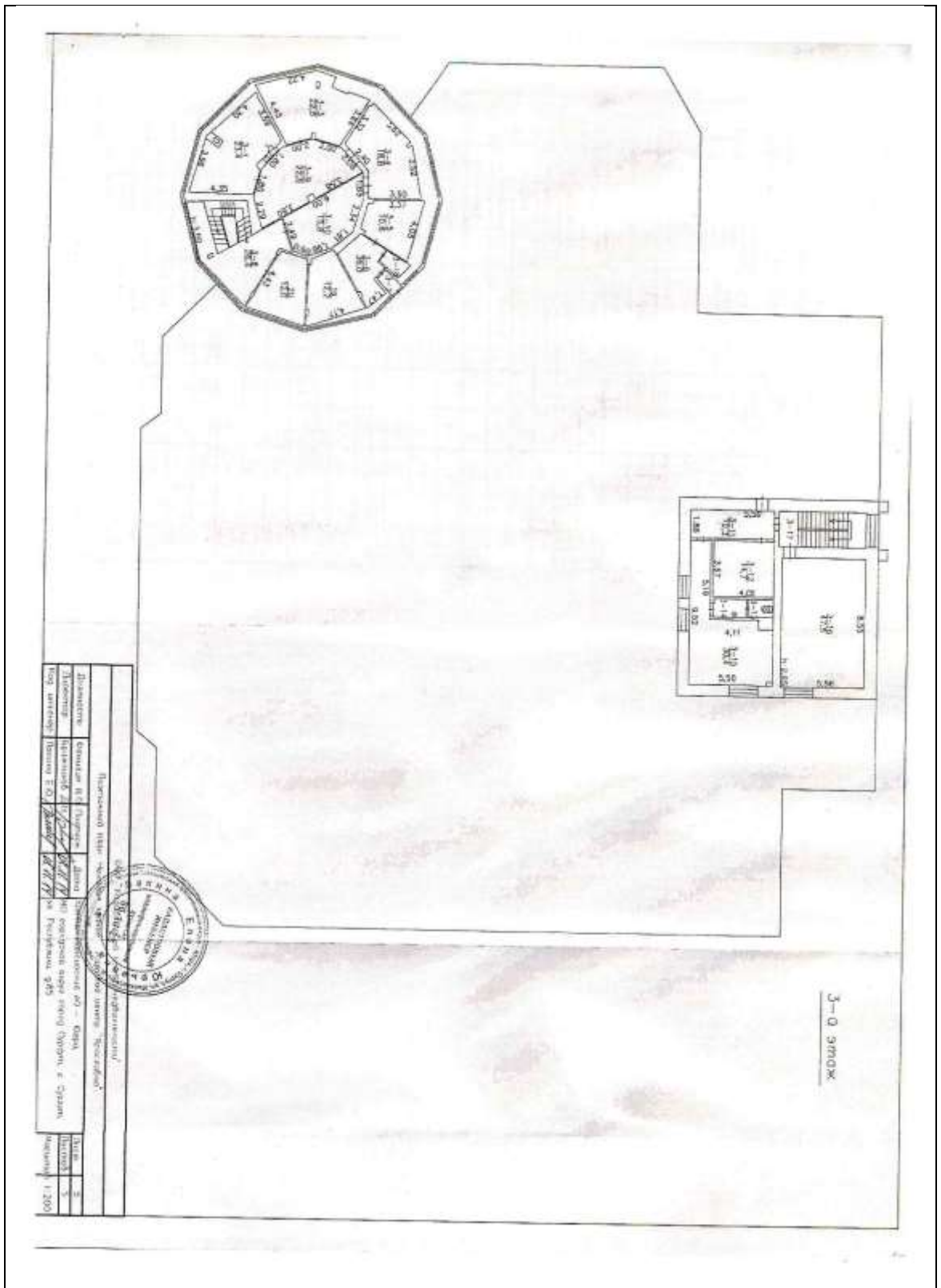




Проектная группа: "Специальное конструкторское бюро" (Special Design Bureau)	
Архитектор: [Signature]	Инженер: [Signature]
Масштаб: 1:100	Дата: 1958
Исполнено: [Signature]	Проверено: [Signature]
Итого листов: 12	



2-0 СИМВОЛ



Исполнитель: <i>Иванов И.И.</i>		Проверено: <i>Петров П.П.</i>		Дата: <i>15.05.2020</i>	
Директор: <i>Иванов И.И.</i>		Инженер: <i>Петров П.П.</i>		Лист: <i>3</i>	
Масштаб: <i>1:200</i>		Титул: <i>Инженер</i>		Итого листов: <i>3</i>	
Объект: <i>Здание № 1</i>		Местоположение: <i>г. Москва</i>		Инвентарный номер: <i>1/200</i>	



Экспликация

к поэтажному плану строения

расположенного в городе (другом поселении)
по ул. (пер.)

Республики

Сургут

№ 85

1	2	3	4	5	6		7	8	9	10	11	12	13	
					формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь по внутреннему обмеру								
этажи (начиная с 1 этажа и включая мансаржу)	номер помещения (квартиры)	№ помещения (квартиры) по плану	назначение частей помещения, жилой комнаты, жилой комнаты, кухня, коридор и т.д.	формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь по внутреннему обмеру	площадь по внутреннему обмеру	площадь по внутреннему обмеру	площадь по внутреннему обмеру	площадь по внутреннему обмеру	площадь по внутреннему обмеру	площадь по внутреннему обмеру	площадь по внутреннему обмеру	площадь по внутреннему обмеру	площадь по внутреннему обмеру
24/014	Жилой	Ц-1	бассейн	$5,56 \times 4,29$	23,9		23,9	2,65	быт. обсл.					
		Ц-2	коридор	$5,33 \times 0,95 + 0,65 \times 1,06$		3,8	3,8		быт. обсл.					
		Ц-3	туалет	$0,99 \times 1,54$		1,5	1,5		быт. обсл.					
		Ц-4	душевая	$1,22 \times 2,24$		2,7	2,7		быт. обсл.					
		Ц-5	сауна	$2,12 \times 2,66$	5,6		5,6		быт. обсл.					
		Ц-6	подсобное	$1,00 \times 2,80$		2,8	2,8		быт. обсл.					
		Ц-7	подсобное	$1,00 \times 2,69$		2,7	2,7		быт. обсл.					
		Ц-8	коридор	$2,10 \times 5,24$		11,0	11,0		быт. обсл.					
		Ц-9	подсобное	$(2,33 + 3,27) / 2 \times 1,18$		3,3	3,3		быт. обсл.					
		Ц-10	лестничная клетка	$4,65 \times 0,95 + (0,97 + 2,01) / 2 \times 1,07 + 0,39 \times 0,97$		6,4	6,4		быт. обсл.					
		Ц-11	подсобное	$5,38 \times 2,54 + 0,49 \times 1,94 + 0,18 \times 0,26 + 1,02 \times 1,71$		12,8	12,8		быт. обсл.					
		Ц-12	раздевалка	$2,41 \times 3,00 + 0,97 \times 1,79$		5,5	5,5		быт.					
		Ц-13	подсобное	$0,89 \times 1,71$		1,5	1,5		быт.					
		Ц-14	коридор	$2,85 \times 5,61 + 0,36 \times 0,10 + 0,31 \times 0,99$		16,3	16,3		быт. обсл.					
		Ц-15	подсобное	$(0,74 + 1,42) / 2 \times 1,11$		1,2	1,2		быт.					
		Ц-16	бильярдная	$5,44 \times 2,36 + (0,74 + 1,42) / 2 \times 1,11$		11,6		11,6		быт. обсл.				
		Ц-17	бассейн	$1,89 \times 2,30$	8,9		8,9		быт. обсл.					
		Ц-18	сауна	$1,27 \times 2,24$	2,8		2,8		быт. обсл.					
		Ц-19	комната отдыха	$2,96 \times 2,50$		7,4	7,4		быт. обсл.					
		Ц-20	бильярдная	$10,11 \times 5,26 + 3,06 \times 2,60 + 0,98 \times 1,66$	43,6		43,6		быт. обсл.					
		Ц-21	коридор	$2,73 \times 1,55 + 0,18 \times 0,73$		4,1	4,1		быт. обсл.					
		Ц-22	бар	$4,99 \times 3,68 + 0,42 \times 0,78 + 3,27 \times 0,20$	18,0		18,0		торгов.					
		Ц-23	душевая	$1,87 \times 1,15$		2,2	2,2		быт. обсл.					
		Ц-24	туалет	$0,96 \times 1,86$		1,8	1,8		быт. обсл.					

Год	Вид	Виды работ	Материалы (штук)	Материалы (м³)	Материалы (кг)	Материалы (л)	Средняя стоимость		Всего на проект	Всего на объект	Всего на объект
							Средняя стоимость	Средняя стоимость			
2011	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2012	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
2013	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
2014	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
2015	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
2016	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
2017	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
2018	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
2019	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
2020	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
2021	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
2022	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2023	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
2024	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
2025	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
2026	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
2027	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
2028	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
2029	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
2030	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

Год	Вид	Виды работ	Материалы (штук)	Материалы (м³)	Материалы (кг)	Материалы (л)	Средняя стоимость		Всего на проект	Всего на объект	Всего на объект
							Средняя стоимость	Средняя стоимость			
2011	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2012	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
2013	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
2014	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
2015	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
2016	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
2017	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
2018	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
2019	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
2020	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
2021	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
2022	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2023	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
2024	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
2025	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
2026	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
2027	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
2028	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
2029	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
2030	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

Линейный элемент	Итого в линии	Линейный элемент	Итого в линии	Среднее значение		Линейный элемент	Итого в линии	Линейный элемент	Итого в линии	Линейный элемент	Итого в линии
				сечение	расстояние						
1-1	13,4	4,15+1,41	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4
1-2	2,8	2,15+1,10	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
1-3	5,5	2,15+1,64	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5
1-4	4,2	2,15+1,07	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2
1-5	11,1	3,10+1,48	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1
1-6	49,6	3,51+1,58	49,6	49,6	49,6	49,6	49,6	49,6	49,6	49,6	49,6
1-7	5,8	2,15+1,51	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8
1-8	2,7	2,15+1,16	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
1-9	5,5	2,15+1,10	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5
1-10	7,4	2,15+1,29	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4
1-11	13,5	3,82+1,68	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5
1-12	14,1	3,07+1,89	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1
1-13	6,5	2,77+1,65	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
1-14	18,8	1,85+1,30	18,8	18,8	18,8	18,8	18,8	18,8	18,8	18,8	18,8
1-15	6,2	2,31+1,21	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2
1-16	7,9	1,87+1,16	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9
1-17	3,3	1,87+1,11	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
1-18	1,8	1,47+1,11	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
1-19	19,1	1,65+1,17	19,1	19,1	19,1	19,1	19,1	19,1	19,1	19,1	19,1
1-20	6,2	1,47+1,11	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2
1-21	33,7	1,81+1,11	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7
1-22	26,4	1,47+1,11	26,4	26,4	26,4	26,4	26,4	26,4	26,4	26,4	26,4
1-23	21,6	1,39+1,11	21,6	21,6	21,6	21,6	21,6	21,6	21,6	21,6	21,6
1-24	15,1	1,81+1,11	15,1	15,1	15,1	15,1	15,1	15,1	15,1	15,1	15,1
1-25	25,0	1,47+1,11	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
1-26	13,3	1,47+1,11	13,3	13,3	13,3	13,3	13,3	13,3	13,3	13,3	13,3
1-27	8,1	1,47+1,11	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1
1-28	6,9	1,47+1,11	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9
1-29	17,6	1,47+1,11	17,6	17,6	17,6	17,6	17,6	17,6	17,6	17,6	17,6

Линейный элемент	Итого в линии	Линейный элемент	Итого в линии	Среднее значение		Линейный элемент	Итого в линии	Линейный элемент	Итого в линии	Линейный элемент	Итого в линии
				сечение	расстояние						
1-1	13,4	4,15+1,41	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4
1-2	2,8	2,15+1,10	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
1-3	5,5	2,15+1,64	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5
1-4	4,2	2,15+1,07	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2
1-5	11,1	3,10+1,48	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1
1-6	49,6	3,51+1,58	49,6	49,6	49,6	49,6	49,6	49,6	49,6	49,6	49,6
1-7	5,8	2,15+1,51	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8
1-8	2,7	2,15+1,16	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
1-9	5,5	2,15+1,10	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5
1-10	7,4	2,15+1,29	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4
1-11	13,5	3,82+1,68	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5
1-12	14,1	3,07+1,89	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1
1-13	6,5	2,77+1,65	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
1-14	18,8	1,85+1,30	18,8	18,8	18,8	18,8	18,8	18,8	18,8	18,8	18,8
1-15	6,2	2,31+1,21	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2
1-16	7,9	1,87+1,16	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9
1-17	3,3	1,87+1,11	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
1-18	1,8	1,47+1,11	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
1-19	19,1	1,65+1,17	19,1	19,1	19,1	19,1	19,1	19,1	19,1	19,1	19,1
1-20	6,2	1,47+1,11	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2
1-21	33,7	1,81+1,11	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7	33,7
1-22	26,4	1,47+1,11	26,4	26,4	26,4	26,4	26,4	26,4	26,4	26,4	26,4
1-23	21,6	1,39+1,11	21,6	21,6	21,6	21,6	21,6	21,6	21,6	21,6	21,6
1-24	15,1	1,81+1,11	15,1	15,1	15,1	15,1	15,1	15,1	15,1	15,1	15,1
1-25	25,0	1,47+1,11	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
1-26	13,3	1,47+1,11	13,3	13,3	13,3	13,3	13,3	13,3	13,3	13,3	13,3
1-27	8,1	1,47+1,11	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1
1-28	6,9	1,47+1,11	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9
1-29	17,6	1,47+1,11	17,6	17,6	17,6	17,6	17,6	17,6	17,6	17,6	17,6

№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	Итого		№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	
												Среднегодовая численность населения	Плотность населения							
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3

№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	Итого		№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	
												Среднегодовая численность населения	Плотность населения							
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
критерии	экономические показатели	индикаторы	расчетный показатель	формула	единица измерения	нормативное значение	описание	расчетный показатель		доля в сумме	вес	баллы	коэффициент	минимум	максимум	исходное значение	показатель
								по плану	по факту								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
...
4	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
критерии	экономические показатели	индикаторы	расчетный показатель	формула	единица измерения	нормативное значение	описание	расчетный показатель		доля в сумме	вес	баллы	коэффициент	минимум	максимум	исходное значение	показатель
								по плану	по факту								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
...
4	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

1	2	3	4	5	формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру		21	22	23	
						основная	вспомогат. (подсобн.)				
Дата записи и литеры по плану	этажи (наименование этажа и ленточный массив)	номер помещения (квартиры)	№ помещения (квартиры) торг. сектор, м.п.	наименование частей помещения, званная комната, канцелярия, помывочная, классн. комната, кухня, коридор и т.д.				итоги по этажу, строению	высота помещения по внутреннему обмеру	назначение	
			3-2	шкаф	$0,31*1,16$		0,4	0,4		торгов	
			3-3	кабинет	$22,6*1-0,37*0,22$	22,5		22,5		торгов	
			3-4	кабинет	$18,8*1$	18,8		18,8		бытов. обслуж.	
			3-5	венткамера	$10,8*1$		10,8	10,8		торгов	
			3-6	парикмахерская	$8,6*1$	8,6		8,6		бытов. обслуж.	
			3-7	тамбур	$1,33*0,88$		1,3	1,3		торгов	
			3-8	гостиная клетка	$26,5*1-0,37*0,22$		26,4	26,4		торгов	
			3-9	коридор	$22,7-0,43*0,37$		22,5	22,5		торгов	
			3-10	кабинет	$15,8*1$	15,8		15,8		торгов	
			3-11	коридор	$1,86*5,56$		10,3	10,3		торгов	
			3-12	венткамера	$3,67*4,00$		14,7	14,7		торгов	
			3-13	туалет	$1,17*1,72$		2,0	2,0		торгов	
			3-14	умывальник	$1,18*2,17-0,29*0,10$		2,5	2,5		торгов	
			3-15	кабинет	$9,52*5,50-5,19*4,11-0,89*0,63-0,39*0,25$	30,4		30,4		торгов	
			3-16	венткамера	$8,55*5,56$		47,5	47,5		торгов	
			3-17	гостиная клетка	$2,31*5,78$		13,4	13,4		торгов	
			3-18	парикмахерская	$1,62*1,05$		1,7	1,7		бытов. обслуж.	
			3-19	парикмахерская	$12,2*1$	12,2		12,2		бытов. обслуж.	
			3-20	парикмахерская	$12,6*1$	12,6		12,6		бытов. обслуж.	
			Итого по III этажу:				144,3	153,5	297,8		
			Итого по зданию:				3693,5	1954,6	5648,1		
							<i>основ</i>	<i>вспом</i>	<i>итого</i>		
					Торговое:		3128,4	1726,8	4855,2		
					Общественные здания:		229,3	97,6	326,9		
					Бытовое обслуживание:		257,6	166,4	424		
					Лечебное:		38,3	3,7	42,0		

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ

szarput.tag.com/commerce/1944155

Google Карта Санкт-Петербурга Публичные карты... Страница... Ресурсы Поиск Поиск "Юридич" - Страницы... Яндекс - OneDrive Служба поддержки... Банк Санкт-Петербурга

ЭТАЖИ Санкт-Петербург +7 (3402) 70-93-14 Звонки по 0:00 до 24:00 **PRUS** **Войти**

Купить квартиру Новостройки Дома, дачи, участки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека ПИИ. Выкупом Журнал Электронная почта

Объект Коммерческая недвижимость Торговое помещение 17 м² 10 лет ВЛКЗМ Кадастровый 1944155

Об этом объекте вы знаете:

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

+7 950 536-23-65

НАЗВАНОВА

Оставьте заявку, мы проанализируем и обратимся к лучшим специалистам рынка

Торговое помещение, 950 м² **59 500 000 Р**

17 м², ул. 50 лет ВЛКЗМ На карте **62 652 Р за м²**
Стоимость услуг для покупателя 623 000 Р

Избранное **Показать**

Описание

315 просмотров. Показать дату просмотра

Продается или сдаётся в аренду в целом или по-этапно, отдельно стоящее здание - центр города, район

szarput.tag.com/commerce/1944155

Избранное **Показать**

Описание

315 просмотров. Показать дату просмотра

Продается или сдаётся в аренду в целом или по-этапно, отдельно стоящее здание - центр города, район Спириткопелера «Дружба», - 4 этажа на первом этаже большой зал оборудованный под универсальный салон(действующий), (1250 кв.м.); на втором этаже полностью оборудованный отдел женской одежды, 5 примерочных (250 кв.м); третий этаж оборудован под верхнюю одежду(куртки, пуховики) (1250 кв.м) цокольный этаж полностью свободного назначения(на данный момент используется под склад) Также в здании имеется комната отдыха с оборудованной кухней.

- фасад здания - темно-красный керамогранит, отделка помещений - гипсокартон и штукатурка, краски, потолки - подвесные, окна-пластиковые стеклопакеты;
- все коммуникации (электричество, водоснабжение, отопление), в цокольном этаже лифтинг и бойлерная отопительная система, городская телефонная сеть, проведена интернет линия, своя парковочная зона на 15 машиномест;
- системы безопасности: система оповещения и тревоги, круглосуточная охрана, система контроля доступа, система видеонаблюдения - участок (950 кв.м) на котором располагается здание находится в собственности, территория вокруг здания и близлежащая территория благоустроена (площадь газонной травы, цветы) Аренда первый этаж 1200 коммунальные услуги/второй этаж 120-130т. возможны торги/видео call;

Свернуть

Характеристики

№ объекта	1944155
Город	Перевы
Год постройки	2008
Этаж / Этажность	1 из 4
Цоколь	Полуподвальный
Высота потолков	3м
Перевы уличной	Есть


Преимущества работы с компанией «Этажи»

Агентство Windows
 Число: 8000000000000000



[ЕТАЖИ](#) | Санкт-Петербург | +7 (3462) 78-95-14 | Звонки платны с 8:00 до 20:00 | Р. RUB | [Найти](#)

Каталог квартир | Новостройки | Дачи, дома, участки | Аренда | Коммерческая | Бизнес | Ипотека | ДИМ | Выяснить | Журнал | Этим летом | Ещё


Домашнее > Коммерческая недвижимость > Торговые помещения > 7 нед. > Москва > Код объекта 3465738



Посмотреть 18 фотографий

Об этом объекте вы знаете:



Аксенов Петр Вячеславович

+7 950 534-49-86

или оставьте свой номер, и я вам перезвоню

+7 950 534-49-86

[ИЗБРАЖИТЬ](#)

Оформите заявку на сотрудничество на основании предоставленных данных

Торговое помещение, 6735 м² **360 000 000 Р**

7 нед. ул. Рабочая Не на карте 55 457 Р за м²

8 изображений Показывать С

Описание

11 просмотров [Показать историю просмотров](#)

Продается новый **ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР** в самом центре города Сузугута. Здание площадью 6735 м² расположено на собственном земельном участке 3641 м² имеет 5 этажей и цоколь. Парковка на 100 машиномест, дано выходы в эксплуатацию - 2020 г. Технические характеристики: лифты 2, система кондиционирования тоннами, отопление, водоснабжение, канализация - централизованное, пожарная и охранная сигнализация, выпуклая система пожаротушения установлены. Выделенная электрическая мощность 240 кВт. Высота потолка 3,3 м, внутренние перегородки - гипсокартон, стекло, санузлы на всех этажах. Каждый этаж по 1000 м², арендопригодные площади ТЦ составляет 75-80%. ТЦ характеризуется отличным уровнем визуальной доступности. В зоне пешеходной доступности проживают не менее 80 000 человек. В непосредственной близости от Объекта расположены остановки общественного транспорта (общественный транспорт представлен автобусами и маршрутными такси).

[Свернуть](#)

Характеристики

Код объекта	3465738
Линей	Перевал
Под. застройщик	3020
Этаж / Этажность	1 из 5
Стены	Окрашен, обои
Полы/пол	Полы/паркет
Высота потолка	3,3 м
Пол	Плитка
Мощность электричества	200квт
Парковка рядом	Есть


Преимущества работы с компанией «Етажи» [Подробнее об услуге](#)

avgustetaj.com/ob'ekty/2308845/


Google Яндекс Публичная карта... +7 (3462) 76-93-14 Звоните нам с 09:00 до 21:00 RUB

Каталог квартир Новостройки Дома, дача, участки Архив Коммерческая Гаражи Ипотека ПИКС Банковские Журнал Энциклопедия

Главная > Екатеринбургская недвижимость > Свободное назначение > ПИКС нкр > Свободное > Код объекта 2308845



Посмотреть 50 фотографий



Об этом объекте еще никто не написал

Ганиев Азиз Азизович
+7 950 535-77-57

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 950 535-77-57

ИДУ ЗАКАЗ

Страница создана по согласованию на основании предоставленных данных

Недвижимость свободного назначения, 6341.5 м² **300 000 000 Р**

ПИКС нкр, ул. Трибокова На карте 47 307 Р за м²
Стоимость услуг для покупателя 1 000 000 Р

В избранное Показать

Описание


184 просмотра Показать дату размещения

Продать здание Площадь здания 6341,5 кв.м. Бульвар Центр. Земля в собственности

Активация Windi

avgustetaj.com/ob'ekty/2308845/

Посмотреть 50 фотографий



Об этом объекте еще никто не написал

Ганиев Азиз Азизович
+7 950 535-77-57

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 950 535-77-57

ИДУ ЗАКАЗ

Страница создана по согласованию на основании предоставленных данных

Недвижимость свободного назначения, 6341.5 м² **300 000 000 Р**

ПИКС нкр, ул. Трибокова На карте 47 307 Р за м²
Стоимость услуг для покупателя 1 000 000 Р

В избранное Показать

Описание

184 просмотра Показать дату размещения

Продать здание Площадь здания 6341,5 кв.м. Бульвар Центр. Земля в собственности

Характеристики

Код объекта	2308845
Улица	Первая
Этаж / Этажность	2 из 2
Наличие аренды/проката	Да
Парковка/улицы	Есть

Преимущества работы с компанией «Этажи»
Эксперты рекомендуют по максимальной прозрачности объявить о покупке юридической помощи и рассмотреть все варианты до выбора в конкретное предложение

Подробнее об услугах

avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhnost/propischiya_pomeschenie_32_m2_1944231796

Торговое помещение, 32 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 16 июля в 07:12

Площадь: 32 м²

Томская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
ул. Зенгузавтов, 47/1
р-н Центральный

Сдам торговое помещение
ТЦ "Снежинка" площади в аренду от 32 м кв на первом и втором этаже.
Напротив ТЦ Сургутский институт нефти и газа,
рядом школы, спорт комплексы.
Удобная парковка зона погрузки выгрузки.
Хороший пешеходный и автомобильный трафик.

+ 30 000 Р в месяц
без залога

8 926 852-80-80

Написать сообщение

Иван Карабалинцев
Арендодатель
На Авто с января 2010

Подписаться на продавца

№ 1944231796 (+7)

avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhnost/propischiya_komnata_magazina_1973530226

Площадь в аренду тс Магнит

Добавить в избранное Добавить заметку 7 июля в 19:05

Площадь: 40 м²

Томская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
ул. Григория Кукунявского, 11
р-н Центральный

В магазине ТС Магнит в торговом зале - выделяется торговая площадь 40-50 кв.м. для сдачи в аренду. В стоимость включены все расходы. Арендные каникулы.
Удобное расположение. Высокий трафик.

+ 50 000 Р в месяц
Без залога, без комиссии

8 912 818-47-77

Написать сообщение

ТС Магнит аренда
Александр
На Авто с декабря 2016
Завершено 36 объявлений

3 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр


№ 1973530226 (+7)

avito.ru/burgul/kommercheskaya_pedvizimost/pomeschene_svobodnogo_naznacheniya_263_m_1001505915

Помещение свободного назначения, 26,3 м²

23 670 Р в месяц
залог 23 670 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 24 июля в 09:15



8 3462 93-28-90

Написать сообщение

Гарантия Агентство
На Авито с сентября 2014
Завершено 83 объявления

И объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактные лица
Зюбча

№ 1001505915 ☎ 1793 (+13)

Площадь 26,3 м²

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

Сдается в ТЦ Гера помещение 26,3 кв.м - 3 этаж.
Под торговое или офисное помещение. Депозит - месячная аренда.
Сдается с 1 августа. Даем 10 дней на звезд.



mapstat.com/сделка/1133218/

ЭТАЖИ БУДУ +7 (3462) 76-03-14 Звонки с 10:00 до 19:00

Р. RUB

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека ТВК Валюсы Журнал Энциклопедия Еда

Помощь Энциклопедия недвижимости Земельные участки Сделка/проектирование Недвижимость акции Как купить 1133218

Посмотреть 5 фотографий

Земля, 100 сот. 50 000 000 Р

Современный промышленный, ул. Нефтегазовское шоссе На карте 500 000 Р за сот.

Скидка услуг для покупателя 530 000 Р

Акционер Петр Вячеславович +7 950 534-69-86

или оставьте свой номер в форме обратной связи

ЖДУ ЗВОНИ

Описание

Продается земельный участок расположенный в районе Кольца газа, удобный выезд с Нефтегазовского шоссе.

Земля, 100 сот.

Северный промышленный, ул. Нефтегазовское шоссе. На карте

50 000 000 Р

500 000 Р за сот.
Стоимость услуг для покупателя: 530 000 Р

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)

Описание

Продается земельный участок расположенный в районе Кильда грас, удобный выезд с Нефтегазовского шоссе, построенные в будущем здании будет хорошо просматриваться с ул. 10 лет Победы. Земля в собственности, получено разрешение на строительство объекта: «Многофункциональный комплекс общественного назначения с газовой котельной» до сентября 2018 года. На здании выполнен рабочий проект(проездные экспертизы), площадь 7450 кв. м. а также 4 школы, обширная парковка.


Согласовано подключение объекта к сетям: газ, вода, эл. энергия, канализация - сети, выполнена врезка в магистральный водопровод. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли. Торг

[Свернуть](#)

Характеристики

Ид объекта	1535816
План	Перед
Парковка район	Есть
Газификация	Проводит по улице
Вид отопления	Централизованное
Вид котельной	Газовое
Вид канализации	Отсутствует

Объявить объект все время:



Алексеев Петр Васильевич
+7 950 554-49-86

или оставить ваш номер, и я вам перезвоню:

+7 950 554-49-86

[Мессенджер](#)

Получите уведомление, когда появятся новые объявления

Преимущества работы с компанией «Этэки»

Активация Windows


62 800 000 Р

В ипотеку за 541 416 Р/б. мес.




[Выбрать ипотечную программу](#)

Земли промназначения, 125 соток

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Восточный район, Восточный Сургут, Ханты-Мансийский АО



3 из 3

[Связаться с владельцем](#) [+79224034076](#)

[В избранное](#)

[Получить последние объявления](#)

Семен

Размещает объявления: 2 года 10 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 4
Всего за 3 месяца: 4

[+79224034076](#)

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

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

[Написать владельцу объявления](#)

[VK](#) [G+](#) [f](#) [Twitter](#) [G](#)

Земли промназначения, 125 соток

domofond.ru/uchastok/62-800-000-000-1152763907

62 800 000 Р Земли пром назначения, 125 соток
 В ипотеку за 541 416 РУБ.мес.

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Восточный район, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

В избранное
 Получить похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

Земли пром назначения, 125 соток

Продаю земельный участок пром назначения площадью 1,25 Га, в собственности Раскатовен, Восточный прамрайон, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Тенинская. Участок идеально подходит для строительства супермаркетов, автозаправок, оптовых магазинов, СТО, станков, логистических центров. Возможен вариант продажи крупным торговым сетям, ввиду соответствия их требованиям. Цена участка 62,8 млн. руб.

Создать заметку | Распечатать | Получить похожие | Показать весь

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
 Расстояние от центра: 0 км
 Площадь: 125 соток
 Цена: 62 800 000 Р
 Цена за сотку: 499 203 Р
 Тип объекта: Промышленн
 Дата публикации объявления: 18/09/2017
 Дата обновления объявления: 13/7/2020

Номер в каталоге: 1152763907

Расположение

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Восточный район, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

Активация Wi-Fi
 Поиск элементов

avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_promnaznacheniya_193556453

Участок 7 сот. (пром назначения)

5 500 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 23 июля в 21:54

8 919 530-12-64


Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Эксклюзив
 Агентство
 На Avito с декабря 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Анна

№ 193556453, ☎ 369 (+6)



Площадь: 7 сот.; Расстояние до города: в черте города

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Интернациональная ул., 68 [Показать карту](#)

Продается земельный участок под объекты торгового назначения, а так же объекты городского транспорта, объекты коммунально-складского транспорта, объекты административно-делового назначения, объекты общественного питания, объекты придорожного сервиса. Участок оформлен в СОБСТВЕННОСТЬ. На нем находится капитальное строение 50 кв м со всеми коммуникациями (свет, вода, тепло, септик). Участок находится на первой линии. Дополнительные вопросы можете задать по указанному телефону.

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/ГОоц№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/ГОоц№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; Р/С 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 указанными 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 уведомлений 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

ПРИСУЖАЕНА

КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ-МЕЛЛЕДЖЕР

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



Объявлено
Александров



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

1282 27 июня 2011 года

Регистрационный номер

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

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	138	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-функции-объекты-объекты 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	

Год: 2019, Июнь, 2020

**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»

14001-14



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Мордовия

Павел Александрович

гражданин России

русский

с 12 июля 1989 г.

12

июль

1989 г.

г. Хабаровск

Буряктейсан

Анна Александровна

гражданка России

русская

с 11 июля 1989 г.

11

июль

1989 г.

г. Хабаровск

13.06.2017

заключен брак

тринадцатого июня две тысячи семнадцатого года

о чем 2017 года июля 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 июля 2017 г.



Исполнитель органа
записи актов гражданского состояния

Handwritten signature
И.В. Недрасова

Ш-АК № 724129

Форм. №20, Москва, 2014, -9-



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0677 от 01.06.2018

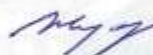
МОРДОВИНА
Анна Александровна

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: rpkco@rpkco.ru, URL: www.rpkco.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 АССОЦИАЦИЯ 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 «Тамбовский 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 в настоящий момент таковое отсутствует.

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. получение 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. /