



ИО-0221-11

Отчет об оценке

нежилого здания площадью 5 648,1 кв. м с кадастровым номером 86:10:101038:322 и земельного участка с кадастровым номером 86:10:101038:135, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85

Дата оценки	03 февраля 2021 г.
Дата составления отчета	03 февраля 2021 г.
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ рентным фондом «Югра Рентный Фонд»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

196084, г. Санкт-Петербург,
ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68
Тел.: (812) 454-02-00
www.labrium.ru



ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ рентным фондом
«Югра Рентный Фонд»
Д. В. Сукманову

Уважаемый Дмитрий Викторович!

На основании Технического задания №1 от 03 февраля 2021 г. к Договору № ЮРФ-ЛК от 29 октября 2020 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд недвижимости, с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ рентным фондом «Югра Рентный Фонд» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд», а именно:

- торгового центра «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:135,

(далее – Объект оценки) по состоянию на 03 февраля 2021 г. (дата оценки).

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра Рентный Фонд» и принятия управленческих решений.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и ограничений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 03 февраля 2021 г. составляет:

185 037 000 (Сто восемьдесят пять миллионов тридцать семь тысяч) рублей без учета НДС,

в том числе:

Табл. 1. Результаты оценки Объекта оценки

№п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС ¹
1	Торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322	158 587 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:135	26 450 000

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

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

Оценщик
Овчинников В. С.



¹ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельного участка величина НДС не применяется

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	7
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
2.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	10
2.3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	11
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	12
3.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.5. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	20
3.6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	21
3.7. НАЗНАЧЕНИЕ И ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
3.8. УКАЗАНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, В КОТОРЫХ МОЖЕТ ПОЗИЦИОНИРОВАТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	27
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	28
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	28
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	31
4.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	34
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	34
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков	37
4.4. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	43
4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	43
4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	54
4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	62
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	63
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	65
6.1. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	68
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	68
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	69
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	73
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	73
6.1.5. Внесение корректировок	73
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта	79
6.2. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	83
6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)	96
6.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	96
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	96
6.4.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)	98
6.4.3. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы	108
6.4.4. Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)	108
6.4.5. Расчет чистого операционного дохода	108
6.4.6. Расчет коэффициента капитализации	109
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	111
ПРИЛОЖЕНИЯ	114
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	115
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	117
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	125
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	150

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 2. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика			
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Техническое задание №1 от 03 февраля 2021 г. к Договору № ЮРФ-ЛК от 29 октября 2020 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд недвижимости			
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0221-11 от 03 февраля 2021 г.			
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<p>1. Торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322</p> <p>2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:135</p>			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Показатель	Рыночный (сравнительный) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
	Торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322	208 017 661	170 018 359	Не применялся
	<i>В том числе:</i> Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:135	26 450 173	Не применялся	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 03 февраля 2021 г. составляет: 185 037 000 (Сто восемьдесят пять миллионов тридцать семь тысяч) рублей без учета НДС			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра Рентный Фонд» и принятия управленческих решений. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).			

1.2. Задание на оценку

Табл. 3. Задание на оценку

Параметр	Показатель
Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию) / Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда «Югра Рентный Фонд», а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> • торгового центра «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322; • земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:135.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объектов оценки, для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда «Югра Рентный Фонд» и принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	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

Параметр	Показатель
Вид стоимости	шесть месяцев с даты оценки 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
Дата оценки	03 февраля 2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на 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 № ЮРФ-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «29» октября 2020 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. оценка проводится без личного осмотра Оценщиком, по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком. иные ограничения и допущения будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта 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 свободными от обременений в виде залога и ипотеки
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов
Срок проведения оценки	03 февраля 2021 г.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Табл. 4. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Югра Рентный Фонд»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ рентным фондом «Югра Рентный Фонд»
ОГРН и дата его присвоения	1107746237147 от 30 марта 2010 г.
Место нахождения	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д.5, корп.3

Табл. 5. Сведения об оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 114А, помещение 5.03, БЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.

Показатель	Характеристика
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	7 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности: - № 003958-1 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка недвижимости»; - № 003959-2 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка движимого имущества»; - № 005291-3 от 16 марта 2018 года по направлению «Оценка бизнеса»
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11.12.2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 114А, помещение 5.03, БЦ «РОССТРО».
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Ф.И.О. и квалификация привлеченного специалиста	Не привлекались
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	-
Обоснование необходимости привлечения к оценке	-

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

Общие допущения и ограничения

1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации 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»;

2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов;

3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки;

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки;

5. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;

6. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки;

7. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;

8. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие

каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Владелец актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной;

9. Общеизвестная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;

10. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;

11. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим;

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

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

Специальные допущения и ограничения

14. Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком;

15. В соответствии с Заданием на оценку, итоговый результат оценки стоимости приведен без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки.

16. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

17. В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Оценщика и в объем работ по договору. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта.

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

19. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

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

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

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

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

- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

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

2.2. Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку к ТЗ №1 от 03 февраля 2021 г. к Договору № ЮРФ-ЛК от 29 октября 2020 г. об оценке имущества, является:

- торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:135.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-999/2021-033631 от 23 января 2021 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2021-1903189 от 19 января 2021 г.

Технический паспорт на нежилое здание по состоянию на 22 сентября 2014 г.

Реестр арендаторов и Договоры аренды².

Справка б/н б/д.

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.

Перечень нормативных актов и методической литературы

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

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

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

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

Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. N 568-р (ред. от 31.07.2002 г.) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

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

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

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

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

² В связи с политикой конфиденциальности арендных отношений между Арендодателем и Арендатором Реестр арендаторов и Договоры аренды не приводятся в Отчете и хранятся в архиве у Оценщика (на основании письма Заказчика б/н)

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

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

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

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Табл. 6. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «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
Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта недвижимости	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	Здание – доверительное управление, аренда. Земельный участок – доверительное управление.
Балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости	-

Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-999/2021-033631 от 23 января 2021 г., у оцениваемого здания имеются ограничения (обременения) права в виде договоров аренды. Анализ влияния данных ограничений (обременений) произведен в п. 3.7 Отчета.

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Вывод:

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов, Оценщик пришел к выводу: с учетом сделанных в Отчете допущений и ограничений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85

Описание расположения Объекта оценки

Ханты-Мансийский автономный округ — Югра (ХМАО — Югра)— субъект Российской Федерации, территориально включён в состав Тюменской области. Округ является экономически самостоятельным регионом-донором. Основной нефтегазоносный район России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира. Численность населения 1 688 378 чел. (2021).

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

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

ленных пункта:

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

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

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

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

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

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

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

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

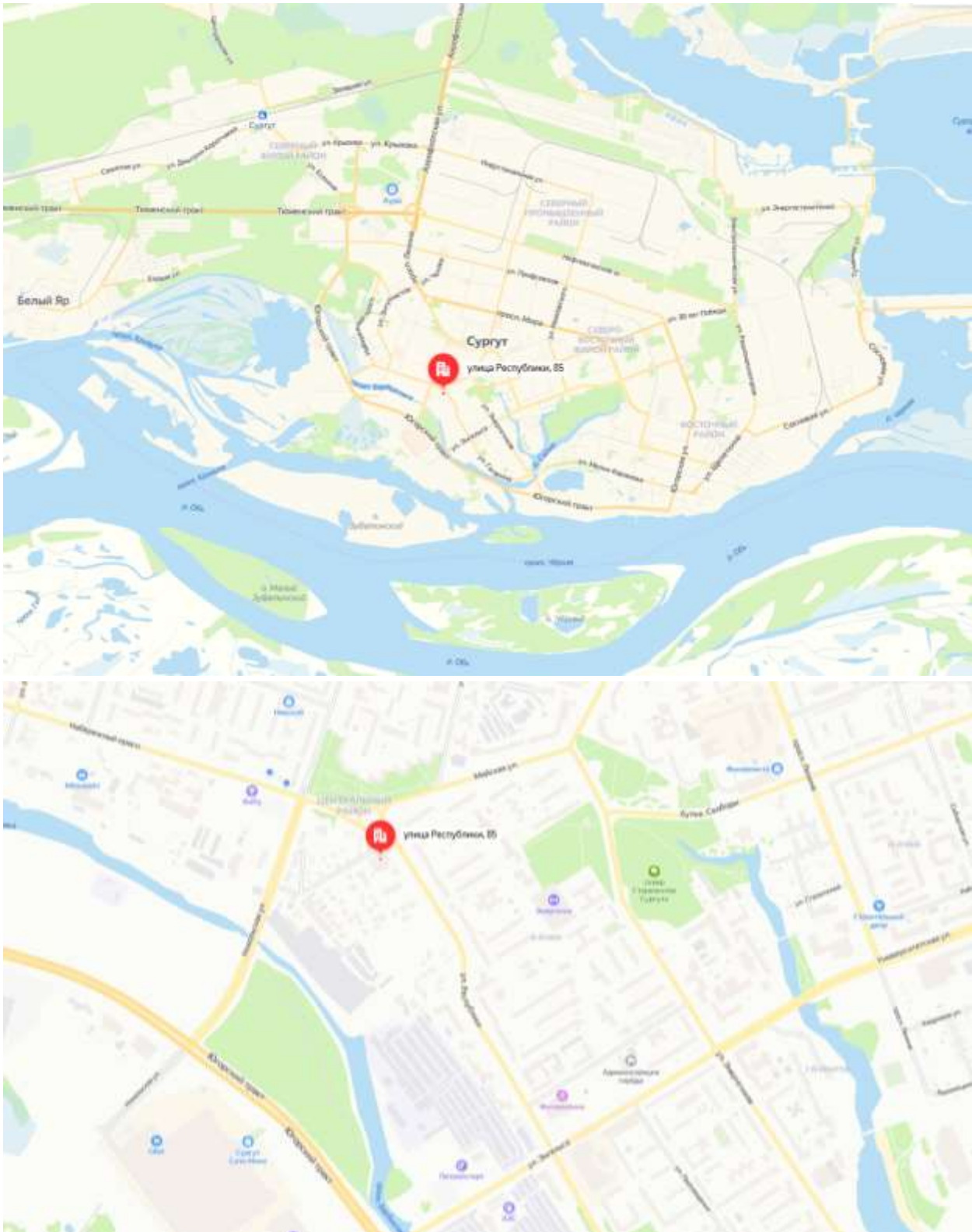


Рис. 1. Месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте³

³ <https://yandex.ru/maps>

Табл. 7. Описание местоположения Объекта оценки (г. Сургут и расположения объекта в городе)⁴

Показатель	Характеристика
Адрес места нахождения Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85
Район расположения	Центральный
Краткая характеристика населенного пункта	Сургут - административный центр Сургутского района. Крупнейший город округа. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.
Муниципально-территориальное устройство	Сургут территориально разделен на 5 районов: Восточный, Центральный, Северо-восточный жилой, Северный промышленный, Северный жилой. Город разделён на жилые микрорайоны, жилые кварталы и посёлки ⁵ .
Численность населения ⁶	380 632 чел. на 01 января 2020 г.
Инфраструктура ⁷	<p>Город обеспечен объектами социальной и транспортной инфраструктуры в соответствующем численности населения объеме.</p> <p>В городе функционирует сеть различных по организационно-правовым формам образовательных учреждений, в том числе: 53 дошкольных образовательных учреждений, 41 общеобразовательное учреждение, 4 учреждения дополнительного образования, 9 учреждений среднего профессионального образования, 3 учреждения высшего профессионального образования.</p> <p>В сфере здравоохранения осуществляют деятельность 11 медицинских организаций, оказывающих населению круглосуточную стационарную помощь, из них 5 учреждений являются региональными центрами, оказывающими высокотехнологичную и специализированную медицинскую помощь жителям всего округа. Первичная медико-санитарная помощь населению оказывают в 5 амбулаторно-поликлинических учреждениях на 4 645 посещений в смену, стоматологическая в 2 государственных стоматологических поликлиниках.</p> <p>Сеть учреждений культуры и искусства города Сургута представлена 6 школами искусств и 19 учреждениями, в том числе: 6 учреждений культурно-досугового типа, 2 театра, 6 кинотеатра, 2 музея, централизованная библиотечная система, парк культуры и отдыха, городская концертная организация.</p>
Промышленность ⁸	<p>Сегодня Сургут - крупнейший промышленный и культурный центр Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, Тюменской области, один из главных центров нефтедобывающей промышленности России. Его называют столицей нефтяного края, индустриальным и энергетическим сердцем Севера.</p> <p>Развитие города обусловлено рядом благоприятных условий.</p> <p>Сургут занимает выгодное экономико-транспортно-географическое положение: он расположен на пересечении железнодорожной магистрали с мощной водной артерией - рекой Обью. Город превратился в значительный транспортный узел: через него проходят железная дорога, автомагистраль, здесь расположены международный аэропорт и речной порт. Развита трубопроводный транспорт (крупнейший узел нефте- и газопроводов). По насыщенности автомобильным транспортом Сургут занимает одно из ведущих мест в стране. В настоящее время в городе насчитывается свыше 160 тысяч единиц автотранспорта.</p> <p>Основным фактором экономической стабильности города остается развитие нефтедобывающей и энергетической отраслей. Системообразующим предприятием города является нефтяная компания «Сургутнефтегаз», занимающая одно из лидирующих мест среди нефтяных компаний не только в автономном округе, но и в России. Сфера деятельности компании: добыча и реализация нефти и газа, производство и сбыт нефтепродуктов и продуктов нефтехимии, разведка, обустройство и разработка нефтяных и нефтегазовых месторождений.</p> <p>В Сургуте расположены филиалы крупнейших генерирующих компаний оптового рынка электроэнергии: Публичного акционерного общества «ОГК-2» «Сургутская ГРЭС-1»; Публичного акционерного общества «Юнипро» «Сургутская ГРЭС-2. Значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Это предприятия, представленные мини-пекарнями по производству хлеба и хлебобулочных изделий, цехами по производству кондитерских изделий, мясных полуфабрикатов, рыбной продукции, напитков и других товаров народного потребления, предприятиями по выполнению строительно-ремонтных работ, оказанию транспортных, бытовых и других платных услуг. Среди предприятий пищевой промышленности наиболее крупными являются СГМУП «Сургутский хлебозавод», ООО «Мясокомбинат «Сургутский».</p> <p>Значительные инвестиции осуществляются в строительство жилья и социальных объектов. За последние десять лет введено в эксплуатацию 2,4 млн. кв. метров жилья. Развитие инвестиционной деятельности осуществляется за счет собственных средств хозяйствующих субъектов, а также бюджетных средств.</p> <p>Жилищный фонд города составляет 8,2 млн. кв. метров, средняя обеспеченность населения жильем – 21,9 кв. м на человека.</p>
Транспортная инфраструктура	Через город проходит федеральная трасса Р404 Тюмень - Тобольск - Сургут - Нижневартовск. Это единственная федеральная дорога в ХМАО, которая соединяет Тюменскую область с севером. Сургут

⁴ Администрация города Сургута, <http://admsurgut.ru>

⁵ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Сургут>

⁶ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2020 года., https://www.gks.ru/storage/mediabank/Численность%20по%20МО_Site.xlsx

⁷ Администрация города Сургута, <http://admsurgut.ru/rubric/64/Korotko-o-Surgute>

⁸ Администрация города Сургута, <http://admsurgut.ru/rubric/64/Korotko-o-Surgute>

Показатель	Характеристика
	- крупнейшая железнодорожная станция Свердловской железной дороги в городе Сургут Ханты-Мансийского автономного округа — Югра. Крупнейший аэропорт в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре, один из самых крупных в России. Городской транспорт представлен автобусами, маршрутным такси, а также такси от частных компаний.
Ближайшая инфраструктура Объекта оценки	Развитая инфраструктура, имеются объекты социальной и транспортной инфраструктуры

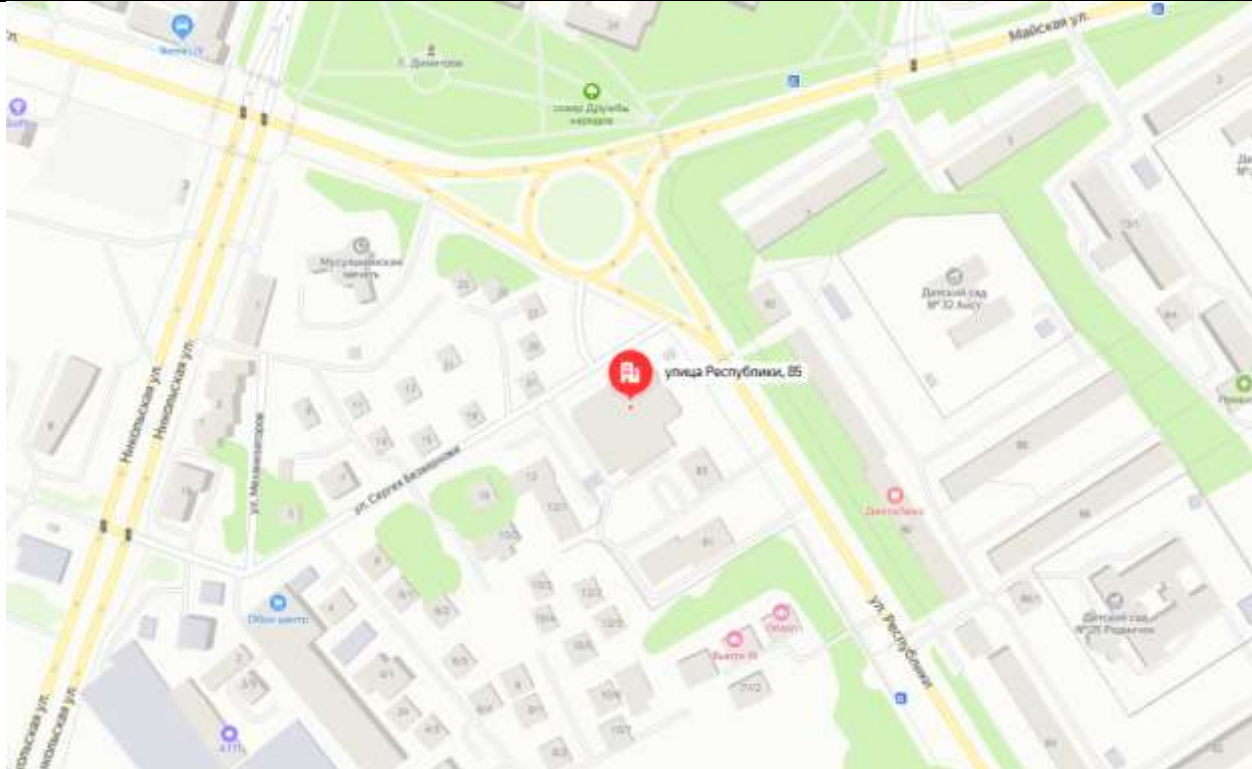


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования



Рис. 3. Карта градостроительного зонирования г. Сургут⁹



⁹ Обновленная карта градостроительного зонирования от 11 марта 2020 г., <http://admsurgut.ru/article/22434/93579/Karta-gradostroitel'nogo-zonirovaniya>

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
ГРАНИЦЫ	
	Граница городского округа город Сургут
	Граница населенного пункта город Сургут
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	
	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
	Подзона застройки малоэтажными жилыми домами повышенной комфортности
	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
	Подзона сложившейся застройки среднеэтажными жилыми домами
	Подзона застройки среднеэтажными жилыми домами повышенной комфортности
	Зона застройки многоэтажными жилыми домами
	Подзона сложившейся застройки многоэтажными жилыми домами
	Подзона застройки многоэтажными жилыми домами повышенной комфортности
	Зона сложившейся застройки жилыми домами смешанной этажности
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЕ ЗОНЫ	
	Зона размещения объектов административно-делового назначения
	Зона размещения объектов коммунально-бытового назначения
	Зона размещения объектов торгового назначения и общественного питания
	Зона размещения объектов образования и просвещения
	Зона размещения объектов культурно-досугового назначения
	Зона размещения объектов здравоохранения
	Зона размещения объектов социального обслуживания
	Зона размещения культовых объектов
	Зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
	Зона размещения объектов среднего и высшего профессионального образования
	Зона университетского городка

Рис. 4. Фрагмент карты градостроительного зонирования г. Сургут¹⁰

Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в зоне ОД.3 (Зона размещения объектов торгового назначения и общественного питания). Зона примыкает к зоне Ж1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Выводы по результатам описания местоположения


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

- расположен в ХМАО-Югра, г. Сургут, с численностью населения около 380 тыс. чел.;
- здание расположено на первой линии улицы Республики, имеет хорошую визуализацию;
- вокруг здания имеется стихийная парковка;
- ближайшее окружение объекта – преимущественно высокоэтажная и среднеэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее);

¹⁰ Обновленная карта градостроительного зонирования от 11 марта 2020 г., <http://admsurgut.ru/article/22434/93579/Karta-gradostroitel'nogo-zonirovaniya>

3.5. Описание земельного участка

Табл. 8. Описание земельного участка

Показатель	Значение
Наименование	Земельный участок категория: земли населенных пунктов, под торговый центр «Ярославна», для иного использования, кадастровый номер 86:10:0101038:135, общей площадью 4 545,0 кв. м, адрес объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 8, ул. Республики
Адрес расположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 8, ул. Республики
Кадастровый номер	86:10:101038:135
Кадастровая стоимость, руб. по состоянию на 01 сентября 2014 г.	36 820 953,90
Дата постановки на баланс	Нет данных
Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки	Зона размещения объектов торгового назначения и общественного питания
Общая площадь, кв. м	4 545,00
Общая площадь, сот.	45,45
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под торговый центр «Ярославна», для иного использования
Фактическое (текущее) использование	По назначению
Рельеф участка	Ровный
Конфигурация участка	Многоугольная, близкая к прямоугольнику
Наличие зарегистрированных строений на участке	Торговый центр
Наличие иных строений/сооружений на участке	Отсутствуют
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация на участке
Подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути

3.6. Описание объекта капитального строительства

Техническое состояние оцениваемого здания определялось по данным критериев оценки технического состояния¹¹ на основе данных о техническом состоянии и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.

Табл. 9. Описание объекта капитального строительства

Показатель	Значение
Наименование	Нежилое здание площадью 5 648,1 кв. м, кадастровый номер 86:10:101038:322, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85
Кадастровый номер	86:10:101038:322
Адрес местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85
Общая площадь, кв. м	5 648,10
Состав площадей в разрезе функционального использования	Торговые
Текущее использование	По назначению
Техническое состояние	Хорошее
Кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб.	198 699 280,96
Дата постановки на баланс	нет данных
Этажность	4, в том числе подземных 1
Преобладающая высота этажа, м	2,65 - 3,80
Год постройки здания	Лит. А (основное строение) 1987, лит.А1 (основной пристрой) 2005
Год проведения капитального ремонта	Ремонт фасада в 2014 г.
Описание основных конструктивных элементов здания	
Фундамент	Лит.А - ж/б сваи. Лит.А1 - ж/б сваи, монолитный ж/б
Перегородки	Лит.А - кирпичные, гипсокартон. Лит.А1 - гипсокартон
Стены	Лит.А - кирпичные, обшиты фасадной плиткой. Лит.А1 - металлический каркас, блоки из ячеистого бетона, кирпичные, обшиты керамогранитом
Перекрытия	Лит.А, А1 - ж/б плиты
Кровля	Лит.А, А1 - рулонная
Полы	Лит.А, А1 - плитки
Проемы	Лит.А, А1 - окна металлопластиковые, двери металлопластиковые и металлические
Отделочные работы	Лит.А - стеновые панели, гипсокартон, обои, покраска, плитка, подвесные потолки. Лит.А1 - плитка, структурные обои, подвесные потолки
Системы инженерного обеспечения здания	
Отопление	Имеется
Водопровод	Имеется
Канализация	Имеется
Горячее водоснабжение	Имеется
Электроосвещение	Имеется
Слаботочные устройства	Имеется
Вентиляция	Имеется
Прочие работы	Лит. А - крыльца бетонные. Лит.А1 - лестницы
Парковка	Наземная
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует

Табл. 10. Разбивка по этажам

Этаж	Площадь этажа, кв. м	Арендпригодная площадь этажа, кв. м ¹²
Цоколь	1 612,20	1 275,40
1 этаж	1 759,30	1 145,50
2 этаж	1 978,80	1 274,30
3 этаж	297,80	144,30
Итого	5 648,10	3 839,50

Ниже приведены фотографии Объекта оценки. По устным данным Заказчика данные фотоматериалы отражают состояние Объекта оценки на дату оценки.

¹¹ Техническое состояние определялось согласно Приказу Росстата от 15 июня 2016 г. N 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов, Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств» http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/

¹² По данным Заказчика. Данные сопоставимы с данными Технической документации на здание об основной площади. Оценщик допускает, что данные Заказчика достоверны.

Фото 1. Внешний вид здания и прилегающая территория (источник - <https://yandex.ru/maps>)



Фото 2. Внешний вид здания и прилегающая территория (источник - <https://yandex.ru/maps>)



Фото 3. Внутренние помещения оцениваемого здания



Фото 4. Внутренние помещения оцениваемого здания



Фото 5. Внутренние помещения оцениваемого здания



Фото 6. Внутренние помещения оцениваемого здания



Фото 7. Внутренние помещения оцениваемого здания



Фото 8. Внутренние помещения оцениваемого здания



Фото 9. Внутренние помещения оцениваемого здания



Фото 10. Внутренние помещения оцениваемого здания



Фото 11. Внутренние помещения оцениваемого здания



3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой земельный участок с торговым центром «Ярославна». На дату оценки объекты используются по назначению.

Торговый центр представляет собой современное 4-этажное здание, в том числе цокольный этаж. На прилегающей территории имеются места для парковки автомобилей. Управление объектом осуществляет профессиональная управляющая компания. Пул арендаторов включает магазины одежды, продуктов, непродовольственных товаров и др.

По состоянию на дату оценки большая часть помещений ТЦ сданы в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам. Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов с условиями договоров аренды для анализа. В связи с тем, что условия договоров аренды, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. При этом, проведя анализ, Оценщик заключил, что условия аренды по долгосрочным договорам аренды соответствуют рыночным, таким образом, расчет стоимости без учета ограничений (обременений) прав в виде аренды не влечет за собой погрешностей в определении справедливой стоимости Объекта оценки.

3.8. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки

Объект оценки – Здание торгового назначения с земельными участками может позиционироваться как торговый центр¹³.

¹³ Классификация торговой недвижимости представлена в разделе 4.2 Отчета

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта

Табл. 11. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁴	Социально-экономическое положение ХМАО-Югра ¹⁵																																														
Объем валового продукта	Объем ВВП России за январь-сентябрь 2020 г. составил в текущих ценах 76 547,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2019 г. составил 96,6%.	По итогам 2019 года составил в текущих ценах 4 031,9 млрд руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 100,1% к показателю 2018 г. ¹⁶																																														
Объемы производства основных отраслей хозяйств	<p>Индекс промышленного производства в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-ноябре 2020 г. - 97,0%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,4%, в январе-ноябре 2020 г. - 93,2%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-ноябре 2020 г. - 99,9%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2020 г. составил 904,4 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2020 г. - 8207,8 млрд рублей, или 99,7%.</p>	<p>Индекс промышленного производства в 2020 года составил 91,6% к предыдущему году.</p> <p>Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство» за 2020 года составил 362104,8 млн рублей, что в действующих ценах к аналогичному показателю прошлого года составляет 106,9%.</p>																																														
Структура экономики региона	<p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:¹⁷</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2 кв. 2020 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>3,25%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>7,28%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>14,53%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,68%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,56%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,74%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,49%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,45%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,43%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>3,01%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2 кв. 2020 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,25%	Добыча полезных ископаемых	7,28%	Обрабатывающие производства	14,53%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,68%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,56%	Строительство	5,74%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,49%	Транспортировка и хранение	6,45%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,43%	Деятельность в области информации и связи	3,01%	<p>Отраслевая структура ВРП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:¹⁸</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2018 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>0,20%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>73,30%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>2,30%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,10%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,20%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,20%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>2,10%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>4,70%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,30%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>0,50%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>0,10%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2018 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,20%	Добыча полезных ископаемых	73,30%	Обрабатывающие производства	2,30%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,10%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,20%	Строительство	5,20%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	2,10%	Транспортировка и хранение	4,70%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,30%	Деятельность в области информации и связи	0,50%	Деятельность финансовая и страховая	0,10%
Наименование вида экономической деятельности	За 2 кв. 2020 г.																																															
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,25%																																															
Добыча полезных ископаемых	7,28%																																															
Обрабатывающие производства	14,53%																																															
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,68%																																															
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,56%																																															
Строительство	5,74%																																															
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,49%																																															
Транспортировка и хранение	6,45%																																															
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,43%																																															
Деятельность в области информации и связи	3,01%																																															
Наименование вида экономической деятельности	За 2018 г.																																															
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,20%																																															
Добыча полезных ископаемых	73,30%																																															
Обрабатывающие производства	2,30%																																															
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,10%																																															
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,20%																																															
Строительство	5,20%																																															
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	2,10%																																															
Транспортировка и хранение	4,70%																																															
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,30%																																															
Деятельность в области информации и связи	0,50%																																															
Деятельность финансовая и страховая	0,10%																																															

¹⁴ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь – ноябрь 2020 года» (опубликовано 18.12.2020 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/3fc2f0jo/oper-11-2020.pdf>

¹⁵ Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-декабре 2020 года. Краткий статистический доклад, опубликован 29.01.2021 г. https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/LwDTrhWD/25019_12_2020.pdf

¹⁶ Отчет Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2019 год, <https://depeconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/906/Orchyet-Gubernatora-2019.pdf>

¹⁷ Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. Квартальные данные по ОКВЭД 2 (КДЕС Ред. 2) (с 2011 г.) (обновлено 09.09.2020) <https://www.gks.ru/accounts>

¹⁸ Федеральная служба государственной статистики. Структура ВРП по отраслям экономики по ОКВЭД2 (КДЕС Ред. 2) (2016-2018 гг.)» (опубликовано 28 февраля 2020 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/struktura18.xlsx

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁴		Социально-экономическое положение ХМАО-Югра ¹⁵	
	Деятельность финансовая и страховая	5,28%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	1,60%
	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,31%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	0,70%
	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,64%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,00%
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,11%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	1,40%
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	9,67%	Образование	1,20%
	Образование	3,71%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	1,70%
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,11%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,30%
	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,85%	Предоставление прочих видов услуг	0,10%
	Предоставление прочих видов услуг	0,47%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,00%
	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,40%		
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в ноябре 2020 г. составил 2 998,7 млрд рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2020 г. - 30007,4 млрд рублей, или 95,9%.		Оборот розничной торговли за 2020 года составил 433 936,7 млн рублей, что в действующих ценах к аналогичному показателю прошлого года составляет 96,2%.	
Индекс потребительских цен	В ноябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,1%.		Индекс потребительских цен и тарифов на конец 2020 г. составил 102,7% к 2019 г.	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2020 г. составила 49539 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 4,5% (в январе-октябре 2020 г. - на 5,6%).		Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника по итогам 2020 г. составила 76094 руб., увеличившись на 5,3% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года. Реальная заработная плата увеличилась на 2,6% по сравнению с 2019 г.	
Наиболее значимые предприятия региона	В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки в 2019 г. вошли Газпром (нефтегазовый сектор), НК «ЛУКОЙЛ» (нефтегазовый сектор), НК «Роснефть» (нефтегазовый сектор), Сбербанк России (финансовый сектор) и РЖД (транспорт). Все компании зарегистрированы в Москве ¹⁹		Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья. Наиболее крупные предприятия: ПАО «НК «Роснефть»» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть»	
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По данным Standard & Poor's (от 17 июля 2020 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2». Прогноз по рейтингам — «Стабильный» ²⁰ По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»). Международное рейтинговое агентство Fitch (от 07 августа 2020 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом. ²¹		За 2019 год: средний потенциал — умеренный риск 2В) ²²	

¹⁹ 500 крупнейших по выручке компаний России. РБК. 2019 // ТОП-100 крупнейших по капитализации компаний России – 2019. <https://www.rbc.ru/rbc500/>

²⁰ S&P подтвердило рейтинг России на уровне BBB- со «стабильным» прогнозом, 17 июля 2020 г. // <https://www.interfax.ru/business/717944>

²¹ Суверенный кредитный рейтинг России, <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²² Распределение российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2019 г. // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2019/att1>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁴	Социально-экономическое положение ХМАО-Югра ¹⁵
	<p>Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.</p>	
<p>Политическая обстановка и иные факторы</p>	<p>Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2020 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Особенно большую тревогу вызывает торговая война между США и Китаем.</p> <p>Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми.</p> <p>В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в I полугодии 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.</p> <p>Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения, рост безработицы).</p> <p>Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политической напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период турбулентности.</p> <p>С конца 2019 года, особенно в I полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.</p> <p>В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики, спроса и цен на нефть и металлы для производства, постепенно снимались ограничительные меры, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности, но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса на ключевые биржевые товары для экономики.</p> <p>В сентябре восстановление деловой активности в российской экономике приостановилось. Это произошло за счет как стабилизации потребительского спроса, так и снижения производственной активности, в первую очередь в обрабатывающих производствах. Восстановление инвестиционного спроса продолжилось, однако заметное сокращение производства инвестиционных товаров в сентябре может указывать на сжатие инвестиционной активности в ближайшие месяцы. В связи с ухудшением эпидемиологической ситуации и уменьшением бюджетного импульса восстановление потребительской активности к концу года может значительно замедлиться. По оценкам Банка России, в 2020 г. ВВП сократится на 4,0 – 5,0%.</p> <p>Господдержка (льготная ипотека) оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ошутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закрепитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.²³</p>	

²³ По материалам:

СтатРейт.м. Анализ апрель –ноябрь 2020 // URL: <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №9 (57) сентябрь 2020 года (дата публикации 28.10.2020 г.) https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29390/EC_2020-09.pdf

РБК. «Нефть, рубль, пандемия: к чему готовиться рынку коммерческой недвижимости». В. Фадеев. 19.03.2020 г. // URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e7378449a7947ccac3d18b0>

«Между девальвацией и вирусом: что будет с рынком недвижимости» В. Пинаев 14.03.2020 г. // URL: <https://www.yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Fwww.forbes.ru%2Fbiznes%2F394959-mezhdu-devalvaciey-i-virusom-cto-budet-s-rynkom-nedvizhimosti>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁴	Социально-экономическое положение ХМАО-Югра ¹⁵
	<p>На фоне пандемии Covid-19, основными событиями в сфере экономики ХМАО-Югры можно назвать практику социально-экономической поддержки бизнеса.</p> <p>В завершении II квартала правительство региона приняло закон №59-оз от 26.06.2020 «О государственной поддержке инвестиционной деятельности, защите и поощрении капиталовложений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре», который определяет общие принципы и формы государственной поддержки инвестиционной деятельности органами государственной власти автономного округа, предусматривает гарантии прав инвесторов на доступность информации при осуществлении инвестиционной деятельности, открытости процедур принятия решения о заключении инвестиционных договоров.</p> <p>Так же, во II квартале Минэкономразвития России обновил реестр социально ориентированных некоммерческих организаций в который вошли 626 организаций, расположенных на территории ХМАО-Югры, которым будут предоставлены дополнительные меры поддержки, в виде:</p> <ul style="list-style-type: none"> - предоставление субсидируемых льготных кредитов под 2 %, на выплату части заработной платы своим сотрудникам с возможностью списания кредита в случае сохранения на отчетный период более 90 % занятости; - продление на шесть месяцев сроков уплаты страховых взносов в государственные внебюджетные фонды, налогов и авансовых платежей по налогам, за исключением НДС; - освобождение от уплаты налогов, авансовых платежей по налогам, сборов по налогу на прибыль организаций - в части ежемесячных авансовых платежей, подлежащих уплате во втором квартале 2020 года; - расширение налоговых стимулов участия в благотворительности юридических лиц для организаций, вошедших в реестры. Юридические лица, передавшие на безвозмездной основе некоммерческим организациям имущество (включая денежные средства), смогут включить их в состав внереализационных расходов при определении ими налоговой базы по налогу на прибыль организаций. 	

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

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

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

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

Выводы: На рынок активов сложившаяся ситуация оказывает противоречивое воздействие ввиду сложно прогнозируемой текущей макроэкономической ситуации.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой здание торгового центра. Далее представлена классификация торговых центров²⁴.

Торговый центр- это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.

Первоначально выделились районные (neighborhood), окружные (community) и региональные (regional) ТЦ. Позже добавились микрорайонный (convenience centers), суперрегиональный центр (super regional centers) и различные менее общепринятые типы центров. Для каждого типа ТЦ присущ свой парко-

«Как коронавирус и взлет доллара изменят цены на недвижимость в России» Т. Жаткина. 16.03.2020 г. // URL: <https://ura.news/articles/1036279897>

«Что будет с ценами на жилье, если завтра — вторая волна пандемии», 25.09.2020// URL: <https://realty.rbc.ru/news/5fd4c69a79477787efdc79>

²⁴ Источник: «Классификация торговых центров», (https://idem-nn.ru/blog/smi/klassifikaciya_torgovyh_centrov/)

вочный индекс, определяемый его Концепцией и рассчитываемый, исходя из необходимого количества парковочных мест на 100 м. арендной или общей площади.

Во всех случаях тип ТЦ и его специализация определяются составом арендаторов и масштабом влияния (размером торговой зоны). Разработка архитектурно-планировочных решений, а также брокеридж (сдача площадей торгового центра в аренду) проводятся на основании Концепции торгового центра.

Концепция торгового центра должна отражать следующее:

- Целевые группы покупателей (Портрет покупателя)
- Тип торгового центра
- Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие)

Классификация торговых центров

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная). Состоят как минимум из трех магазинов, общая арендная площадь (GLA) которых составляет обычно 2 800 кв. м и может варьироваться от 1500 до 3000 кв. м. Основным оператором (якорем), в большинстве случаев, является минимаркет. Торговой зоной является территория 5-10 минут пешеходной доступности, количество покупателей - до 10 000 человек. Примером такого рода центров могут служить бывшие советские универсамы, крупные продовольственные и промтоварные магазины, которые сократили площадь основной торговли и сдали часть площадей арендаторам (аптечный пункт, прачечная, видеопрокат, хозтовары, фотоуслуги и прочее).

Районный торговый центр (Neighborhood center)

Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозтовары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5 600 кв. м, на практике площадь может варьироваться от 3 000 до 10 000 кв. м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Примером районного торгового центра является «Европа», «ГУМ-Прага», «Магнит».

Окружной торговый центр (Community center)

Окружной ТЦ предлагает широкий спектр товаров и услуг, с большим выбором «мягких» товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда) и «жестких» товаров (металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника). Для данной категории ТЦ характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Многие центры строятся вокруг детских универмагов (junior department store), дискаунт-универмагов, крупных аптек (drug-store), универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам (variety store), как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Хотя окружной ТЦ не имеет универмага полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазин(-ы). Типичный размер арендной площади – 14 000 кв. м, может занимать от 9 500 до 47 000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10-20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек. Типичным примером окружного торгового центра является «Глобал Сити», «Золотой Вавилон».

Суперокужной торговый центр (Super community center)

Центры, которые соответствуют общему профилю окружного центра, но имеют площадь более 23 000 кв. м, классифицируются как суперокужные. В исключительных случаях площадь достигает 90 000 кв. м. В результате, окружной ТЦ - самая сложная категория торговых центров для оценки их размеров и зоны обслуживания.

Существует разновидность суперокужного торгового центра -Пауэр центр (power center). Он содержит, по крайней мере, 4 якоря, специфичных для данной категории площадью более 1 900 кв. м. Такими якорями являются «жесткие» товары: бытовая техника и электроника, спорттовары, офисные принадлежности, товары для дома, лекарства, средства для здоровья и красоты, игрушки, персональные компьютеры и их элементы. Power center сочетает в себе узко направленных «убийц категорий» (полный ассортимент товаров по какой-либо категории по низким ценам), оптовый клуб и дискаунт-универмаг. Якоря в таких power center занимают 85 % общей арендуемой площади.

Региональный торговый центр (Regional center)

Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Они строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии, площадь обычно не менее 50 000 кв. м. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45 000 кв. м, на практике она варьируется 23 000 кв. м – 85 000 кв. м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра - 150 000 человек и более. Типичным примером регионального торгового центра является «Рамстор-Сити».

Суперрегиональный центр (Super regional center)

Предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг 3 и более универмагов площадью не менее 7 000 кв. м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93 000 кв. м. На практике площадь варьируется от 50000 и может превышать 150 000 кв. м. Торговая зона для суперрегионального торгового центра может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра - 300 000 и более человек. Типичным примером суперрегионального торгового центра является «МЕГА».

Специализированные торговые центры (Specialty centers)

Существует множество вариантов названных основных категорий, которые можно объединить словом специализированные, то есть это подтипы других, более или менее традиционных видов ТЦ. Специализированные торговые центры в широком смысле - это такие торговые центры, которые сильно отличаются или не отвечают требованиям, указанных в предыдущих категориях. Например, районный ТЦ, который имеет группу специализированных продуктовых магазинов - гастроном, мясной магазин, овощи/фрукты, винный отдел - как заменитель супермаркета, может быть назван специализированным районным центром. Центр окружного масштаба, в котором якорем является крупный фитнес-центр с такими магазинами как спорттовары, товары для здорового образа жизни, туризма и отдыха, должен иметь статус специализированного.

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

- Развлечение (Entertainment)
- Торговля и Развлечения (Retail-Entertainment)
- Скидки (Off-price)
- Товары для дома (Home improvement)
- Стрип-центр (Strip Center)
- Исторический (Historic)
- Мегамолл (Megamall)
- Стиль жизни (Lifestyle)

Также выделяют несколько типов:

- **Фестивал-центр (Festival Center)** - якорем является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, предприятия торговли (магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные) выступают в качестве сопутствующих. Расположены, как правило, в культурно-исторических местах города, на центральной площади. Примером такого центра может являться «Охотный ряд».
- **Торгово-общественный центр** - якорем в таком центре могут выступать детские и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница и универмаг. В своем составе они могут иметь объекты социальной направленности. Сопутствующими арендаторами являются магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров. Примером такого центра может служить Центр Международной торговли на Красной Пресне.
- **Торговый центр Моды (Fashion Center)** - якорем, в данном центре, является совокупность магазинов одежды и обуви. Сопутствующими арендаторами выступают магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков. Торговые центры моды, как правило, находятся в центре города, и часто занимают первые (с 1-го по 3-й) этажи в торгово-офисных центрах. Типичными центрами моды являются «Петровский Пассаж», «Галерея Актер».

- **Аутлет-центр (Outlet Center)** - в данных центрах торговлю осуществляют предприятия-производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.
- **Пауэр-центр (Power Center)** - в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Так же в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются Пауэр-центры, в большинстве случаев, в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. Примером такого центра может являться «Вэймарт».

На основании данной классификации оцениваемый ТЦ относится к торговому центру районного типа.

4.3. Обзор рынка земельных участков

4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений²⁵

Территория Ханты-Мансийского автономного округа – Югры составляет 53 480,1 тыс. га, в том числе:

- земли сельскохозяйственного назначения 611,0 тыс. га;
- земли населённых пунктов 507,9 тыс. га;
- земли промышленности 326,5 тыс. га;
- земли особо охраняемых территорий - 874,8 тыс. га;
- земли лесного фонда 48 661,1 тыс. га;
- земли водного фонда 501,8 тыс. га;
- земли запаса 1997 тыс. га.

По итогам I полугодия 2020 г. экспонируемый объем на рынке земельных участков составил 3 025 предложений. Относительно I квартала 2020 г. во II квартале 2020 г. лидер по экспонируемому объему остался неизменным - г. Сургут, где зафиксировано наибольшее количество предложений - 821.

Экспонируемый объём земельных участков в Сургутском районе представлен в значительном количестве за счет крупных населенных пунктов: пгт. Белый Яр, п. Солнечный, пгт. Федоровское, расположенных на небольшом расстоянии от города Сургута, что безусловно способствует их привлекательности на рынке недвижимости.

Небольшой объем предложений в Белоярском, Кондинском, Березовском и Октябрьском районах обусловлен их административно-территориальным устройством, поскольку в границах данных муниципальных образований расположены в основном сельские населенные пункты, которые как правило не обладают высокой активностью в сфере недвижимости

В данном сегменте, предложения о продаже земельных участков были разделены по видам фактического использования на «торговые», «торгово-офисные», «торгово-развлекательные», «свободного назначения».

По итогам I квартала 2020 г. 25% экспонируемого объема предложений приходится на г. Ханты-Мансийск, по 15% объектов расположены в г. Нягань, г. Сургуте, г. Нефтеюганске.

Минимальная средняя цена квадратного метра зафиксирована у объектов свободного назначения в размере 152 руб./кв. м в г. Нефтеюганске.

Максимальный средний удельный показатель стоимости у земельных участков аналогичного назначения установился в г. Ханты-Мансийске – 5 609 руб./кв. м, что почти в два раза превышает соответствующий показатель по г. Сургуту.

²⁵ «Земельные участки ХМАО-Югры. I полугодие 2020 г.» Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений», <https://cio-hmao.ru/upload/iblock/589/Analiticheskiy-byulleten-zemelnye-uchastki-I-polugodie-2020.pdf>

Максимальная средняя цена в сегменте «Предпринимательство» также зафиксирована в г. Ханты-Мансийке у земельных участков под размещение торговых объектов – 6 672 руб./кв. м.



Рис. 5. Количество предложений

Во II квартале 2020 г. сегмент представлен тремя экспонируемыми предложениями, под размещение объектов торгового назначения.

Муниципальное образование	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.
Белоярский район	500	450 000
Нефтеюганский район	200	600 000
Сургут	850	5 200 000

Рис. 6. Предложения во 2 квартале 2020 г.

Наибольшая стоимость установлена в г. Сургуте – 6 118 руб./кв. м. В I квартале 2020 г. в данных муниципальных образованиях вакантные земельные участки под размещение объектов торговли отсутствовали, в связи с чем проанализировать динамику и со зависимые факторы не представляется возможным.

Фактические данные о ценах предложения

Далее Оценщик рассматривает объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объекта оценки. Альтернативные варианты использования не рассматривались (см. раздел 5 данного Отчета).

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие количественные и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- земельные участки с наиболее эффективным использованием: под размещение торговых или офисных объектов;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенные в г. Сургуте;
- к расчетам принимались участки наиболее сопоставимые по площади с совокупной площадью оцениваемых;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Предложения по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, представлены в следующей таблице.

Табл. 12. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, микрорайон 31Б	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут по улице Тюменской	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ГРЭС-2, мкр. Лунный, ул. 6 линия
Кадастровый номер	86:10:0:40	86:10:101240:12	-
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Общая площадь, сот.	20,00	125,79	180,00
Наличие строений на участке	Отсутствуют	Объект незавершенного строительства (15-20% готовности)	Отсутствуют
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе	Водоснабжение, электроснабжение, канализация по границе	Водоснабжение, электроснабжение, канализация по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для строительства многофункционального комплекса с помещениями офисного, культурно-оздоровительного, торгового назначения, предприятиями общественного питания и гостиницы	Для строительства торгового комплекса	Объекты торговли, предприятия по обслуживанию автомобилей, открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, промзона ГРЭС-2
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Для строительства торгового объекта	Для строительства торгового комплекса	Для строительства торгового объекта
Точная ссылка	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/248659232/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243863251/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243863258/
Источник информации	+7 922 650-23-78	АН Этажи, Карасев Николай Николаевич, +7 922 424-88-46	АН Этажи, Карасев Николай Николаевич, +7 922 424-88-46
Цена предложения, руб.	15 000 000,00	62 800 000,00	90 000 000,00
Цена предложения, руб./сот.	750 000,00	499 244,77	500 000,00

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 499 244,77 до 750 000,00 руб. / сот. НДС не облагается (без учета потенциального снижения в процессе торга).

Расчет стоимости Объекта оценки производится исходя из наиболее эффективного использования для эксплуатации торгового центра. Альтернативные варианты использования не рассматриваются (см. Раздел 5 Отчета), в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков

Основными ценообразующими факторами для земельных участков стандартно считаются местоположение, обеспеченность инженерными коммуникациями и характеристики доступа. Наибольшее влияние на цену земельного участка оказывает его местоположение. Дороже всего стоят земли с инженерной подготовкой, расположенные в непосредственной близости к трассам с наиболее интенсивным движением.

Основные ценообразующие факторы:

- Сегмент рынка, к которому относится земельный участок (предполагаемая к строительству функция);
- Правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях);
- Наличие или отсутствие обременений;
- Местоположение земельного участка;
- Инженерное обеспечение земельного участка;
- Размер участка;
- Транспортная доступность.

Такие характеристики сделок, как условия финансирования предполагаемой сделки, условия продажи, дата совершения сделки устанавливаются при каждой сделке индивидуально, учитываются участниками сделки и могут оказывать влияние на цену земельного участка, однако не выделяются рынком в качестве ценообразующих факторов.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

Рис. 7. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельных участков под офисно-торговую застройку²⁶

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

Важно отметить, что корректирующие коэффициенты рассчитывались отдельно для различных групп городов России в соответствии с численностью населения. При этом ряд коэффициентов в справочниках представлен с разбивкой по численности, а ряд усредненно по России.

Соответственно, Оценщик использует данные, представленные в разбивке по численности населения городов при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

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

²⁶ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

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

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

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

Передаваемые права

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,87	0,83	0,91
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,82	0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,82	0,91
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,82	0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,81	0,90
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,82	0,90

Рис. 8. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права²⁷

²⁷ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,77	0,72	0,82
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,72	0,82
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,72	0,82
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,77	0,72	0,82
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,72	0,83
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,77	0,72	0,82

Рис. 9. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права²⁸

²⁸ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Местоположение земельного участка

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код	Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администрации города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I		уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, ИТ- и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	
			Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администрации, государственных учреждений). Данной зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основопологающим фактором является наличие высокого	III	Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

Рис. 10. Типовые зоны в пределах города²⁹

офисно-торговая застройка	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,14	1,30	1,37	1,30	1,49
	II	0,88	1,00	1,14	1,21	1,14	1,31
	III	0,77	0,88	1,00	1,05	1,00	1,15
	IV	0,73	0,83	0,95	1,00	0,95	1,09
	V	0,77	0,88	1,00	1,05	1,00	1,15
	VI	0,67	0,76	0,87	0,92	0,87	1,00

Рис. 11. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно местоположения в населенном пункте³⁰

Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Как правило, земельные участки под офисно-торговую застройку, расположенные на красной линии, стоят дороже аналогичных участков, расположенных внутриквартально.

²⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

³⁰ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,23	1,16 1,30
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,24	1,18 1,31
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,23	1,18 1,29
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	1,19 1,31
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,25	1,18 1,32
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,26	1,19 1,32

Рис. 12. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения относительно красной линии ³¹

Общая площадь (масштаб) объектов

Площадь объектов является одним из факторов, влияющим на стоимость объектов. Влияние фактора масштаба заключается в том, что увеличение площади объекта при прочих равных условиях приводит к снижению удельной стоимости.



Рис. 13. Корректирующие коэффициенты для земельных участков торгово-офисного назначения по фактору площади ³²

Инженерное обеспечение земельного участка

Наличие инженерных коммуникаций является одним из наиболее значимых факторов стоимости земельных участков.

³¹ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

³² «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,05	1,29
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,06	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,07	1,31

Рис. 14. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка коммуникациями³³

На стоимость земельных участков также влияет уровень благоустройства участка (наличие ограждения, обеспеченность площадками с твердым покрытием и др.) и дорожной инфраструктуры.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,20	1,11
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - для участков производственного и складского назначения	1,05	1,22	1,13
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,11	1,29	1,19
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,04	1,11	1,07
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,07	1,04

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры³⁴

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,87	0,98	0,93

Рис. 16. Корректирующие коэффициенты на снос ветхих зданий, строений³⁵

³³ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

³⁴ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2390-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

³⁵ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2389-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Скидки на торг при заключении сделок

Скидки на цены предложений на активном рынке. 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	–	–	–
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,9%	13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	6,9%	14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,8%	13,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	5,9%	12,6%

Рис. 17. Скидки на торг³⁶

4.4. Обзор рынка торговой недвижимости

4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений³⁷

В структуре торговой недвижимости, относящейся к сегменту магазинов, расположенных на территории автономного округа, г. Сургут занимает основную долю – 15,2%, что составляет 22,9% от общего объема площадей торговых объектов, расположенных на территории автономного округа.

Аналогичная тенденция отмечается и в экспонированном объеме предложений, где основная доля объектов расположена в г. Сургуте – 38,8%.

Согласно данным аналитического отчета эксперта по торговой недвижимости «Магазин магазинов», в 2019 году обеспеченность населения г. Сургута качественными торговыми центрами достигла 475 кв. м. на 1 000 жителей, что позволило ему занять третье место в рейтинге по обеспеченности качественными торговыми площадями среди городов с населением 300-500 тыс. человек.

При этом нормативная обеспеченность стационарными торговыми объектами, на которых реализуются непродовольственные и продовольственные товары, должна составлять 744 кв. м на 1 000 жителей г. Сургута, которая включает в себя помимо площадей, занятых торговыми центрами, так же сегмент магазинов «у дома», которые расположены на первых этажах жилых домов, а также в их непосредственной близости.

³⁶ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

³⁷ Коммерческая недвижимость Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. 2 полугодие 2020 г. Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского Автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений». <https://cio-hmao.ru/upload/iblock/fu7/Analiticheskiy-byulleten-kommercheskaya-ndvizhizhmost-1-polugodie-2020.pdf>

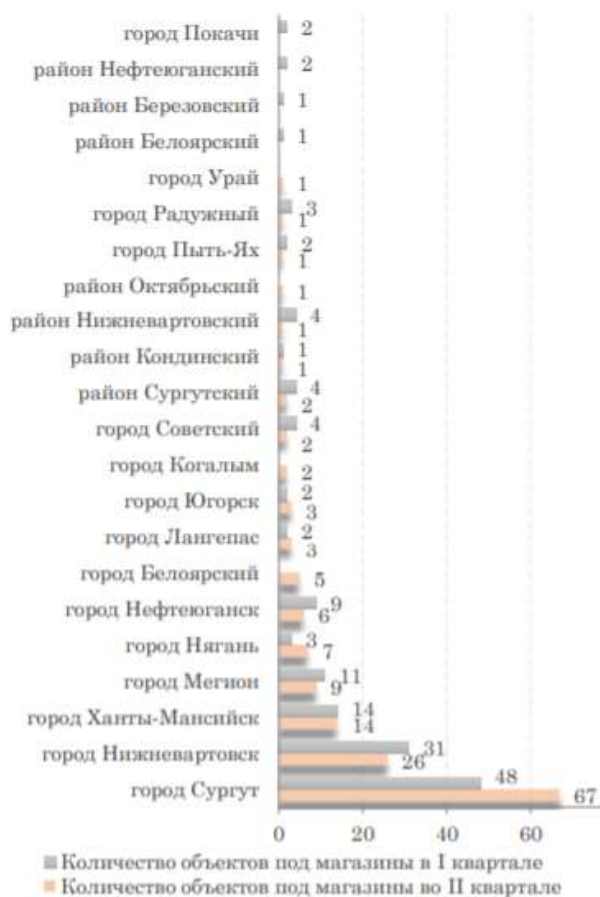


Рис. 18. Количество объектов под магазины в ХМАО

По итогам I полугодия 2020 г. максимальная средневзвешенная цена квадратного метра объектов, предложенных к продаже под размещение магазина, установилась на уровне 108 229 руб./кв. м в г. Нефтеюганске, где в I квартале также зафиксированная максимальная стоимость – 221 484 руб./кв. м.

В Нижневартовском районе наблюдается наибольшее отклонение максимальной стоимости квадратного метра от минимальной – 2 176%.

Такая разница объясняется территориальным распределением предложения, от которого зависит ликвидность недвижимости: максимальная цена в размере 58 596 руб./кв. м зафиксирована в пгт. Излучинск, численность населения которого по состоянию на 2020 г. составляет 19 904 человек¹⁰, минимальная цена – 2 575 руб./кв. м в пгт. Новоанганск, с численностью населения вдвое меньше.

Тем не менее, минимальная средневзвешенная цена квадратного метра установилась на уровне 15 542 руб./кв. м в Сургутском районе.

Наиболее стабильным в I полугодии 2020 г. показал себя рынок недвижимости г. ХантыМансийска, где отклонение средневзвешенной цены по итогам II квартала к предыдущему периоду составило всего -1%. Что обусловлено стабильным объемом экспонируемого предложения, а также незначительным изменением предельных значений цен.

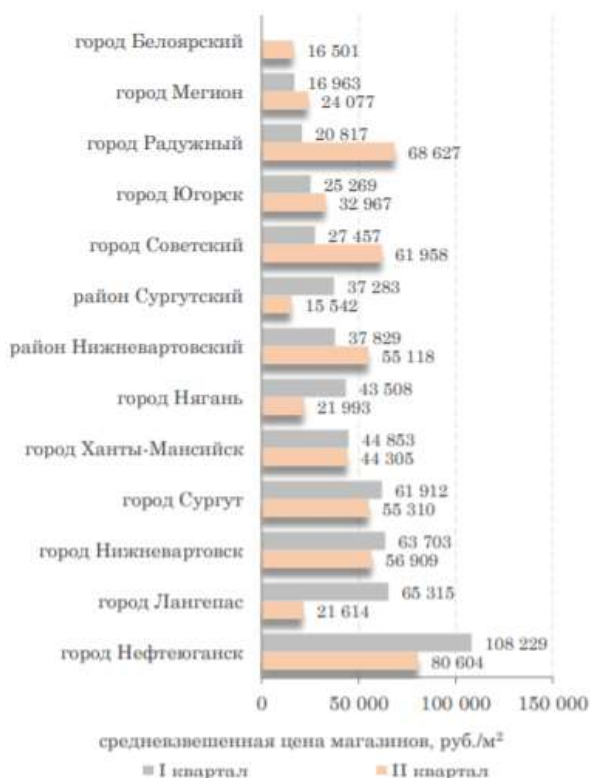


Рис. 19. Средневзвешенные цены магазинов, руб./кв. м

Муниципальное образование	Минимальная цена, руб./м ²		Максимальная цена, руб./м ²	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
город Лангепас	63 063	7 200	67 568	22 439
город Мегион	9 601	13 433	41 584	39 000
город Нефтеюганск	20 683	46 053	221 484	189 630
город Нижневартовск	15 429	9 999	143 369	181 818
район Нижневартовский	2 575	55 118	58 596	55 118
город Нягань	25 203	5 333	48 956	50 253
город Радужный	13 778	68 627	27 500	68 627
город Советский	9 427	46 296	73 333	80 000
город Сургут	20 833	8 889	136 119	124 096
район Сургутский	31 200	1 568	93 897	46 316
город Ханты-Мансийск	28 578	22 862	99 245	89 130
город Югорск	17 297	26 250	103 853	62 838

Рис. 20. Диапазоны цен магазинов

Местоположение является важнейшим фактором ценообразования объекта недвижимости, поскольку рассматривает недвижимость с различных сторон и по сути является комплексом факторов. Данный фактор характеризует объект недвижимости относительно расположения административно-делового или культурного центра, объектов социальной инфраструктуры, транспортной доступности, экологической обстановки, а также архитектурной среды. Степень взаимосвязи и влияния вышеуказанных факторов на формирование стоимости объектов недвижимости, а также статус престижности местоположения, зависит от назначения объекта.

Город Сургут, является городом с наибольшей численностью населения, который территориально делится на пять районов:

Район г. Сургута	Минимальная цена, руб./м ²		Максимальная цена, руб./м ²		Средняя цена, руб./м ²	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
Восточный район	20 028	55 814	98 413	136 119	73 321	48 302
Северный жилой район	35 000	20 833	124 096	115 403	65 672	66 963
Северный промышленный район	8 889	-	47 059	-	24 715	-
Северо-восточный жилой район	34 375	25 349	100 331	83 333	50 008	58 126
Центральный район	34 667	28 624	109 589	131 868	56 097	51 480

Рис. 21. Диапазоны цен магазинов

Наиболее устойчивым к конъюнктуре рынка недвижимости показал себя Северный район г. Сургута, где уровень цен почти не изменился и прирост составил 2%.

На текущий момент Северный район является наиболее привлекательным для инвестора за счет большого количества реализующихся проектов строительства жилых комплексов, которые предполагают расположение на 1-2 этажах жилых домов коммерческих помещений, идеально подходящих для размещения объектов street-retail. Уровень цен в районе сдерживается процентом готовности этих объектов, которые находятся не в завершающей стадии строительства. В ситуации общей экономической нестабильности только экономически независимые инвесторы, имеющие прочный запас активов, могут позволить себе приобрести недвижимость в строящемся объекте, не имея возможности получать доход от ее эксплуатации.

Так, во II квартале 2020 г. 25% вакантных площадей района расположены в функционирующих корпусах жилого комплекса «Новые ключи», уровень цен таких помещений начинается от 93 000 руб./кв. м.

Торгово-развлекательная недвижимость

По итогам I полугодия 2020 г. экспонируемый объем на рынке торгово-развлекательных объектов составил 64 предложений. Торгово-развлекательная недвижимость – это единственный «торговый» сегмент, в котором количество предложений за полугодие не превысило 100 объектов, а также сегмент, где лидером по экспонируемому объему является не г. Сургут.

Лидером по объему предложения в группе торгово-развлекательных объектов, как по итогам I квартала, так и по итогам полугодия, является г. Ханты-Мансийск, где было представлено максимальное количество – 16 предложений.

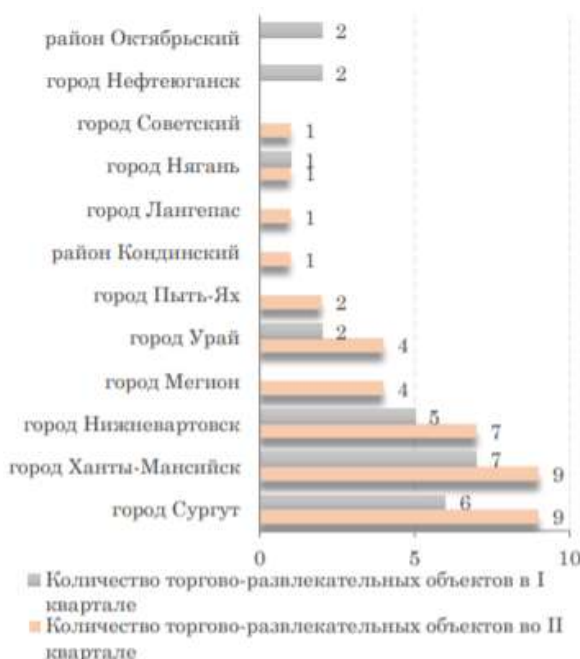


Рис. 22. Количество торгово-развлекательных объектов в ХМАО

Во II квартале 2020 г. объем экспонируемого предложения торгово-развлекательных объектов вырос на 56% относительно I квартала 2020 г.

Неизменными лидерами по объему предложений остаются г. Сургут и г. Ханты-Мансийск, где представлено 23% и 25% от общего объема предложения I полугодия 2020 г.

Более 50% вакантных торгово-развлекательных площадей расположены в многоквартирных домах, что сужает спектр ведения возможных видов деятельности, поскольку большинство досуговых заведений стремятся разместиться в торгово-развлекательных центрах, или в помещениях с высотой потолков от 3 м., что во многом диктуется требованиями безопасности.

В I полугодии в данном сегменте к продаже было представлено пять торгово-развлекательных центров, три из которых расположены в г. Сургуте, и по одному в г. Нефтеюганске, г. Нижневартовске.



Рис. 23. Средневзвешенная цена торгово-развлекательной недвижимости, руб./кв. м

Во II квартале 2020 г. в сравнении с предыдущим периодом в г. Сургуте средневзвешенная цена квадратного метра торгово-развлекательных объектов снизилась на 39%. Что явилось следствием присутствия на рынке недвижимости во II квартале 2020 г. объектов большой площадью, которые согласно закону рынка, имеют низкий удельный показатель – 18 386 руб./кв. м и 25 523 руб./ кв. м.

В I полугодии в данном сегменте было представлено три торгово-развлекательных центра, расположенных в г. Сургуте.

Наименование ТЦ	Адрес местоположения	Площадь, м²	Стоимость, руб./м²
ТЦ «Сателлит»	г. Сургут, ул. Григория Кукуевинского, 11	1 512	52 000
ТРЦ «Айсилон»	г. Сургут, ул. Маяковского, 33	3 003	71 930
ТЦ «Квартал»	г. Сургут, пр. Ленина, 11	985	88 325

Рис. 24. Торгово-развлекательные центры

Центральный район занимает 38% экспонируемого предложения г. Сургута. Именно в Центральном районе во II квартале зафиксирована максимальная цена квадратного метра в размере 139 535 руб./кв. м, что на 29% выше максимальной цены аналогичных объектов, представленных в I квартале 2020 г.

Район г. Сургута	Минимальная цена, руб./м²		Максимальная цена, руб./м²		Средняя цена, руб./м²	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
Восточный район	37 371	18 386	37 371	50 000	37 371	20 473
Северный жилой район	71 930	52 000	71 930	71 928	71 930	65 254
Северный промышленный район	-	25 523	-	25 523	-	25 523
Центральный район	87 647	139 535	108 303	139 535	89 760	139 535

Рис. 25. Цены по районам г. Сургут

Торгово-офисная недвижимость

По итогам II квартала 2020 г. экспонируемый объем в сегменте торгово-офисной недвижимости показал снижение на 43% относительно предыдущего периода и составил 83 предложения.

Средняя площадь лотов в экспозиции предложения в течении полугодия оставалась практически неизменной и варьировалась от 369 кв. м в I квартале, до 356 кв. м во II квартале.

В I квартале был представлен к продаже торгово-офисный центр с наибольшей площадью в 10 000 кв. м, и наибольшей запрашиваемой стоимостью – 800 млн.руб., расположенный в г. Сургуте, представляющий собой 6-ти этажное здание, с автостоянкой на 77 мест в цокольном этаже. В завершении июня 2020 г. бюджет торгово-офисных объектов за последние три месяца в среднем составил 16,91 млн.руб. за лот, таким образом по отношению к I кварталу 2020 г. бюджет предложения показал снижение на 12 %.

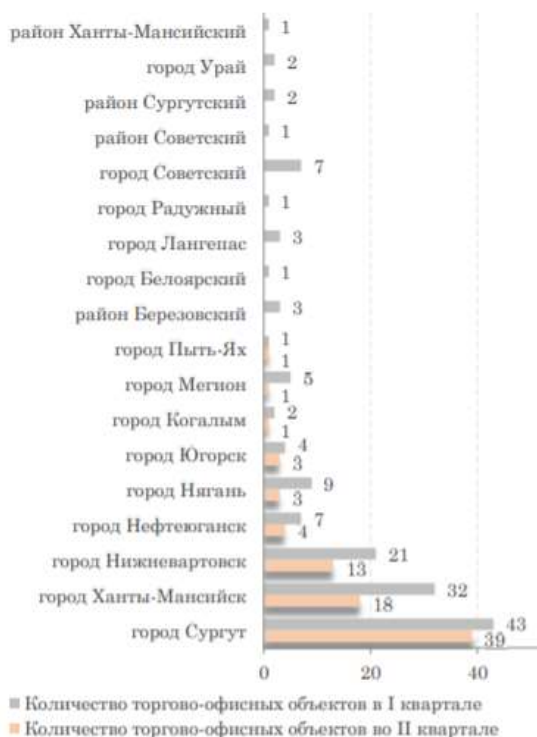


Рис. 26. Количество торгово-офисных объектов в ХМАО

В группе объектов торгово-офисного назначения, лидерами по количеству предложения неизменно остаются г. Сургут – 82 предложения, г. Ханты-Мансийск – 50 предложений, г. Нижневартовск – 34 предложения.

Разница между средней стоимостью квадратного метра вакантных площадей г. Сургута и г. Ханты-Мансийска в I квартале 2020 г. составила всего 1%, во II квартале 2020 г. эта разница достигла 40%, в пользу г. Ханты-Мансийска.

По итогам полугодия в г. Ханты-Мансийске установилась максимальная средневзвешенная стоимость торгово-офисных площадей – 69 462 руб./кв. м.

Минимальный удельный показатель средней стоимости объектов торгово-офисной недвижимости зафиксирован во II квартале 2020 г. в г. Мегионе – 11 521 руб./кв. м.

Таким образом, разница между минимальным и максимальным значением средней стоимости вакантных площадей по округу составила 503%.

В целом география данного сегмента во II квартале претерпела значительные изменения, если в I квартале на рынке недвижимости торгово-офисного сегмента было представлено 18 муниципальных образований, в том числе 8 из них с количеством предложений менее 3, то во II квартале исчезновение с рынка недвижимости этих объектов и отсутствие вакантных помещений в Березовском районе, г. Лангепасе и г. Советском, привело к сужению рынка до центральной части округа.



Рис. 27. Средневзвешенная цена торгово-офисной недвижимости

Муниципальное образование	Количество предложений, ед.		Минимальная цена, руб./м²		Максимальная цена, руб./м²		Средняя цена, руб./м²	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
район Березовский	3	-	9 417	-	27 376	-	17 103	-
город Лангепас	3	-	36 026	-	107 810	-	55 987	-
город Мегйон	5	1	22 370	11 521	87 302	11 521	57 237	11 521
город Нефтеюганск	7	4	13 360	28 367	68 675	51 209	25 261	32 244
город Нижневартовск	21	13	28 544	8 923	97 760	72 222	36 313	27 185
город Нягань	9	3	20 356	29 126	76 471	76 731	35 743	59 558
город Советский	7	-	31 707	-	60 000	-	40 756	-
город Сургут	43	39	18 935	27 850	115 385	100 178	61 557	49 489
город Ханты-Мансийск	32	18	18 354	11 628	115 523	115 000	62 251	69 462
город Югорск	4	3	50 000	23 188	69 590	61 100	58 068	30 368

Рис. 28. Цены по городам

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

Район г. Сургута	Минимальная цена, руб./м²		Максимальная цена, руб./м²		Средняя цена, руб./м²	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
Восточный район	25 243	27 850	55 340	89 730	35 275	60 346
Северный жилой район	51 429	28 800	74 667	100 178	73 146	42 214
Северный промышленный район	18 935	40 000	81 918	50 708	34 450	47 706
Северо-восточный жилой район	25 591	29 000	105 740	69 697	36 466	54 665
Центральный район	28 630	37 842	115 385	87 407	73 395	60 374

Рис. 29. Цены по районам г. Сургут

Стабильно высокий уровень цен показывает Центральный район, это связано с тем, что в отличие от других районов он не имеет выраженной производственной зоны, куда попадают экспонируемые объекты, снижая общий уровень цен. Данный факт также объясняется высоким уровнем развития инфраструктуры, а также удобным территориальным расположением относительно значимых объектов города.

Минимальная средневзвешенная цена квадратного метра в I квартале 2020 г. установилась на уровне 34 450 руб./кв. м в Северном промышленном районе, основную площадь которого занимают объекты производственного назначения.

Значительный объем вакантных площадей Северного жилого района расположен за Тюменским трактом, возле железной дороги, что влияет на формирование средней стоимости квадратного метра торговых-офисных площадей района, где во II квартале зафиксирована минимальная средняя цена – 42 214 руб./кв. м

Основные тенденции рынка сегмента торговой недвижимости

Падения курса рубля на протяжении I полугодия 2020 г., волатильность пары доллар-рубли и доллар-евро, запустило цепочку падения макроэкономических и микроэкономических показателей.

Несмотря на то, что по итогам полугодия 2020 г. оборот розничной торговли на одного жителя округа составил 125,7 тыс. руб., что выше общероссийского уровня (103,4 тыс. руб.), в регионе зафиксирован спад розничного товарооборота по сравнению с I полугодием 2019 г., на 4,4%.

Снижение этого показателя продиктованы введением карантинных мер во II квартале, которые сократили, а в какой-то период и исключили возможность посещения торговых центров.

Следует заметить, что избежать более пессимистичного сценария удалось исключительно за счет высокого уровня доходов населения, который позволяет держать потребительскую активность на приемлемом уровне. Согласно результатам исследования РИА Рейтинг, три города Ханты-Мансийского автономного округа входят в десятку городов России по уровню зарплат: г. Сургут – 77 тыс.руб., г. Ханты-Мансийск – 75,4 тыс.руб., г. Нижневартовск – 67,8 тыс. руб.

Вместе с тем, финансовые ресурсы потребителей будут находится в отрицательной зоне, так с начала года реальная заработная плата выше указанных городов снизилась в среднем на 11% относительно данных 2019 г.

Как следствие, во II квартале 2020 г. среднедушевые среднемесячные траты населения Ханты-Мансийского автономного округа составили 29 300 руб., что на 4,1% меньше аналогичного периода предыдущего года. Динамика потребительского спроса в I полугодии 2020 г. также отрицательна, траты населения снизились на 5,8%.

В связи с тем, что рынок недвижимости развивается циклично, а циклы определяются деловой активностью основных игроков рынка, ожидать рецессии на рынке торговой недвижимости в ближайшей перспективе не стоит, поскольку объем вакантных качественных объектов на рынке незначителен.

Хотя во второй половине года ожидается открытие многофункционального комплекса Green Park в г. Нижневартовске, GBA которого составит 90 300 кв. м, GLA17 - 50 700 кв. м, а порядка 60% GLA Green park составит доля арендаторов якорного и субъякорного сегмента, к моменту запуска объекта вакантных площадей не останется. В силу того, что, еще на этапе строительства в 2019 г., в числе арендаторов были заявлены федеральные торговые сети «Перекресток», «Эльдорадо», «Детский мир», «Читай-город», «Леонардо», а также польский fashion ритейлер LPP планирует запустить в торговом комплексе четыре магазина под брендами Mohito, Cropp, House и Sinsay, заняв при этом 3 467 кв. м. В составе комплекса во второй очереди строительства в 2021 г. также откроются спортивный кластер, на который будет приходиться около 11% площадей, и гостиничная зона, которая займет 15% площадей комплекса. Ввод в эксплуатацию двух торговых центров запланирован в г. Нефтеюганске, где девелопером выступает ООО «Герос». GLA ТЦ Energy Mall составит 27 600 кв. м, в ТРЦ на Энтузиастов это значение вдвое меньше – 14 000 кв. м.

Очевидно, что спад объема ввода на рынке торговых площадей будет носить отлагательный характер, так как девелоперы завершают проекты с высокой степенью готовности, тем не менее проекты, которые финансово выгодно заморозить, приостановлены до восстановления активности торговых операторов.

Вероятно, после снятия ограничительных мер торговый бизнес не сразу выйдет на докризисные показатели, поскольку негативный информационный фон и осторожность посетителей не позволят обеспечить должную заполняемость. Именно необходимость чувства защищенности жителей округа сместила фокус их внимания с крупных торговых сетей «Лента» и «Перекресток», на сегмент магазинов у дома «Магнит», «Монетка» и др. Так ритейлер сети «Лента» не скрывают падение трафика в своих гипермаркетах.

Фактические данные о ценах предложения

Далее Оценщик рассматривает объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объекта оценки. Альтернативные варианты использования не рассматривались (см. раздел 5 данного Отчета).

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- рассматривались здания торговых центров;
- предложения, актуальные на дату проведения оценки;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- рассматривались объекты, расположенные в г. Сургут и имеющие выход на красную линию;
- рассматривались объекты площадью от 950 кв. м.
- рассматривались объекты в хорошем состоянии.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

Табл. 13. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 15А, просп. Мира, 33/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 7-й, Майская ул., д. 16	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 17-й, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 3/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Аэрофлотская ул., 5А
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Площадь улучшений, кв. м	1 750,0	6 735,0	950,0	4 682,5
Площадь земельного участка, сот.	11,36	26,41	9,50	73,52
Техническое состояние объекта	Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее
Тип и состояние отделки	Дизайнерский ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этажность	4	5 и цоколь	3 и цоколь	4
подвал, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
цоколь, кв. м	0,00	1 122,50	200,00	0,00
1-й этаж, кв. м	437,50	1 122,50	250,00	1 170,63
2-й и выше, кв. м	1 312,50	4 490,00	500,00	3 511,88
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная
Экономические характеристики	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/246559849/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243862333/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243859810/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/182102672/
Источник данных	+7 904 472-55-36	АН Этажи, +7 932 416-53-34	АН Этажи, +7 932 409-97-90	+7 495 150-31-31, +7 917 589-89-99
Цена предложения, руб.	100 000 000,0	360 000 000,0	59 500 000,0	168 000 000,0
НДС	УСН	Включен	Включен	УСН
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	68 571	53 452	62 632	43 054

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 43 054 до 68 571 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг.

Табл. 14. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, Сургут, заезд Андреевский, 2/4	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Аэрофлотская ул., 8	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 31-й, ул. 30 лет Победы, 66	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 9-10-й, ул. Энгельса, д. 11
Площадь, кв. м	1 460,30	2 300,00	1 350,00	662,00
Этаж	2	1	4	2
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип и состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Требуется косметический ремонт (арендные каникулы)	Требуется косметический ремонт (арендные каникулы)	Стандартная отделка в хорошем состоянии

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Точная ссылка	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/196422188/	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/231241440/	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/225402509/	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863471/
Источник данных	+7 922 790-28-86	+7 982 500-42-11	+7 999 176-05-12	Ан Этажи, +7 922 256-58-28
Цена предложения, руб. /кв. м /год	5 400,00	8 400,00	6 000,00	13 197,00
НДС	УСН	УСН	Включен	Включен
Коммунальные расходы (КУ)	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Эксплуатационные расходы (ЭР)	Не включены	Не включены	Не включены	Включены
Корректировка на состав арендной ставки, %	11,70%	11,70%	11,70%	0,00%
Цена предложения с НДС, с ЭР, без КУ, руб. /кв. м /год	7 238,16	11 259,36	6 702,00	13 197,00

Из представленной выше таблицы видно, что ставки аренды в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 6 702,00 до 13 197,00 руб./кв. м в год без учета скидки на торг.

Расчет стоимости Объекта оценки производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве торгового центра. Альтернативные варианты использования не рассматриваются (см. Раздел 5 Отчета), в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Ценообразующие факторы

Ниже представлены данные исследования Лейфера Л. А.³⁸ относительно ценообразующих факторов в сегменте высококлассной торговой недвижимости: состав и веса факторов, диапазоны влияния.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,25
2	Тип торгового центра	0,17
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
4	Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие)	0,08
5	Этаж (при сдаче в аренду)	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Внутреннее оформление	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,07
9	Наличие дополнительных средств (детские площадки, фастфуд, интернет и т. п.)	0,06
10	Материал стен	0,05

Рис. 30. Состав и вес ценообразующих факторов для высококлассной торговой недвижимости

Важно отметить, что корректирующие коэффициенты рассчитывались отдельно для различных групп городов России в соответствии с численностью населения. При этом ряд коэффициентов в справочниках представлен с разбивкой по численности, а ряд усредненно по России.

Соответственно, Оценщик использует данные, представленные в разбивке по численности населения городов при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

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

Необходимо отметить, что чем менее развит рынок и меньше объем предложения, тем меньше число ценообразующих факторов, принимаемых во внимание покупателями и арендаторами (ввиду ограниченности выбора). Поэтому в городах и населенных пунктах с неразвитым рынком коммерческой недвижимости на первый план выходят факторы местоположения, возможностей функционального использования, технического состояния, масштаба (площади).

Передаваемые имущественные права

В случае продажи комплекса передаваемым правом на здание является право собственности. Передаваемое право на земельный участок может быть, как право собственности, так и право аренды. Для учета данного различия, корректируется доля стоимости земельного участка в общей стоимости комплекса на различия прав на землю.

³⁸ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости				
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,86	0,80	0,91
2	Санкт-Петербург	0,81	0,74	0,88
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,78	0,90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,81	0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,78	0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,83	0,76	0,91
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,77	0,90
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	0,82	0,75	0,89

Рис. 31. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости³⁹

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,87	0,83	0,91
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,82	0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,82	0,91
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,82	0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,81	0,90
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,82	0,90

Рис. 32. Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности⁴⁰

³⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁴⁰ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. Относительно расположения объекта в регионе можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код	Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I		уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, школы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II	Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, эсы поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основоположающим фактором является наличие высокого	III	Высотная (многоквартирная) жилищная застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
			Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

Рис. 33. Типовые зоны в пределах города⁴¹

цены/ арендные ставки		усредненные данные по России					
		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,10	1,21	1,35	1,54	1,21
	II	0,91	1,00	1,11	1,23	1,41	1,10
	III	0,82	0,90	1,00	1,11	1,27	1,00
	IV	0,74	0,81	0,90	1,00	1,14	0,90
	V	0,65	0,71	0,79	0,88	1,00	0,79
	VI	0,83	0,91	1,00	1,12	1,27	1,00

Рис. 34. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисной недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта⁴²

⁴¹ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁴² «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Как правило, объекты, расположенные на красной линии, стоят дороже объектов, расположенных внутриквартально.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Рис. 35. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения относительно красной линии⁴³

Физические характеристики

По информации Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, коэффициенты изменения стоимости торгово-офисной недвижимости в зависимости от влияния тех или иных факторов составляют:

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,87 - 0,94
2	Санкт-Петербург	0,90	0,87 - 0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86 - 0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,86 - 0,93
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,86 - 0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,86 - 0,94
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,91	0,87 - 0,94
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,90	0,87 - 0,94

Рис. 36. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисной недвижимости на тип объекта⁴⁴

⁴³ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁴⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

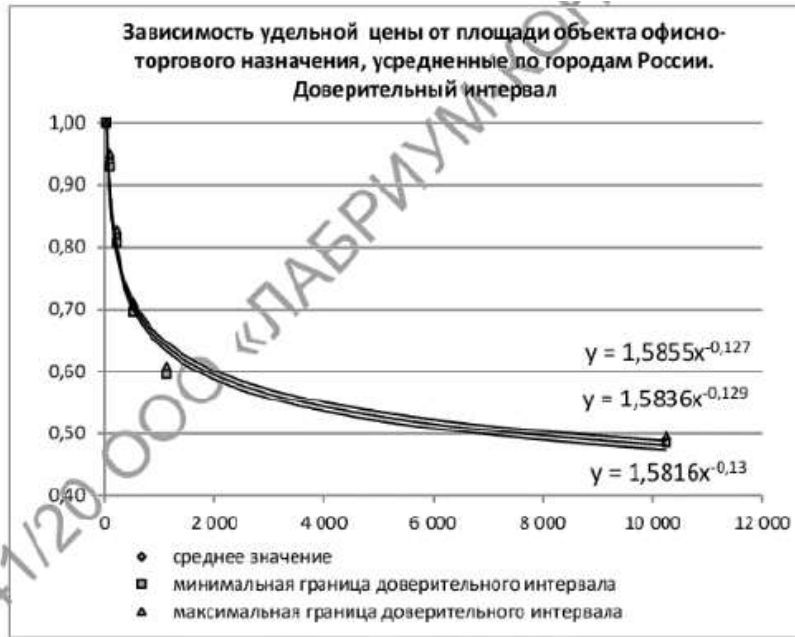


Рис. 37. Зависимость удельной цены от площади для объектов торгово-офисной недвижимости⁴⁵

№	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	0,89	0,97	0,93
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	0,55	0,81	0,67
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое 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	0,28	0,47	0,37

Рис. 38. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисной недвижимости на техническое состояние (цены/аренда объектов)⁴⁶

⁴⁵ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁴⁶ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2375-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,27	1,97	1,59
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,36	2,11	1,70
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,07	1,49	1,26
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,12	1,56	1,32
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,70	0,97	0,82
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,71	0,98	0,83

Рис. 39. Корректирующие коэффициенты на класс качества внутренней и наружной отделки зданий и помещений⁴⁷

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь подвал	
объект оценки	1 этаж	1,00	1,21	1,36	1,63
	2 этаж и выше	0,83	1,00	1,13	1,35
	цоколь	0,74	0,89	1,00	1,20
	подвал	0,61	0,74	0,84	1,00

Рис. 40. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисной недвижимости на этаж расположения (цены/аренда объектов)⁴⁸

⁴⁷ <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2380-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

⁴⁸ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи- зованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	органи- зованная	1,22	1,11	1,00

Рис. 41. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисной недвижимости на парковку⁴⁹

Скидки на торг при заключении сделок

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	8,9%	6,0% - 11,8%	1	Москва	9,0%	6,3% - 11,6%
2	Санкт-Петербург	8,9%	6,0% - 11,8%	2	Санкт-Петербург	8,2%	5,8% - 10,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,1%	6,4% - 11,7%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,2%	6,0% - 10,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	6,7% - 12,0%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,6%	5,6% - 9,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,9%	6,0% - 11,8%	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,8%	5,1% - 10,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,2%	6,6% - 11,9%	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,2%	6,1% - 10,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,9%	6,2% - 11,6%	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,8%	5,2% - 10,3%
8	Курортные регионы	-	-	8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	9,7%	6,8% - 12,5%	9	Дальневосточные регионы	9,0%	6,5% - 11,4%

Рис. 42. Скидки на торг⁵⁰

⁴⁹ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁵⁰ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Уровень вакантных площадей (недозагрузки)

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	5,0%	14,1%
2	Санкт-Петербург	9,6%	6,4%	12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,0%	14,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,4%	6,2%	14,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	6,9%	16,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,9%	5,9%	13,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	5,8%	14,8%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	10,2%	5,8%	14,5%

Рис. 43. Значения процента недозагрузки⁵¹

Ставка капитализации

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Торговые объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1	Москва	9,2%	8,3%	10,0%
2	Санкт-Петербург	9,6%	8,7%	10,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,2%	9,3%	11,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,8%	8,9%	10,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,9%	9,0%	10,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,2%	8,4%	10,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	8,5%	10,2%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	8,9%	8,1%	9,7%

Рис. 44. Ставка капитализации, %⁵²

⁵¹ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁵² «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Расходы арендатора и собственника

Наименование коэффициента	Медиана	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,6%	4,1%	9,0%
Водоснабжение и канализация	2,0%	0,8%	3,2%
Отопление	4,0%	2,7%	5,3%
Итого коммунальные платежи	12,6%	8,1%	17,0%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,5%	2,3%	4,7%
Интернет и средства связи	2,0%	1,3%	2,7%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	2,0%	4,5%
Текущий (мелкий) ремонт	2,9%	1,6%	4,2%
Итого эксплуатационные платежи	11,7%	6,9%	16,4%
Итого типовые расходы арендатора	24,2%	15,7%	32,7%

 Рис. 45. Типовые операционные расходы арендатора, %⁵³

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высокотклассная торговая недвижимость	21,6%	15,7%	27,5%

 Рис. 46. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ⁵⁴

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

- По итогам I полугодия 2020 г. экспонируемый объем на рынке земельных участков ХМАО-Югры составил 3 025 предложений. Относительно I квартала 2020 г. во II квартале 2020 г. лидер по экспонируемому объему остался неизменным - г. Сургут, где зафиксировано наибольшее количество предложений - 821.
- Цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 499 244,77 до 750 000,00 руб. / сот. без учета потенциального снижения в процессе торга.
- Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются: местоположение, назначение, обеспеченность инженерными коммуникациями, наличие строения на участке.
- Оцениваемое здание относится к районному торговому центру. Основными ценообразующими факторами для них являются местоположение, состояние, площадь, наличие красной линии, площадь участка и т. д.
- Цены предложения в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 43 054 до 68 571 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг.
- Ставки аренды в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 6 702,00 до 13 197,00 руб./кв. м в год без учета скидки на торг.
- Рынок оцениваемых объектов относится к активному рынку.

⁵³ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁵⁴ Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, при непрерывном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении варианта наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – из финансово оправданных вариантов выбирается тот, который приносит максимальную прибыль.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой

Юридическая правомочность

Категория оцениваемого земельного участка – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под торговый центр «Ярославна». На участке расположено здание торгового назначения (ТЦ), что не противоречит разрешенному использованию в соответствии с правилами землепользования и застройки. Таким образом, юридически правомочным вариантом использования объекта недвижимости является эксплуатация по назначению.

Физическая осуществимость

Конструктивные и объемно-планировочные характеристики оцениваемого здания не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости. Здание обеспечено необходимыми инженерными коммуникациями, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения.

Финансовая оправданность

Целью анализа финансовой оправданности является рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов.

Типичными вариантами распоряжения улучшениями могут служить следующие альтернативы:

1. Снос улучшений.
2. Продолжение текущего варианта использования.
3. Изменение использования.
4. Реконструкция или капитальный ремонт.

Оценщик пришел к выводу, что в данном случае *снос* улучшений не является финансово целесообразным, так как улучшения не исчерпали своих позитивных конструктивных и экономических возможностей.

Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики подходят для использования здания по назначению. Для эксплуатации здания и получения доходов от его использования не требуется проведение ремонта.

Таким образом, финансово оправданным вариантом является *продолжение текущего использования* оцениваемых объектов недвижимости.

Выводы:

На дату оценки наиболее эффективным вариантом использования объектов является текущее использование в качестве здания торгового назначения (ТЦ), расположенного на земельном участке, используемом для его эксплуатации.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с

использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

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

3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

нии организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

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

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

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

6.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке объекта капитального строительства

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

К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. Оценщик выявил предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому, что позволило произвести расчет объекта оценки.

6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом

При применении рыночного (сравнительного) подхода к оценке недвижимости, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации, в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

Качественные методы оценки не применялись, т. к. при их использовании в расчет вносится большая доля субъективности («хуже / лучше»), что снижает достоверность величины определяемой стоимости.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена

объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

В общем виде последовательность применения рыночного (сравнительного) подхода такова:

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

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

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

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

Табл. 15. Описание объектов сравнения⁵⁵

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 15А, просп. Мира, 33/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 7-й, Майская ул., д. 16	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 17-й, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 3/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Аэрофлотская ул., 5А
Территориальная зона	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Зоны автомагистралей
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание, право аренды на земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок ⁵⁶	Право собственности на здание, право аренды на земельный участок ⁵⁷
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	5 648,1	1 750,0	6 735,0	950,0	4 682,5
Площадь земельного участка, сот.	45,45	11,36	26,41	9,50	73,52
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Дизайнерский ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этажность	3 и цоколь	4	5 и цоколь	3 и цоколь	4
подвал, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
цоколь, кв. м	1 612,20	0,00	1 122,50	200,00	0,00
1-й этаж, кв. м	1 759,30	437,50	1 122,50	250,00	1 170,63
2-й и выше, кв. м	2 276,60	1 312,50	4 490,00 ⁵⁸	500,00	3 511,88
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная
Экономические характеристики	Эксплуатационные расходы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы

⁵⁵ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

⁵⁶ Договоры аренды помещений краткосрочные, на дату оценки отсутствуют актуальные предложения по аренде

⁵⁷ Договор аренды помещений можно расторгнуть

⁵⁸ Площади этажей уточнены в ходе интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	x	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/246559849/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243862333/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243859810/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/182102672/
Источник данных	x	+7 904 472-55-36	АН Этажи, +7 932 416-53-34	АН Этажи, +7 932 409-97-90	+7 495 150-31-31, +7 917 589-89-99
Цена предложения, руб.	?	100 000 000,0	360 000 000,0	59 500 000,0	168 000 000,0
НДС	x	УСН	Включен	Включен	УСН
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	?	68 571	53 452	62 632	43 054
Текст объявления	x	Продается готовый бизнес. Здание в центре города. Возможна последующая долгосрочная аренда.	Продаётся новый торговый центр в самом центре города Сургута. Здание площадью 6735 кв. м расположенное на собственном земельном участке 2641 кв. м имеет 5 этажей и цоколь. Парковка на 100 машиномест, дата ввода в эксплуатацию- 2020 г. Технические характеристики: лифты 2, система кондиционирования точечная, отопление, водоснабжение, канализация-централизованные, пожарная и охранная сигнализация, вытяжная система пожаротушения установлены. Выделенная электрическая мощность 240 квт. Высота потолков 3,3 м, внутренние перегородки-гипсокартон, стекло, санузлы на всех этажах. Каждый этаж по 1000 м2, арендопригодные площади ТЦ составляют 75-80%. ТЦ характеризуется отличным уровнем визуальной доступности. В зоне пешеходной доступности проживают не менее 80 000 человек. В непосредственной близости от Объекта расположены остановки общественного транспорта (общественный транспорт представлен автобусами и маршрутными такси). Доп. описание: также имеются: пожарная сигнализация, охранная сигнализация,	Продается или сдается в аренду в целом или поэтажно, отдельно стоящее здание - центр города, район Спорткомплекса «Дружба», - 4 этажа: на первом этаже большой зал оборудованный под Ювелирный салон(действующий), (250 кв. м.); на втором этаже: полностью оборудованный отдел женской одежды, 5 примерочных (250 кв/м); третий этаж оборудован под верхнюю одежду(куртки, пуховики) (250 кв/м) цокольный этаж помещение свободного назначения (на данный момент используется под склад).Также в цоколе имеется комната отдыха с оборудованной кухней. - фасад здания темно-красный керамогранит, отделка помещений-гипсокартон и штукатурка, краска, потолки подвесные, окна- пластиковые стеклопакеты; - все коммуникации (электричество, водоснабжение, отопление),в цокольном этаже санузел и бойлерная отопительная система, городская телефонная сеть, проведена интернет линия, своя парковочная зона на 15 машиноместа; - система безопасности: система оповещения о пожаре, круглосуточная охрана, система контроля доступа, система видеонаблюдения- участок (950 кв. м) на котором располагается здание находится в собственности, территория вокруг магазина и близлежащей территории обгорожена (посадка газонной травы, цве-	Продается торговый центр в г. Сургут. Адрес: г. Сургут, ул. Аэрофлотская 5а, выездная магистраль. Площадь 4682,5 кв. м. Площадь земельного участка 7352 кв. м. Этажность - 4 этажа. Парковка - своя на 200 автомобилей. Эл. Мощность - 400 кВт. Все коммуникации. Своя газовая котельная. Арендаторы - Сетевой магазин бытовой техники «РБТ», продуктовый ритейлер «Светофор» и др. Стоимость - 168 000 000 - 8 ГАП. Окупаемость - 8 лет, рентабельность - 12,5% Продажа путем купли-продажи 100% доли в ООО. Предприятые на УСН.

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
			приборы учета воды, тепла	ты).Аренда первый этаж 1200+коммунальные услуги, второй этаж 120-130г полностью. Возможен торг	
Фотографии		 	 	 	 

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

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

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

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 (сгруппированы⁵⁹ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

6.1.5. Внесение корректировок

Корректировки вводились согласно п.4.4.2 настоящего Отчета на основании сборников:

- «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

- «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

- «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

- Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, <https://statielt.ru>.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. У объектов недвижимости в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление,

⁵⁹ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

аренда. Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. Согласно анализу Оценщика условия договоров аренды соответствуют рыночным, в связи с чем дополнительный учет данного факта так же не требуется. У объектов-аналогов отсутствуют долгосрочные договоры аренды, которые нельзя расторгнуть до сделки купли-продажи. Корректировка не требуется.

Табл. 16. Корректировка цен на различие в правах на земельный участок

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание, право аренды на земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание, право аренды на земельный участок
Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	x	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
Корректировка на права для земельного участка, %	x	16,28%	0,00%	0,00%	16,28%
Величина корректировки, %	-	2,77%	0,00%	0,00%	2,77%

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; срочка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

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

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Цены объектов-аналогов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. Объект оценки расположен в г. Сургут, имеющем, как было указано выше, численность населения 380 632 чел. на 01 января 2020 г. и уровень доходов населения выше среднего по стране (см. п. 3.4. и п. 4.1 Отчета). Таким образом, по местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего. Последующие корректировки вносились аналогично, при наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов. Учитывая негативные тенденции в экономике страны, обусловленные влиянием пандемии коронавируса, к расчетам принято максимальное значение скидки на торг для активного рынка для объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего, в размере -11,9%.

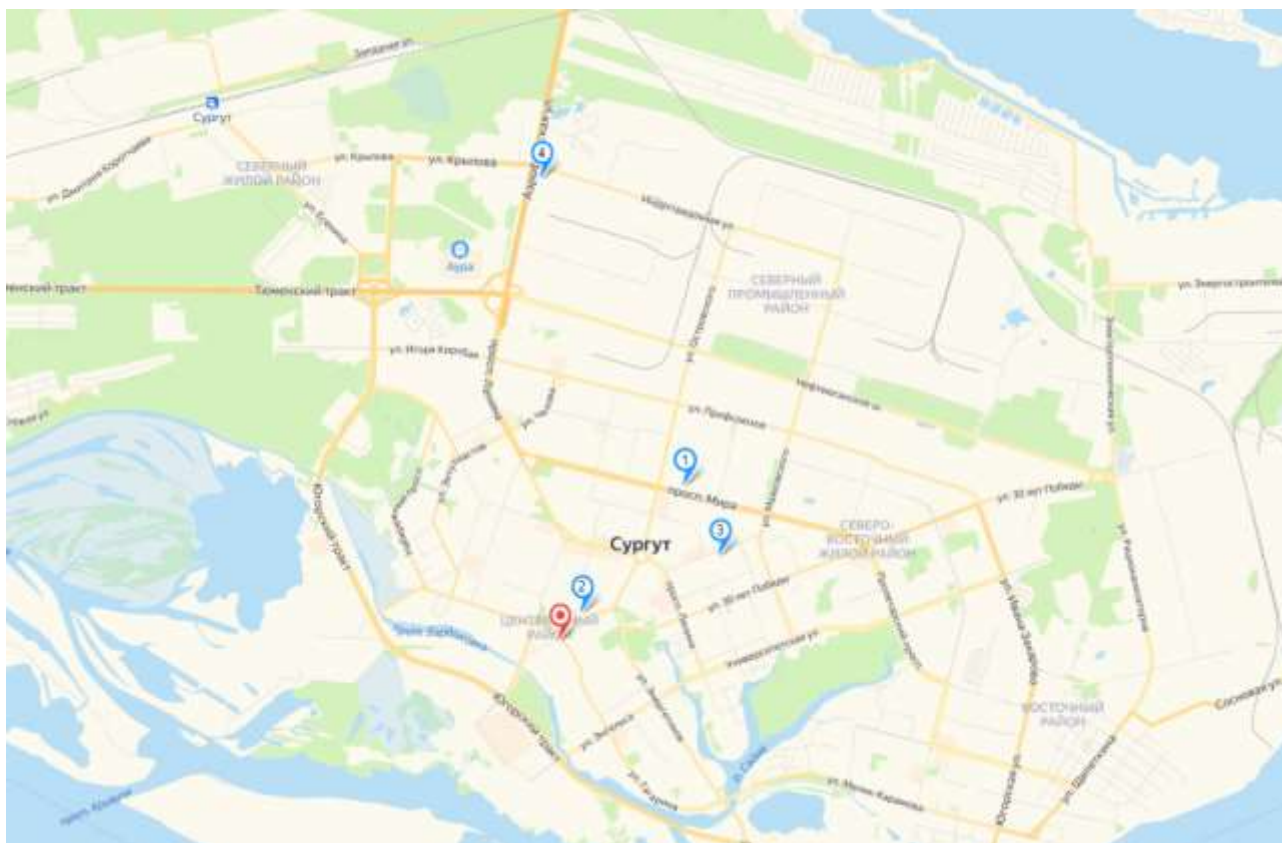
Табл. 17. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	?	68 571	53 452	62 632	43 054
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание, право аренды на земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание, право аренды на земельный участок

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %	x	2,77%	0,00%	0,00%	сток
Скорр. цена, руб./кв. м	x	70 469	53 452	62 632	2,77%
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	70 469	53 452	62 632	44 245
Дата продажи	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	70 469	53 452	62 632	44 245
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-11,90%	-11,90%	-11,90%	-11,90%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	62 083	47 091	55 178	38 980
Последовательные корректировки, суммарно	x	-9,46%	-11,90%	-11,90%	-9,46%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	x	62 083	47 091	55 178	38 980

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение (территориальную зону). Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>).



В данном случае Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в г. Сургут, корректировка не требуется.

Корректировка на местонахождение в пределах населенного пункта. Объект оценки и объекты-аналоги №1,2,3 расположены в центре города, объект-аналог №4 – в зоне автомагистралей, для него необходимо провести корректировку.

Табл. 18. Расчет корректировок на местонахождение в пределах населенного пункта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Территориальная зона	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Зоны автомагистралей
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	21,00%

Корректировка на красную линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют красную линию, корректировка не требуется.

Корректировка на тип объекта. Здания, как правило, стоят дороже помещений. В случае отличий по данному фактору, необходимо ввести корректировку. В данном случае Объектом оценки и объектами-аналогами являются здания с земельными участками, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь улучшений. Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру аналогичные объекты недвижимости, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Величина корректировки определялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

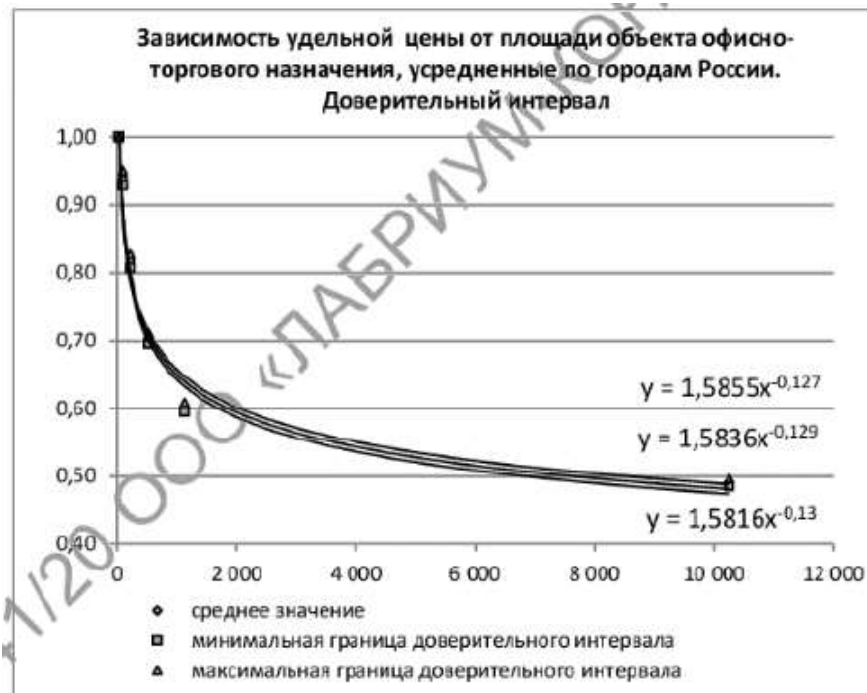


Рис. 47. Зависимость цен продаж офисно-торговых объектов от величины общей площади

Корректировка определяется по следующей формуле:

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

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

Табл. 19. Корректировка на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь улучшений, кв. м	5 648,1	1 750,0	6 735,0	950,0	4 682,5
Величина корректировки, %	x	-14,03%	2,30%	-20,54%	-2,39%

Корректировка на техническое состояние зданий. Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений. Объект оценки и объекты-аналоги №1,3, 4 находятся в хорошем состоянии, введение корректировки не требуется. Объект-аналог №2 является только что построенным новым зданием, для него необходимо ввести корректировку.

Табл. 20. Корректировка на техническое состояние зданий

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее
Коэффициент	0,93	0,93	1,00	0,93	0,93
Величина корректировки, %	x	0,00%	-7,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на тип и состояние отделки. Объект оценки и объекты-аналоги №2,3,4 имеют стандартную отделку, типичную для торговых объектов, в хорошем состоянии, введение корректировки не требуется. Объект-аналог №1 имеет дизайнерский ремонт в хорошем состоянии, для него необходимо провести корректировку. Корректировка составила -20,63% (1/1,26-1).

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,27	1,97	1,59
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,36	2,11	1,70
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,07	1,49	1,26
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,12	1,56	1,32
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка – оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка – долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесшовный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,70	0,97	0,82
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,71	0,98	0,83

Рис. 48. Корректирующие коэффициенты на класс качества внутренней и наружной отделки зданий и помещений⁶⁰

Табл. 21. Корректировка на тип и состояние отделки

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
------------	--------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

⁶⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2380-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-oidelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Дизайнерский ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Величина корректировки, %	x	-20,63%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этажи расположения помещений оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов.

Табл. 22. Корректировки на этаж расположения

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Этаж расположения	3 и цоколь	4	5 и цоколь	3 и цоколь	4
площадь помещений подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь помещений цоколя, кв. м	1 612,20	0,00	1 122,50	200,00	0,00
площадь помещений первого этажа, кв. м	1 759,30	437,50	1 122,50	250,00	1 170,63
площадь помещений выше первого этажа, кв. м	2 276,60	1 312,50	4 490,00	500,00	3 511,88
Общая площадь, кв. м	5 648,10	1 750,00	6 735,00	950,00	4 682,50
справочный коэффициент помещений подвала			0,61		
справочный коэффициент помещений цоколя			0,74		
справочный коэффициент помещений первого этажа			1,00		
справочный коэффициент выше первого этажа			0,83		
Итоговый коэффициент состояния	0,86	0,87	0,84	0,86	0,87
Величина корректировки, %	x	-1,75%	1,65%	0,17%	-1,75%

Корректировка на различие в площади земельного участка. Площадь земельного участка у Объекта оценки и объектов-аналогов имеет отличия, поэтому требуется введение корректировки. Корректировка вводилась с учетом плотности застройки земельного участка путём приведения плотности застройки объектов-аналогов к плотности застройки Объекта оценки. Оценщик считает возможным использование полученной справедливой стоимости 1 сотки оцениваемого земельного участка, рассчитанной в п. 6.2 Отчета. При этом дополнительно учитываются права на земельные участки, расположенные под зданиями-аналогами, и их площадь. Введение корректировок по этому критерию аналогично описанному в п. 6.2 Отчета. Корректирующие коэффициенты на права представлены ниже.

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,83 - 0,91
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,82 - 0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,82 - 0,91
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,82 - 0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,81 - 0,90
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,82 - 0,90

Рис. 49. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права⁶¹

⁶¹ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Чем больше прилегающий земельный участок рядом со зданием – тем выше удельная стоимость единого объекта недвижимости (есть возможность организовать парковку, открытое складирование, постройку других улучшений).

Табл. 23. Расчет корректировки на площадь земельного участка

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь улучшений, кв. м	5 648,1	1 750,0	6 735,0	950,0	4 682,5
Площадь земельного участка, сот.	45,45	11,36	26,41	9,50	73,52
Соотношение «площадь зданий/ площадь участка»	124,27	154,05	255,02	100,00	63,69
Рыночная стоимость 1 сотки незастроенного земельного участка, руб./сот.	581 962,00				
Корректировка на права на земельный участок, %	x	16,28% ⁶²	0,00%	0,00%	16,28%
Корректировка на площадь земельного участка, %	x	-23,80%	-10,09%	-26,42%	9,89%
Рыночная стоимость 1 сотки незастроенного земельного участка аналога, руб./сот.	x	515 672,16	523 220,31	428 205,08	743 592,52
Необходимая площадь для равного соотношения «площадь зданий/ площадь участка», сот.	x	14,08	54,20	7,64	37,68
Недостающая площадь для установления равного соотношения «площадь зданий/ площадь участка», сот.	x	2,72	27,79	-1,86	-35,84
Стоимость недостающего земельного участка, руб.	x	1 403 746,89	14 538 321,99	-794 489,07	-26 650 458,99
Соотношение «стоимость недостающего участка/ площадь зданий», руб./кв. м	x	802,14	2 158,62	-836,30	-5 691,50
Стоимость 1 кв. м зданий до введения корректировки, руб./кв. м	x	62 083,28	47 091,31	55 178,42	38 980,21
Корректировка на площадь земельного участка, %	x	1,29%	4,58%	-1,52%	-14,60%

Корректировка на парковку. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют наземную парковку, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. У Объекта оценки и всех объектов-аналогов отсутствует движимое имущество, не связанное с недвижимостью, корректировка не требуется.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). В отношении объектов сравнения указанная информация отсутствует, предполагаются типичные рыночные условия их эксплуатации. Корректировка не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

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

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

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

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

⁶² ==1/0,86-1

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

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

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

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта по рыночному (сравнительному) подходу.

Табл. 24. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости Объекта оценки по рыночному (сравнительному подходу)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	62 083	47 091	55 178	38 980
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республика, д. 85	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 15А, просп. Мира, 33/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 7-й, Майская ул., д. 16	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 17-й, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 3/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Аэрофлотская ул., 5А
Территориальная зона	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Зоны автомагистралей
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	21,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	8 186
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Площадь улучшений, кв. м	5 648,1	1 750,0	6 735,0	950,0	4 682,5
Корректировка, %	х	-14,03%	2,30%	-20,54%	-2,39%
Корректировка, руб./кв. м	х	-8 709	1 081	-11 335	-931
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	х	0,00%	-7,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	-3 296	0	0
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Дизайнерский ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка, %	х	-20,63%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	-12 811	0	0	0
Этажность	3 и цоколь	4	5 и цоколь	3 и цоколь	4
Корректировка, %	х	-1,75%	1,65%	0,17%	-1,75%
Корректировка, руб./кв. м	х	-1 084	778	95	-681
Площадь земельного участка, сот.	45,45	11,36	26,41	9,50	73,52
Корректировка, %	х	1,29%	4,58%	-1,52%	-14,60%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	-35,12%	1,53%	-21,89%	2,26%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	-21 802,0	721,4	-12 076,7	882,1
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	40 281	47 813	43 102	39 862
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	40%	16%	22%	43%
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,60	0,84	0,78	0,57
Коэффициент вариации	x	9%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	20%			
Весовой коэффициент	100%	21%	30%	28%	21%
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	43 259	8 587	14 462	12 003	8 207
Общая площадь улучшений, кв. м		5 648,1			
Итоговая стоимость с НДС, руб.	244 331 158				
Итоговая стоимость без НДС, руб.	208 017 661⁶³				

⁶³ (244 331 158 - 26 450 173)/1,2 +26 450 173, где 26 450 173 – стоимость земельного участка под зданием, руб.

6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельных участков

Для оценки стоимости земельного участка используют методы, согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р, перечисленные ниже.

Метод сравнения продаж применяется для оценки как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единичного объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единичного объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единичного объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единичного объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единичного объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единичного объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единичного объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единичного объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования

(например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Выбор метода расчета

Доходный подход. Использование в настоящей работе методов распределения и выделения представляется некорректным, так как этому методу делается приоритет при отсутствии в продаже свободных земельных участков для применения метода сравнения, а учитывая, что в ходе анализа рынка было выявлено достаточное количество предложений к продаже свободных земельных участков и то, что в рамках данного Отчета необходимо рассчитать стоимость оцениваемых земельных участков отдельно для выделения ее из стоимости единого объекта было решено отказаться от метода распределения.

Применение метода капитализации дохода, в принципе, возможно, т. к. на рынке недвижимости существуют предложения о сдаче земельных участков в аренду. Но, в связи с недостаточной развитостью этого рынка и отсутствием достоверных рыночных данных об условиях подобных предложений о сдаче в аренду земель, сопоставимых с оцениваемыми участками, данный метод в настоящей работе не применялся.

Методы остатка и предполагаемого использования основаны на предположении застройки участка улучшениями, приносящими доход. Теоретически эти методы можно использовать для определения стоимости оцениваемого земельного участка. Но, принимая во внимание, что использование этих методов потребует значительных допущений и предположений (в части типа застройки, площадей, стоимостей, сроков, будущих ставок аренды и т. п.), оценщик считает некорректным их использование для расчета справедливой стоимости земельных участков.

Затратный подход. Затратный подход к оценке земельных участков не применим. Это связано с тем, что затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому объекту или сопоставимому с оцениваемым объектом. В связи с чем, при оценке земли затратный подход используется, в основном, для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик отказался от применения доходного и затратного подхода. Стоимость земельных участков определялась методом сравнения в рамках рыночного (сравнительного) подхода, являющимся наиболее предпочтительным при наличии необходимой информации.

Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались предложения, актуальные на дату оценки. Были отобраны объекты, имеющие количественные и качественные характеристики, близкие к характеристикам оцениваемого объекта. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице. Принт-скрины приведены в Приложении № 3 к Отчету. По ряду аналогов уточнены адреса, площади и иные характеристики объектов.

Табл. 25. Описание объектов сравнения для оценки земельного участка⁶⁴

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 8, ул. Республики	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, микрорайон 31Б	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут по улице Тюменской	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ГРЭС-2, мкр. Лунный, ул. 6 линия
Территориальная зона	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома
Красная линия	Имеется	Имеется (второстепенная)	Имеется	Имеется
Кадастровый номер	86:10:101038:135	86:10:0:40	86:10:101240:12	-
Тип объекта	Условно свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	45,45	20,00	125,79	180,00
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Объект незавершенного строительства (15-20% готовности)	Отсутствуют
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация на участке	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе	Водоснабжение, электроснабжение, канализация по границе	Водоснабжение, электроснабжение, канализация по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под торговый центр «Ярославна», для иного использования	Для строительства многофункционального комплекса с помещениями офисного, культурно-оздоровительного, торгового назначения, предприятиями общественного питания и гостиницы	Для строительства торгового комплекса	Объекты торговли, предприятия по обслуживанию автомобилей, открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, промзона ГРЭС-2
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Для размещения торговых объектов	Для строительства торгового объекта	Для строительства торгового комплекса	Для строительства торгового объекта

⁶⁴ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Имеется ИРД	Имеется ИРД	Имеется ИРД
Точная ссылка	x	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/248659232/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243863251/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243863258/
Источник информации	x	+7 922 650-23-78	АН Этажи, Карасев Николай Николаевич, +7 922 424-88-46	АН Этажи, Карасев Николай Николаевич, +7 922 424-88-46
Цена предложения, руб.	?	15 000 000,00	62 800 000,00	90 000 000,00
Цена предложения, руб./сот.	?	750 000,00	499 244,77	500 000,00
Текст объявления	x	Продается земельный участок 20 соток (0,2Га) под любой вид деятельности расположен Ул. 30лет Победы отличное месторасположение , транспортная доступность , границы с ГМ «ЛЕНТА» , ГМ «МЕТРО».	Продается земельный участок. Категория земля: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для строительства торгового комплекса, общая площадь - 12 579 кв. м. на ул. Тюменская. На участке находится объект незавершенного строительства, площадью 1300 кв. м. Материал стен - сэндвич-панели. В данный момент времени вносятся изменения в проектно-сметную документацию об увеличении площади объекта до 3000 кв. м. для возможности размещения крупных торговых сетей. Участок огорожен, ведутся монтажные работы. Выполненный объем работ 15-20%	Продается земельный участок 18 000 кв. м. Назначение : земли населенных пунктов. Разрешенное использование: объекты торговли, предприятия по обслуживанию автомобилей, открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, промзона ГРЭС-2. Участок подходит для строительства супермаркетов, , оптовых магазинов, СТО, автосалонов , возможно использовать для стоянки автобусов, грузовиков и легковых автомобилей. Отличное расположение делает перспективным открытие логистического центра. Данный объект так же интересен для продажи крупным торговым сетям, так как полностью соответствуют их требованиям. Получены все соответствующие разрешения.

Местоположение аналогов уточнялось по данным Портала услуг «Публичная кадастровая карта» <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>. Сведения о коммуникациях и иная требуемая дополнительно информация уточнялись у продавцов в ходе телефонного интервьюирования.

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке оцениваемого объекта единица сравнения: удельный показатель стоимости за 1 сотку земельного участка.

Корректировки вводились согласно п.4.3.2 настоящего Отчета на основании сборников:

- «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. », Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.
- «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I. », Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.
- Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, <https://statielt.ru>.

Согласно п. 22е 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 (сгруппированы⁶⁵ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. У оцениваемого земельного участка имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление. Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

Правом оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов является право собственности, корректировка не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; расписка; др.). Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже

⁶⁵ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Учитывая негативные тенденции в экономике страны, обусловленные влиянием пандемии коронавируса, к расчетам принято максимальное значение скидки на торг для активного рынка для объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего. Таким образом, корректировка на торг составляет -13,2%.

Далее приведена корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения.

Табл. 26. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./сот.	?	750 000	499 245	500 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	750 000	499 245	500 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	750 000	499 245	500 000
Дата продажи	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	750 000	499 245	500 000
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-13,20%	-13,20%	-13,20%
Скорр. цена, руб./сот.	x	651 000	433 344	434 000
<i>Последовательные корректировки, суммарно</i>	x	-13,20%	-13,20%	-13,20%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	x	651 000	433 344	434 000

Корректировка на глобальное местоположение. Оцениваемый участок и объекты-аналоги расположены в г. Сургут. Корректировка не требуется.

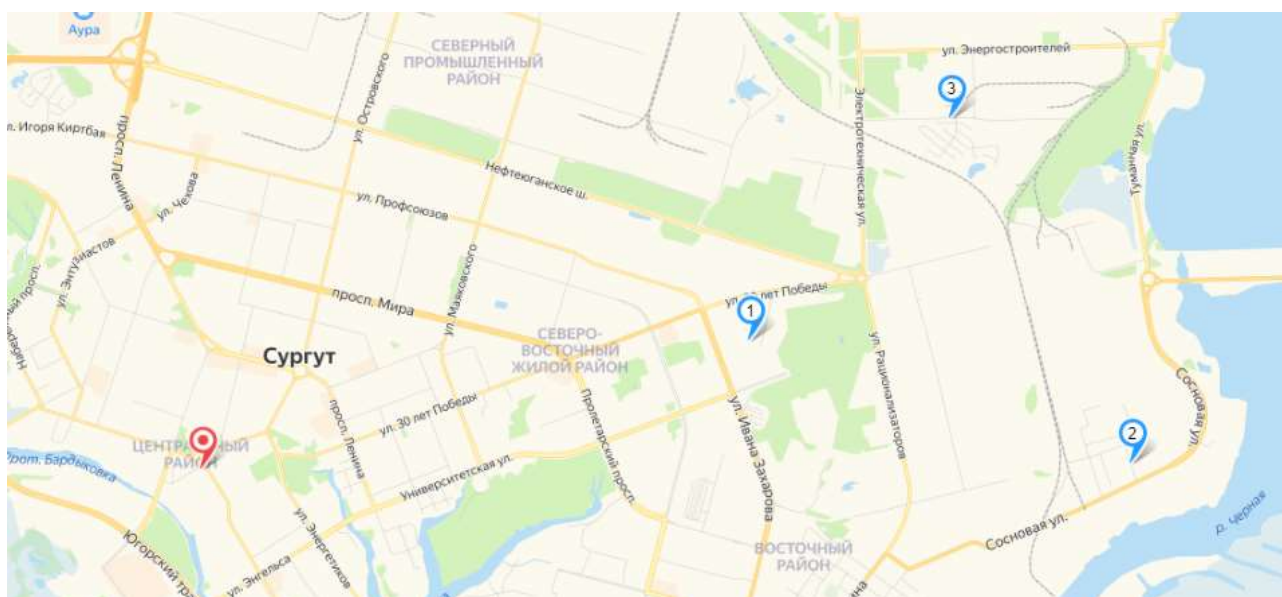


Рис. 50. Месторасположение объектов-аналогов (1-3) и оцениваемого объекта на карте

Корректировка на местонахождение в пределах населенного пункта. В данном случае Объект оценки и объекты-аналоги расположены в разных ценовых зонах города. Требуется корректировки.

Табл. 27. Расчет корректировок на местонахождение в пределах населенного пункта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Территориальная зона	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома
Величина корректировки, %	x	14,00%	30,00%	37,00%

Корректировка на красную линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Оцениваемый объект и объекты-аналоги №2 и №3 имеют красную линию, корректировка не требуется. Объект-аналог №1 расположен на первой линии второстепенной улицы. Для него вводится корректировка, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I. », Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., как отношение среднего значения корректировки для объекта на красной линии (1,25) к минимальному (1,18) для объекта на второстепенной линии.

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,23	1,16	1,30
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,24	1,18	1,31
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,23	1,18	1,29
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	1,19	1,31
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,25	1,18	1,32
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,26	1,19	1,32

Рис. 51. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения относительно красной линии⁶⁶

Табл. 28. Расчет корректировок на красную линию

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Красная линия	Имеется	Имеется (второстепенная)	Имеется	Имеется
Величина корректировки, %	x	5,93%	0,00%	0,00%

Корректировка на 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.

⁶⁶ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I. », Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

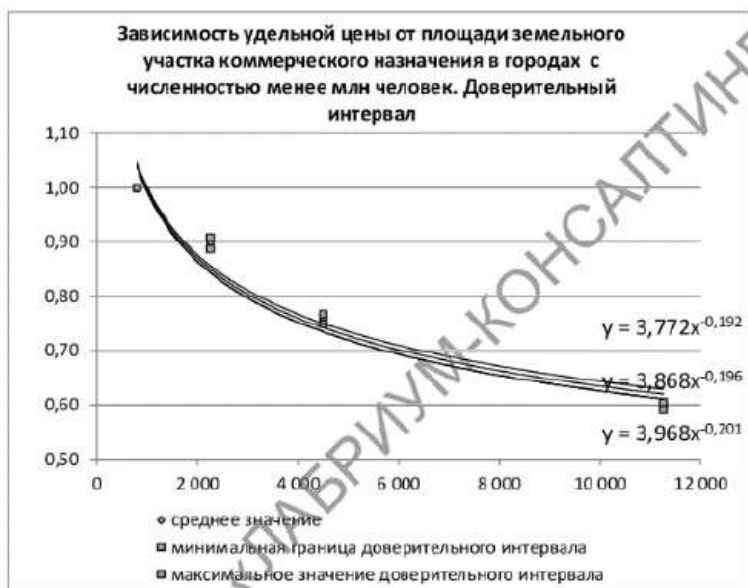


Рис. 52. Корректирующие коэффициенты для земельных участков торгово-офисного назначения по фактору площади⁶⁷

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,196} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ - корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ - площадь объекта-аналога, кв. м;
- -196 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Табл. 29. Расчет корректировок на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, сот.	45,45	20,00	125,79	180,00
Величина корректировки, %	x	-14,86%	22,08%	30,97%

Корректировка на наличие объектов капитального строительства. Расчет оцениваемого земельного участка ведется как условно свободного. На участках объектов-аналогов №1 и №3 отсутствуют объекты капитального строительства, корректировка не требуется. У объекта-аналога №2 на участке имеется объект незавершенного строительства (15-20% готовности). Корректировка для него рассчитана как произведение минимального значения доли улучшения 0,76 на среднее значение процента готовности (17,5%). Минимальное значение доли обусловлено тем, что улучшение является незавершенным строительством на начальной стадии, имеет некоторый износ на дату оценки, и новому собственнику предстоит достраивать то, что начато предыдущим собственником, что может оказаться проблематичным.

⁶⁷ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости				
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,86	0,80	0,91
2	Санкт-Петербург	0,81	0,74	0,88
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,78	0,90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,81	0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,78	0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,83	0,76	0,91
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,77	0,90
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,82	0,75	0,89

Рис. 53. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости⁶⁸

Табл. 30. Расчет корректировок на наличие объектов капитального строительства

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наличие строений на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Объект незавершенного строительства (15-20% готовности)	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки, %	-	0,00%	-13,30%	0,00%	0,00%

Конфигурация и рельеф. Как правило, стоимость участка имеющие конфигурацию и рельеф удобные для строительства стоят дороже. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют удобные для строительства конфигурацию и рельеф, корректировка не требуется.

Корректировка на обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями. Как правило, стоимость подготовленного участка превышает стоимость участка, не обеспеченного коммуникациями. Стоимость инженерных коммуникаций учтена в стоимости объектов капитального строительства, полученной в рамках рыночного (сравнительного) подхода в разделе 6.1. данного Отчета, поэтому во избежание двойного учета все коммуникации оцениваемого объекта принимаются по границе участка. У всех объектов-аналогов инженерные коммуникации также по границе участков, корректировка не требуется. Однако у объекта-аналога №1 имеется по границе так же газоснабжение, которое отсутствует у других объектов. Необходимо провести корректировку. Минимальное значение коэффициента, принятое к расчету, обусловлено тем, что газоснабжение проходит по границе, а не заведено на участок.

⁶⁸ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,05	1,29
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,06	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,07	1,31

Рис. 54. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка коммуникациями⁶⁹

Табл. 31. Расчет корректировок на коммуникации

Вид коммуникаций	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация на участке	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе	Водоснабжение, электроснабжение, канализация по границе	Водоснабжение, электроснабжение, канализация по границе
Водоснабжение	По границе	По границе	По границе	По границе
Коэффициент	1	1	1	1
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Газоснабжение	Отсутствует	По границе	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1	1,06	1	1
Корректировка, %	x	-5,66%	0,00%	0,00%
Электроснабжение	По границе	По границе	По границе	По границе
Коэффициент	1	1	1	1
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка на инженерные коммуникации	x	-5,66%	0,00%	0,00%

Корректировка на подъездные пути. Оцениваемый участок и все объекты-аналоги обеспечены асфальтовыми подъездными путями, корректировка не требуется.

Корректировка на благоустройство участка. У оцениваемого участка имеются площадки с твердым покрытием, стоимость которых учтена в рыночном (сравнительном) подходе объектов капитального строительства. Во избежание двойного учета данный фактор здесь не учитывается. У всех объектов-аналогов внутренние автодороги и площадки отсутствуют, корректировка не требуется.

Корректировка на разрешенное и наиболее эффективное использование. Оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги предназначены для торгово-офисной застройки, корректировка не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Все объекты-аналоги имеют исходно-разрешительную документацию на строительство. Корректировка рассчитана на основании «Сборника рыночных корректировок СРК-2020», ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО «НЦПО»), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2020 г. Корректировка рассчитана по среднему значению диапазона 9%-21% и составила -13,04% (1/1,15-1).

⁶⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок
Городские земельные участки				
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...16%
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...14%
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...6%
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	9...21%
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...7%

Рис. 55. Корректирующие коэффициенты для земельных участков на различные факторы

Табл. 32. Расчет корректировок на наличие ИРД

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Имеется ИРД	Имеется ИРД	Имеется ИРД
Величина корректировки, %	-	-13,04%	-13,04%	-13,04%

Схема согласования откорректированных цен аналогов

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

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

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

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

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

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

Итоговое значение корректировок и скорректированных цен предложений аналогов приведены далее.

Табл. 33. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот.	x	651 000	433 344	434 000
Корректировки на местоположение объекта				
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 8, ул. Республики	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, микрорайон 31Б	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут по улице Тю-	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ГРЭС-2, мкр. Лун-

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Территориальная зона	Центр города	Центры деловой активности	менской Зоны автомагистралей	ный, ул. 6 линия Индивидуальные жилые дома
Корректировка, %	x	14,00%	30,00%	37,00%
Корректировка, руб./сот.	x	91 140	130 003	160 580
Красная линия	Имеется	Имеется (второстепенная)	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	5,93%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	38 619	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта				
Площадь, сот.	45,45	20,00	125,79	180,00
Корректировка, %	x	-14,86%	22,08%	30,97%
Корректировка, руб./сот.	x	-96 749	95 694	134 390
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Объект незавершенного строительства (15-20% готовности)	Отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	-13,30%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	-57 635	0
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация на участке	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе	Водоснабжение, электроснабжение, канализация по границе	Водоснабжение, электроснабжение, канализация по границе
Корректировка, %	x	-5,66%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	-36 849	0	0
Корректировка на экономические характеристики объекта				
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Благоустройство участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование				
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под торговый центр «Ярославна», для иного использования	Для строительства многофункционального комплекса с помещениями офисного, культурно-оздоровительного, торгового назначения, предприятиями общественного питания и гостиницы	Для строительства торгового комплекса	Объекты торговли, предприятия по обслуживанию автомобилей, открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, промзона ГРЭС-2
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Для размещения торговых объектов	Для строительства торгового объекта	Для строительства торгового комплекса	Для строительства торгового объекта
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость				
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Имеется ИРД	Имеется ИРД	Имеется ИРД
Корректировка, %	x	-13,04%	-13,04%	-13,04%
Корректировка, руб./кв. м	x	-84 913	-56 523	-56 609
Относительная коррекция, %	x	-13,63%	25,74%	54,92%
Относительная коррекция, руб./сот.	x	-88 753	111 539	238 361
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	53,50%	78,43%	81,01%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	x	562 247	544 883	672 361
1-ABS(суммарная коррекция)	x	47%	22%	19%
Коэффициент вариации	x	12%		
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	23%		
Весовой коэффициент	100,0%	53%	25%	22%

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удельная стоимость, руб./сот.	581 962	300 294	135 013	146 655
Площадь земельного участка, сот.	45,5			
Итоговая стоимость прав на земельный участок, руб.	26 450 173			

6.3. Затратный подход (отказ от использования)

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

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

6.4. Доходный подход

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

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

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

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

6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом

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

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости⁷⁰:

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

⁷⁰ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

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

Последовательность применения метода капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода к оценке недвижимости⁷¹:

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

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

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости⁷²:

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

Метод прямой капитализации применялся, т. к. имеются данные о действительном валовом доходе, расходах, а также общей ставке капитализации. Оцениваемое здание находится в хорошем техническом состоянии, не требует существенных вложений в ремонт и/или реконструкцию, что также является аргументами применения метода прямой капитализации.

⁷¹ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

⁷² По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011 г.

6.4.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Доходы и расходы при эксплуатации объекта

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД). Этот вид дохода определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта.

Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недозагрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности.

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

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

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

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

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

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

Выявление сопоставимых объектов

В данном разделе оценивается аренда 1 кв. м арендопригодной площади на 1 этаже. Подразумевается, что все арендопригодные помещения не имеют отдельного входа, а имеют общий вход торгового центра. Для остальных этажей Объекта оценки по итогам расчета будут произведены корректировки на отличие этажей и площади.

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- рассматривались арендопригодные площади в торговых центрах, не имеющие отдельного входа;
- предложения, актуальные на дату проведения оценки;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- рассматривались объекты, расположенные в г. Сургут и имеющие выход на красную линию;

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в год с НДС. В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок. У оцениваемого объекта и объектов аналогов рассматривалась арендопригодная площадь.

Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год









Табл. 34. Описание объектов-аналогов⁷³

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85	Ханты-Мансийский АО, Сургут, заезд Андреевский, 2/4	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Аэрофлотская ул., 8	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 31-й, ул. 30 лет Победы, 66	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 9-10-й, ул. Энгельса, д. 11
Территориальная зона	Центр города	Окраина города, промзона	Зоны автомагистралей	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центр города
Выход на красную линию	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Арендопригодная площадь, кв. м	1 268,15	1 460,30	2 300,00	1 350,00	662,00
Этаж	1	2	1	4	2
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Требуется косметический ремонт (арендные каникулы)	Требуется косметический ремонт (арендные каникулы)	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	х	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/196422188/	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/231241440/	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/225402509/	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863471/
Источник данных	х	+7 922 790-28-86	+7 982 500-42-11	+7 999 176-05-12	Ан Этажи, +7 922 256-58-28
Цена предложения, руб. /кв.	?	5 400,00	8 400,00	6 000,00	13 197,00

⁷³ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
м /год					
НДС	х	УСН	УСН	Включен	Включен
Коммунальные расходы арендатора (КУ)	Расчет ведется исходя из допущения, что не включены	Не включены	Включены	Не включены	Включены
Эксплуатационные расходы арендатора (ЭР)	Расчет ведется исходя из допущения, что включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка на состав арендной ставки, % ⁷⁴		0,00%	-12,60%	0,00%	-12,60%
Цена предложения с НДС, с ЭР, без КУ, руб. /кв. м /год	?	6 480,00	8 809,92	6 000,00	11 534,18
Текст объявления	х	<p>Хотели бы Вам предложить аренду торговой площади размером 1460,3 м2, расположенной на втором этаже здания по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ Югра, г. Сургут, Андреевский заезд, д. 2/4. Помещение имеет высокие потолки. Имеется просторная стоянка на более чем 100 парковочных мест. Коммунальный платежи оплачиваются отдельно, согласно показаниям счетчика. Уборку помещения производит арендатор. На первом этаже данного здания находится магазин Светофор и салон керамической плитки. Рядом расположен ТЦ Домострой, который также привлекает потенциальных покупателей. В вышеуказанном ТЦ располагается строительный магазин и мебельный центр.</p>	<p>Торговый комплекс Империя - это уникальный по формату торговый комплекс, который открыт для посетителей с 2002 года. Удобный формат позволяет предложить покупателям широкий ассортимент товаров по доступным ценам.</p> <p>Наши особенности: Общая площадь торговых залов более 15 000 м²; Находимся на основной транспортной артерии, соединяющей ЯНАО и восток ХМАО с центральными и южными регионами страны, что в свою очередь привлекает жителей других городов, проезжающих через Сургут.</p> <p>Отличная транспортная доступность, как для общественного, так и для личного транспорта. Проезд от центра города всего 10 минут; В непосредственной близости находится северный жилой микрорайон; Сформированный годами поток постоянных лояльных покупателей; Высокая посещаемость торгового комплекса;</p>	<p>Сдается помещение в торговом центре «Богатырь» на 4 этаже. +Удобная транспортная развязка. +Большая парковка. +Охраняемая территория. +В помещении система центрального. отопления, система водоснабжения и канализации .</p> <p>Сдается: -свободная площадь 1350 кв. м стоимость 500 за м² -отопление включено в стоимость, электроэнергия оплачивается отдельно по счетчикам. Цены и условия аренды указаны непосредственно собственником недвижимости.</p>	<p>Предлагаю вашему вниманию отличный вариант помещения под бизнес проект. Торговый центр «Сибирь», это один из лучших и популярных центров города Сургута. В торговом центре есть много различных магазинов, кафе, салоны и прочее, все это обеспечивает высокую посещаемость ваших клиентов. Площадь большая, 662 м2, и идеально подойдет под мебельный магазин, студию кухонь, дизайнерскую студию и другое. В помещении выполнены принудительная вентиляция и кондиционирование, хорошее освещение. При необходимости есть возможность предоставления мебели. Парковка уличная, на 100 машиномест. Доп. описание: также имеются: телефон, интернет, кондиционер, воздушные фильтры, фильтры для воды, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, охрана, приборы учета воды, тепла</p>

⁷⁴ Источник информации представлен в п. 4.4.2 настоящего Отчета

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
			<p>Наличие крупных сетевых арендаторов: Пятёрочка и Доброцен. Торговый комплекс Империя - превосходная площадка для арендаторов, стремящихся к успеху! Ждём Вас!</p> <p>Торговый комплекс Империя предлагает в аренду помещения под следующие виды деятельности:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Спортивные товары; 2. Электроника и бытовая техника; 3. Строительные и отделочные материалы, электротовары, инструмент, товары для сада и дачи, товары для бани; 4. Хозяйственные товары, бытовая химия, парфюмерия, косметика; 5. Товары для детей; 6. Текстиль; 7. Мебель и прочее по предложению. <p>Размещение в новом здании, площадь от 50 до 2 300 м2, стоимость арендной платы по запросу. Арендная плата зависит от месторасположения выбранного помещения, срока аренды и размера арендуемой площади. Индивидуальный подход к каждому арендатору.</p>		
Фотографии	x	 	 	 	 

Корректировки вводились согласно п.4.4.2 настоящего Отчета на основании сборников:

- «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.
- «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. », Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.
- «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I. », Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.
- Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, <https://statrielt.ru>.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемый объект представляет собой здание, оформленное на праве общей долевой собственности, ограничение (обременение) права – доверительное управление. Однако, согласно заданию на оценку при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты – аналоги представлены на праве аренды. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. У оцениваемого здания ограничения (обременения) права не учитываются. Корректировка на права и ограничения (обременения) прав не требуется.

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

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

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Корректировка на рыночные условия не вводилась, так как предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. Объект оценки расположен в г. Сургут, имеющем, как было указано выше, численность населения 380 632 чел. на 01 января 2020 г. и уровень доходов населения выше среднего по стране (см. п. 3.4. и п. 4.1 Отчета). Таким образом, по местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего. Последующие корректировки вносились аналогично, при наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов. К расчетам принято максимальное значение ввиду напряженной ситуации в свете пандемии коронавируса скидки на торг для активного рынка для объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего, в размере -10,3%.

Табл. 35. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м/год с НДС	?	6 480	8 810	6 000	11 534
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м/год с НДС	х	6 480	8 810	6 000	11 534
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м/год с НДС	х	6 480	8 810	6 000	11 534

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата продажи	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м/год с НДС	x	6 480	8 810	6 000	11 534
Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка на торг, %	x	-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%
Скорр. цена, руб./кв. м/год с НДС	x	5 813	7 902	5 382	10 346
Последовательные корректировки, суммарно	x	-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м/год	x	5 813	7 902	5 382	10 346

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

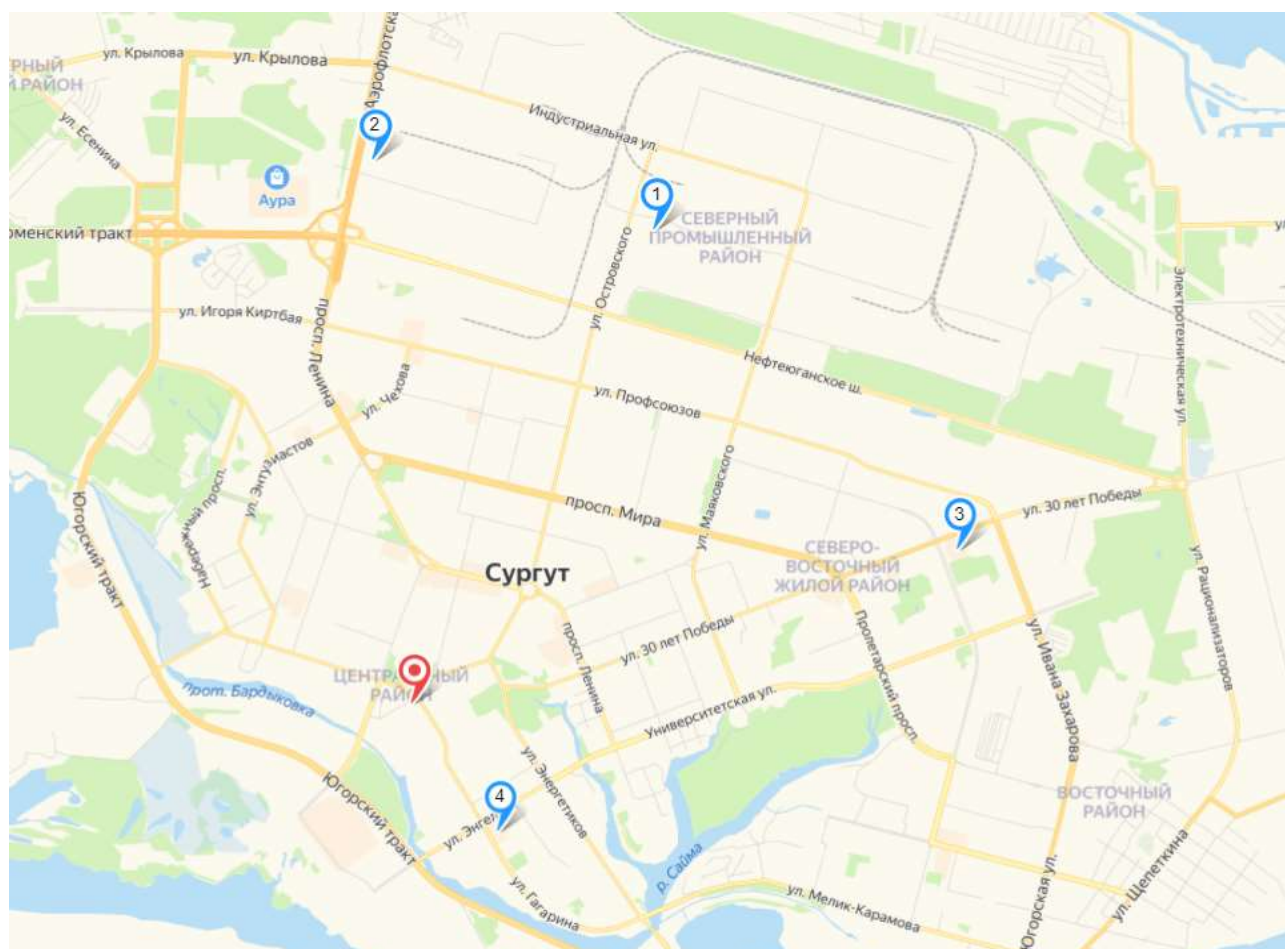


Рис. 56. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки

Табл. 36. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ценовая зона	Центр города	Окраина города, промзона	Зоны автомагистралей	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центр города
Величина корректировки, %	x	21,00%	21,00%	54,00%	0,00%

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

Табл. 37. Расчет корректировки на красную линию

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется
Величина корректировки, %	х	19,05%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на тип объекта. Все объекты-аналоги являются помещениями, в рамках данного раздела оценивается аренда помещений Объекта оценки, корректировка не требуется.

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

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,09	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48
	50-100	0,91	1,00	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35
	100-250	0,85	0,93	1,00	1,06	1,13	1,17	1,23	1,26
	250-500	0,80	0,88	0,94	1,00	1,06	1,10	1,16	1,19
	500-1000	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12
	1000-1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,05	1,07
	1500-3000	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Рис. 57. Матрица корректировок на площадь⁷⁵
Табл. 38. Корректировка на площадь

Показатель	Оцениваемый объект №1	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	1 268,2	1 460,3	2 300,0	1 350,0	662,0
Величина корректировки, %	х	0,00%	5,00%	0,00%	-4,00%

Корректировка на техническое состояние зданий. Так как все расположены в торговых центрах в хорошем состоянии, то корректировка не вводилась.

Корректировка на техническое состояние. Далее анализируется техническое состояние оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Так как все объекты имеют сопоставимую стандартную отделку в хорошем состоянии или при необходимости сделать косметический ремонт предоставляются арендные каникулы, то корректировка не вводилась.

Корректировка на этаж расположения.

Табл. 39. Корректировка на этаж

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Этаж расположения	1	2	1	4	2
площадь помещений подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь помещений цоколя, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь помещений первого этажа, кв. м	1 000,00	0,00	2 300,00	0,00	0,00
площадь помещений выше первого этажа, кв. м	0,00	1 460,30	0,00	1 350,00	662,00
Общая площадь, кв. м	1 000,00	1 460,30	2 300,00	1 350,00	662,00
справочный коэффициент помещений подвала			0,61		
справочный коэффициент помещений цоколя			0,74		
справочный коэффициент помещений первого этажа			1,00		

⁷⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<i>справочный коэффициент выше первого этажа</i>			0,83		
Итоговый коэффициент состояния	1,00	0,83	1,00	0,83	0,83
Величина корректировки, %	x	20,48%	0,00%	20,48%	20,48%

Корректировка на парковку. Корректировка на тип парковки не вводилась, т. к. все объекты имеют наземную парковку

Корректировка на наиболее эффективное использование (позиционирование продавца). Корректировка не вводилась, т. к. все объекты позиционируются как торговые помещения в торговых центрах.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

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

Табл. 40. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м/год	x	5 813	7 902	5 382	10 346
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85	Ханты-Мансийский АО, Сургут, заезд Андреевский, 2/4	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Аэрофлотская ул., 8	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 31-й, ул. 30 лет Победы, 66	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 9-10-й, ул. Энгельса, д. 11
Территориальная зона	Центр города	Окраина города, промзона	Зоны автомагистралей	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центр города
Корректировка, %	x	21,00%	21,00%	54,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	1 221	1 660	2 906	0
Выход на красную линию	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	19,05%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	1 107	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь, кв. м	1 324,0	1 460,3	2 300,0	1 350,0	662,0
Корректировка, %	x	0,00%	5,00%	0,00%	-4,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	395	0	-414
Этаж	1	2	1	4	2
Корректировка, %	x	20,48%	0,00%	20,48%	20,48%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	1 191	0	1 102	2 119
Отдельный вход	0	0	0	0	0
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	0	0	0
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	0	0	0
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Требуется косметический ремонт (арендные каникулы)	Требуется косметический ремонт (арендные каникулы)	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	0	0	0
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	0	0	0
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	0	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	60,53%	26,00%	74,48%	16,48%
Относительная коррекция, руб./кв. м/год	x	3 518,3	2 054,6	4 008,6	1 705,2
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м/год /год с НДС	x	9 331	9 957	9 391	12 051
<i>Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %</i>	x	60,53%	26,00%	74,48%	24,48%
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,39	0,74	0,26	0,76
Коэффициент вариации	x	13%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	29%			
Весовой коэффициент	100%	18%	34%	12%	35%
Скорректированная цена, руб. за кв. м в год с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	10 512	1 717	3 435	1 117	4 243

Ниже представлен расчет потенциального валового дохода на базе полученной арендной ставки за 1 кв. м арендопригодной площади на 1 этаже с учетом корректировок на этаж и площадь. Источник корректировок приводится в п.4.4.2 настоящего Отчета.

Табл. 41. Расчет потенциального валового дохода

Этаж	Площадь этажа, кв. м	Арендопригодная площадь этажа, кв. м	Корректировка арендной ставки в зависимости от этажа	Корректировка арендной ставки в зависимости от площади	Арендная ставка, руб. за кв. м в год	Потенциальный валовый доход с НДС, руб. в год
Цоколь	1 612,20	1 275,40	0,74	1,00	7 778,88	9 921 184
1 этаж	1 759,30	1 145,50	1	1,00	10 512,00	12 041 496
2 этаж	1 978,80	1 274,30	0,83	1,00	8 724,96	11 118 217
3 этаж	297,80	144,30	0,83	1,18	10 264,66	1 481 190
Итого	5 648,10	3 839,50	-	-	-	34 562 086

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

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

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

Рынок офисно-торговой недвижимости в рассматриваемом регионе является активным. При расчете действительного валового дохода Оценщик применял значение потерь от недоиспользования, как максимальное значение уровня вакантных площадей для городов с населением до 500 тыс. чел и уровнем дохода выше среднего в размере 13,9%. Максимальное значение обусловлено негативным влиянием на деятельность торговых предприятий и, соответственно, загрузку торговых центров, ввиду пандемии коронавируса.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	5,0%	14,1%
2	Санкт-Петербург	9,6%	6,4%	12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,0%	14,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,4%	6,2%	14,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	6,9%	16,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,9%	5,9%	13,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	5,8%	14,8%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	10,2%	5,8%	14,5%

Рис. 58. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для торговых центров ⁷⁶

6.4.4. Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)

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

Табл. 42. Расчет действительного валового дохода (с НДС, эксплуатационными расходами, без коммунальных расходов арендатора)

Наименование	Значение
Потенциальный валовой доход, руб. в год	34 562 086,35
Потери от недоиспользования, %	13,90%
Потери от неуплаты, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	29 757 956,35

6.4.5. Расчет чистого операционного дохода

Арендная ставка, принимаемая к расчету, включает операционные расходы (без учета коммунальных платежей). Таким образом, при расчете чистого операционного дохода, из величины действительного валового дохода необходимо вычесть операционные расходы (арендатора и собственника), кроме коммунальных платежей арендатора, не включенных в арендную ставку.

⁷⁶ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей арендатора) для торговых объектов была принята как сумма средних значений величины операционных расходов арендатора и собственника $21,6\% + 24,2\% - 12,6\% = 33,2\%$.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	15,7%	27,5%

Рис. 59. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ⁷⁷

Наименование коэффициента	Медиана	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,6%	4,1%	9,0%
Водоснабжение и канализация	2,0%	0,8%	3,2%
Отопление	4,0%	2,7%	5,3%
Итого коммунальные платежи	12,6%	8,1%	17,0%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,5%	2,3%	4,7%
Интернет и средства связи	2,0%	1,3%	2,7%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	2,0%	4,5%
Текущий (мелкий) ремонт	2,9%	1,6%	4,2%
Итого эксплуатационные платежи	11,7%	6,9%	16,4%
Итого типовые расходы арендатора	24,2%	15,7%	32,7%

Рис. 60. Размер операционных расходов арендатора в среднем по РФ⁷⁸

Табл. 43. Расчет операционных расходов

Показатель	Торговая недвижимость
Операционные расходы, в % от потенциального валового дохода	33,20%
Потенциальный валовой доход, руб. в год	34 562 086,35
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	11 474 612,67

Дополнительные доходы от эксплуатации оцениваемого объекта по данным Заказчика и анализу, проведенному Оценщиком, не выявлены.

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

Табл. 44. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Действительный валовый доход, руб. в год	29 757 956,35
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	11 474 612,67
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	18 283 343,68

6.4.6. Расчет коэффициента капитализации

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

⁷⁷ Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

⁷⁸ Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Торговые объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1	Москва	9,2%	8,3%	10,0%
2	Санкт-Петербург	9,6%	8,7%	10,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,2%	9,3%	11,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,8%	8,9%	10,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,9%	9,0%	10,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,2%	8,4%	10,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	8,5%	10,2%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	8,9%	8,1%	9,7%

Рис. 61. Ставки капитализации⁷⁹

В расчете Оценщик использовал среднее значение ставки капитализации в размере 9,2% для городов с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего.

Табл. 45. Расчет справедливой стоимости с применением доходного подхода

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб. в год	18 283 343,68
Ставка капитализации, %	9,20%
Рыночная стоимость в рамках доходного подхода с НДС, руб.	198 731 996,50
Итоговая стоимость без НДС, руб.	170 018 359,25⁸⁰

⁷⁹ Справочник оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁸⁰ (198 731 996,50 - 26 450 173)/1,2 + 26 450 173, где 26 450 173 – стоимость земельного участка под зданием, руб.

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

Для определения стоимости оцениваемых земельных участков Оценщик применил один подхода – рыночный (сравнительный). Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки не представляется возможным.

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

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

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

Рис. 62. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе для активного рынка⁸¹

⁸¹ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

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

Рис. 63. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка ⁸²

Табл. 46. Неопределенность величины рыночной стоимости

Тип объекта	Неопределенность величины справедливой стоимости (среднее значение)	
	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход
	Активный рынок	
Высококласная торговая недвижимость	12,00%	16,50%

Табл. 47. Неопределенность величины стоимости оцениваемого здания

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода без НДС, руб.	208 017 661	170 018 359	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	183 055 541	141 965 330	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	232 979 780	198 071 389	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	183 055 541	198 071 389	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, несущественны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются			

С учетом того, что расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, далее Оценщик определил веса сравнительного и доходного подходов.

Табл. 48. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	4	57,1%
Сравнительный подход	3	42,9%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	7	100,0%
Достоверность информации		
Доходный подход	2	66,7%
Сравнительный подход	1	33,3%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	3	100,0%
Учет специфики объекта		
Доходный подход	2	66,7%
Сравнительный подход	1	33,3%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	3	100,0%
Учет задачи оценки		
Доходный подход	2	50,0%
Сравнительный подход	2	50,0%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	4	100,0%

Табл. 49. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	17,14%	12,86%
Достоверность информации	25,00%	16,67%	8,33%
Учет специфики объекта	25,00%	16,67%	8,33%
Учет задачи оценки	20,00%	10,00%	10,00%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	60,48%	39,52%

⁸² «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Табл. 50. Согласование результатов для единого объекта недвижимости

Подходы	Стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	-	0%
Рыночный (сравнительный) подход без учета НДС, руб.	208 017 661	39,52%
Доходный подход без учета НДС, руб.	170 018 359	60,48%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. с НДС	185 037 131	
Итоговая стоимость, округленно, руб. без НДС и прав на землю	185 037 000	

Табл. 51. Согласование результатов для земельного участка

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	26 450 173	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	1,00	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемых объектов округленно до тысяч рублей, руб. ⁸³	26 450 000		

Таким образом,

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 03 февраля 2021 г. составляет:

185 037 000 (Сто восемьдесят пять миллионов тридцать семь тысяч) рублей без учета НДС,

в том числе:

Табл. 52. Результаты оценки Объекта оценки

№п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС ⁸⁴
1	Торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322	158 587 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:135	26 450 000

⁸³ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельных участков величина НДС не применима

⁸⁴ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельных участков величина НДС не применима

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1
к ТЗ № 1 от «03» февраля 2021 г.
к договору № ЮРФ-ЛК об оценке имущества,
составляющего пассив инвестиционный фонд
от «29» октября 2020 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 пассивного инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд», а именно:

- торгового центра «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр-н 8, ул. Республики, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101038:135.

2. Характеристики Объектов 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.;
- копия выписки от 19.01.2021 г.;
- копия выписки от 23.01.2021 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 пассивного 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 свободными от обременений в виде залога и ипотеки.

5. Цель оценки. Определение справедливой стоимости Объектов оценки, для целей составления отчетности закрытого пассивного 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 февраля 2021 г.

10. Срок проведения оценки. 03 февраля 2021 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 № ЮРФ-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «29» октября 2020 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 залогами обязательствами и на него нет призываний со стороны третьих лиц.
- оценка проводится без личного осмотра Оценщиком, по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
- иные ограничения и допущения будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.

12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор

М.П.


/Д.В. Сукманов/


От Исполнителя:

Директор

/ С.О. Найчук/




Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Овчинников Виктор Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер **3872**
дата включения в реестр **27 октября 2016**

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

Вр.п.о генерального директора



А.В. Коста

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003958-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Овчинникову Виктору Сергеевичу

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

РОСГОССТРАХ



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

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

- 2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
- 2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

- 3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

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

6. **ФРАНШИЗА** (безусловная, по каждому страховому случаю):
не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

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

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

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

Страховщик информирует страхователя:

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

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

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

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

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

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

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

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

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

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

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

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

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

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

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

Алтуниев К. С.

М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ

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

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

[Signature]
Овчинников В. С.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7,
Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденций: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А
Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34
Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.





П О Л И С № 7811R/776/00134/7-04

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

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

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

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

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

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

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

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

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

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

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

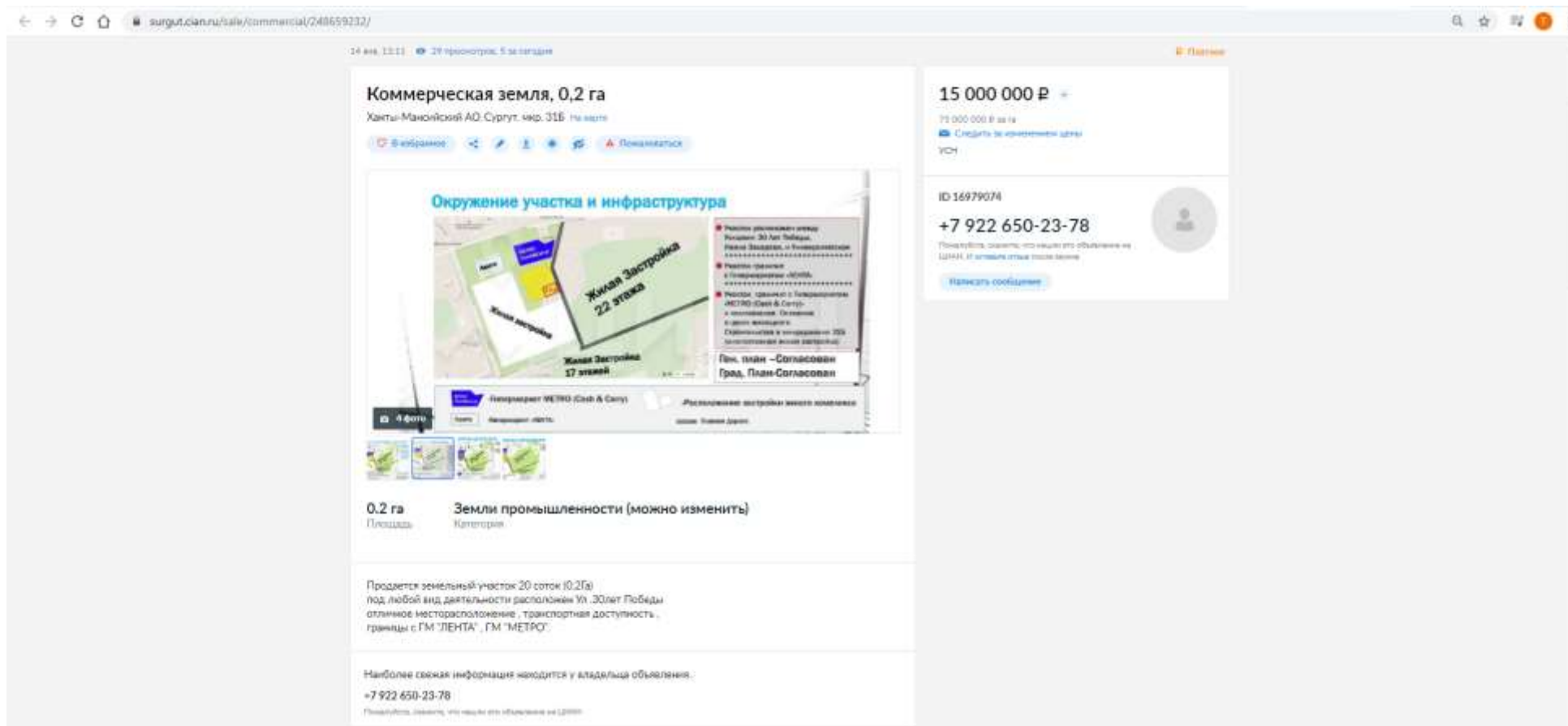
Страховщик
Ицковский К.А.
На основании Доверенности



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

Приложение 3. Рыночная информация

Предложения по продаже земельных участков



14 авг, 13:11 29 просмотров, 5 секунд

Коммерческая земля, 0,2 га

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 31Б На карте

15 000 000 ₽ +

71 000 000 ₽ за га

Следить за изменениями цены

УСН

ID: 16979074

+7 922 650-23-78

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И получите ответ после звонка

Написать сообщение

Окружение участка и инфраструктура

- Участок расположен между улицами 20 лет Победы, Радная Завода, и Ринковской
- Участок граничит с газонами и озелененной областью
- Участок граничит с газонами и газонами МЕТРО (Сити & Сити) и расположен в пешеходной доступности с центом массового скопления и торговлей (25 магазинов) (включая аптеку)

Плн, план – Согласован
Град. План – Согласован

4 фото

Направление МЕТРО (Сити & Сити)

Расположение участка жилого комплекса

0,2 га
Площадь

Земли промышленности (можно изменить)
Категория

Продается земельный участок 20 соток (0,2га) под любой вид деятельности расположен Ул. 30лет Победы отличное месторасположение, транспортная доступность, границы с ГМ "ЛЕНТА", ГМ "МЕТРО"

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления:

+7 922 650-23-78

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

сurgut.cian.ru/sale/commercial/248659232/

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Плановые объявления

Коммерческая земля, 0,2 га

Участок	Есть
Обременение	Нет
ВРМ	Высокая застройка
Можно изменить	Да

15 000 000 ₽
75 000 000 ₽ за га

ID 16979074
+7 922 650-23-78

Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении на CIAN. И добавьте объект в избранное

[Написать объявлению](#)

Технические характеристики

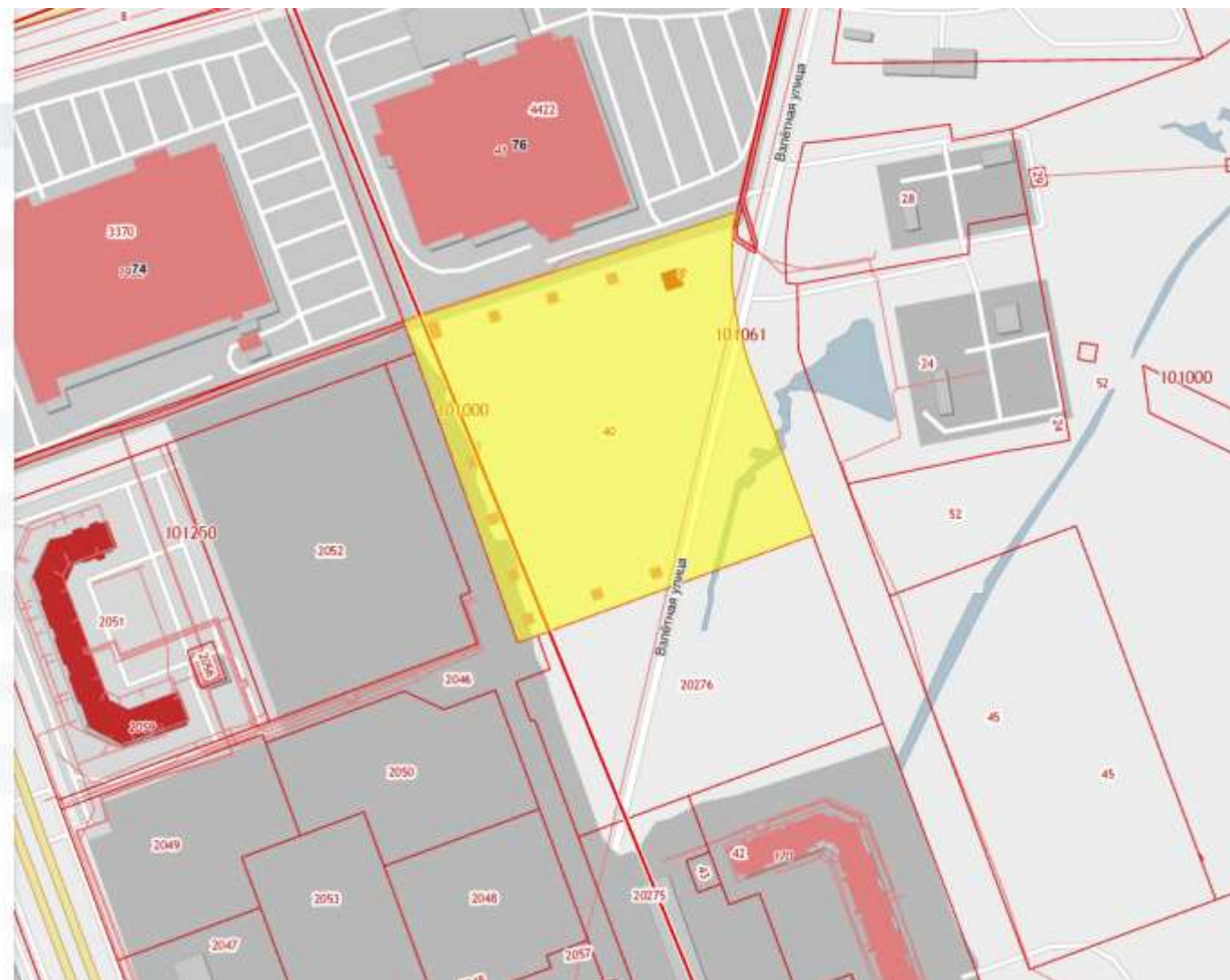
Электричество	Есть, по границе участка
Газ	Есть, по границе участка
Канализация	Есть, по границе участка
Тип	Центральная
Водоснабжение	Есть, по границе участка
Тип	Центральное
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/248659232/>

86:10:0:40
Земельный участок

План ЗУ → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	86:10:0:40
Кадастровый квартал:	86:10:0
Статус:	Учтенный
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, микрорайон 315
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	324 547 818,3 руб.
Дата определения КС:	01.09.2014
Дата внесения сведений о КС:	22.08.2015
Дата утверждения КС:	18.08.2015
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	26 833 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	для строительства многофункционального комплекса с помещениями офисного, культурно- оздоровительного, торгового назначения, предприятиями общественного питания и гостиницы



сurgut.cian.ru/sale/commercial/243863251/

Недвижимость в Сургуте > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Сургуте

27 кв. 0945 38 километров, 0 кв. соток

Коммерческая земля, 12 579 сот.

Ханты-Мансийский АО, Сургут, № 5 садковое товарищество [на карте](#)

[Выбранные](#) [Поиск](#) [Помогите](#)

62 800 000 Р

4 993 ₽ за сот.

Этаж Сургутский офис
Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Есть 4570 объектов

+7 922 424-88-46

Помогите, пожалуйста, мне найти это объявление на ЦИАН. Я оставлю свой номер связи.

[Написать объявлению](#)

12579 сот. Земли промышленности
Площадь Категория

Продается земельный участок. Категория земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование для строительства торгового комплекса, общая площадь - 12 579 кв.м. на ул. Тюменская. На участке находится объект незавершенного строительства, площадью 1300 кв.м. Материал стен - сэндвич-панели. В данный момент времени вносятся изменения в проектно-сметную документацию об увеличении площади объекта до 3000 кв.м. для возможности размещения крупных торговых сетей. Участок огромный, ведутся монтажные работы. Выполненный объем работ 15-20%. Номер в базе: 2734809.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 922 424-88-46

Помогите, пожалуйста, мне найти это объявление на ЦИАН.

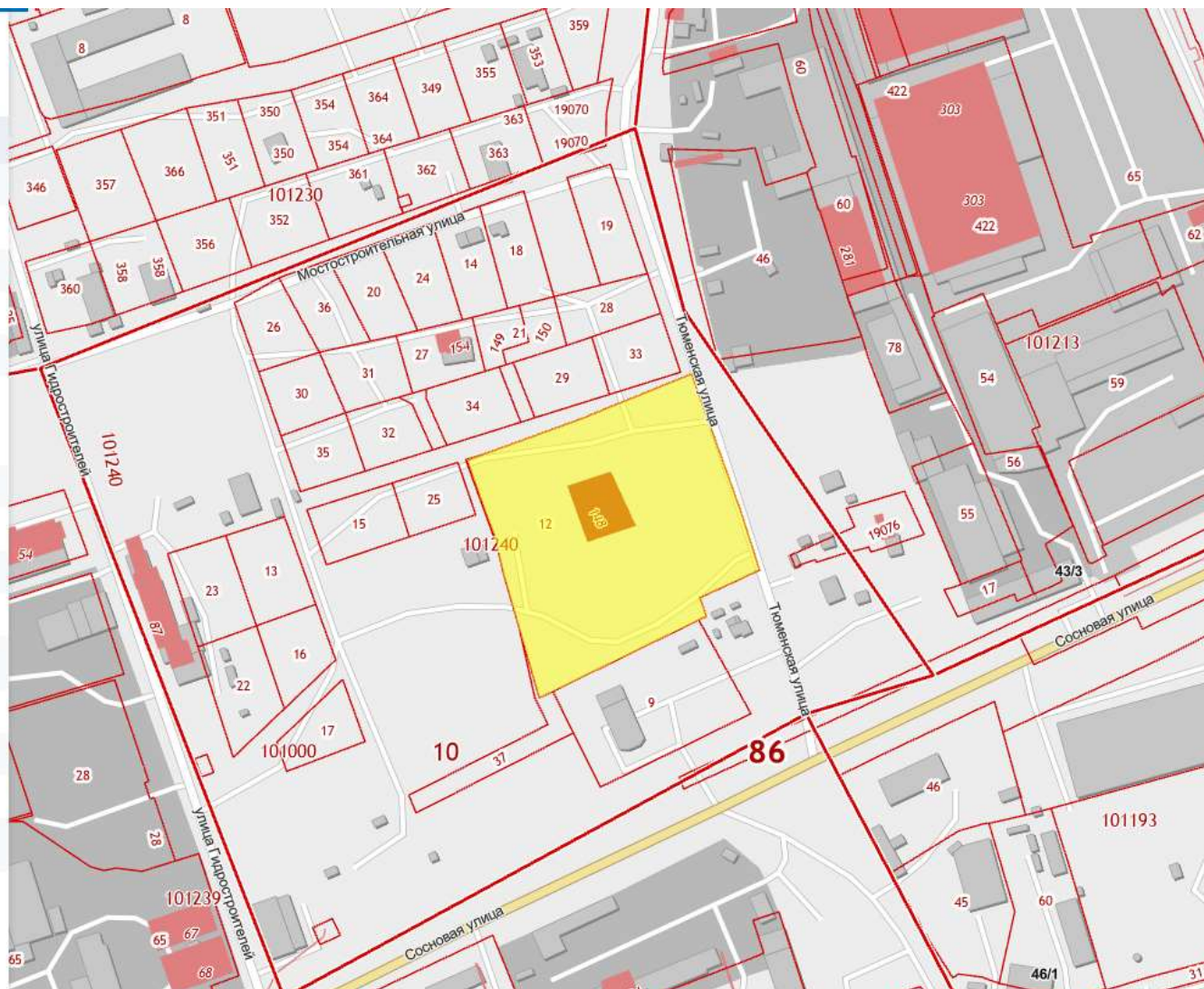
Детская мебель от производителя - Валинии на складе в Москве

Бесплатная быстрая доставка 1-2 дня. Гарантия 2 года. Сборка и доставка в 1 день.

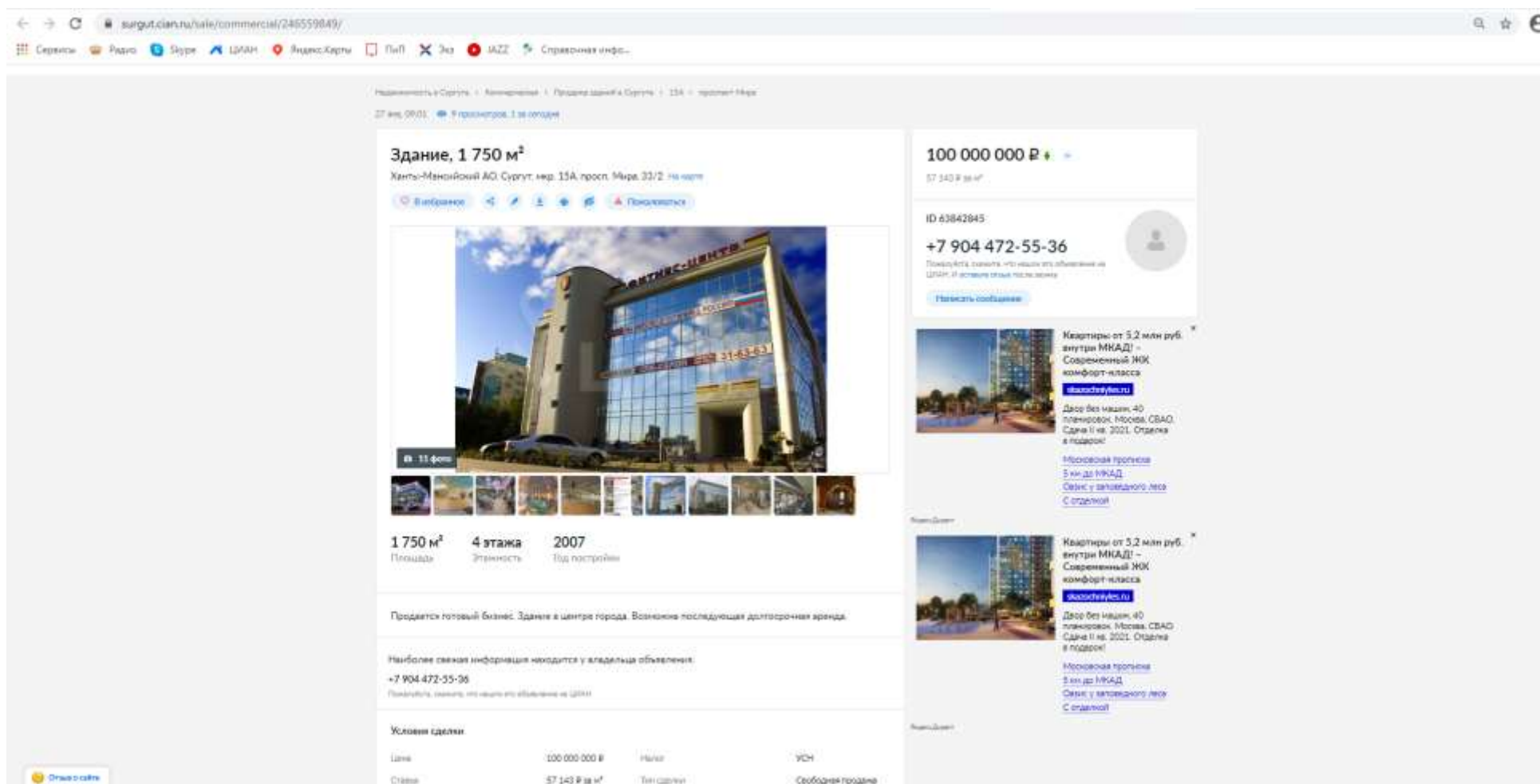
[Кровати-диваны](#)
[Детские кровати](#)
[Кровать Пинер](#)
[Кровать Кинор 1](#)

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243863251/>

86:10:101240:12 Земельный участок	
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →	
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	86:10:101240:12
Кадастровый квартал:	86:10:101240
Статус:	Учтенный
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут по улице Тюменской
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	48 237 000 руб.
Дата определения КС:	01.09.2014
Дата внесения сведений о КС:	02.10.2017
Дата утверждения КС:	27.09.2017
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	12 579 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	для строительства торгового комплекса



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



Здание, 1 750 м²
Ханты-Мансийский АО, Surgut, пер. 15А, просп. Мира, 33/2. На карте

100 000 000 Р +

57 143 Р за м²

ID 63842845
+7 904 472-55-36

1 750 м² 4 этажа 2007
Площадь Этажность Год постройки

Продается готовый бизнес. Здание в центре города. Возможна последующая долгосрочная аренда.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 904 472-55-36

Условия сделки			
Цена	100 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	57 143 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Квартиры от 5,2 млн руб. внутри МКАД! – Современный ЖК комфорт-класса

Две без машин, 40 планировок, Москва, СВАО. Сдача II кв. 2021. Отделка в подарок!

Московская программа
5 км до МКАД
Сайт у владельца/агента
С отделкой

← → ↻ surgut.cian.ru/sale/commercial/246559849/

Сервисы Радио Skype ЦИАН Яндекс.Карты Гугл Экз JAZZ Справочная инфо...

фотографии (11) Описание На карте Напечатать лист Последние объявления

Здание: 1 750 м²

+7 904 472-55-36

Позвоните, чтобы узнать это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	100 000 000 ₽	Итого	УОН
Ставка	57 143 ₽ за м²	Без скидки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Помогите](#)

О здании

Подстройка	2007	Высота этажей	3м
Возможное назначение	Административное здание	Состояние	Длительный ремонт
Категория здания	Действующая	Мебель	Есть
Общая площадь	1 750 м²		
Статус участка	В аренде		
Этаж	Отдельный с улицы	Лифты	1
Парковка	Наличия	Количество парковочных мест	20

Приточная вентиляция
 Центральное кондиционирование
 Центральное отопление

Ханты-Мансийский АО, Сургут, пер. 15А, просп. Мира, 33/2

100 000 000 ₽
57 143 ₽ за м²

ID 63842845

+7 904 472-55-36

Позвоните, чтобы узнать это объявление на ЦИАН. (7 доступных номеров)

[Написать сообщение](#)

Квартiry от 3,2 млн руб. внутри МКАД! - Современный ЖК комфорт-класса
[viewstat.ru/ru](#)

Дом без напав 40 планировок, Москва, СВАО, Сдача в кв. 2021. Отделка в подарок!

Московская провинция
5 км до МКАД
Своя у автомобильных лес
С отделкой

Квартiry от 3,2 млн руб. внутри МКАД! - Современный ЖК комфорт-класса
[viewstat.ru/ru](#)

Дом без напав 40 планировок, Москва, СВАО, Сдача в кв. 2021. Отделка в подарок!

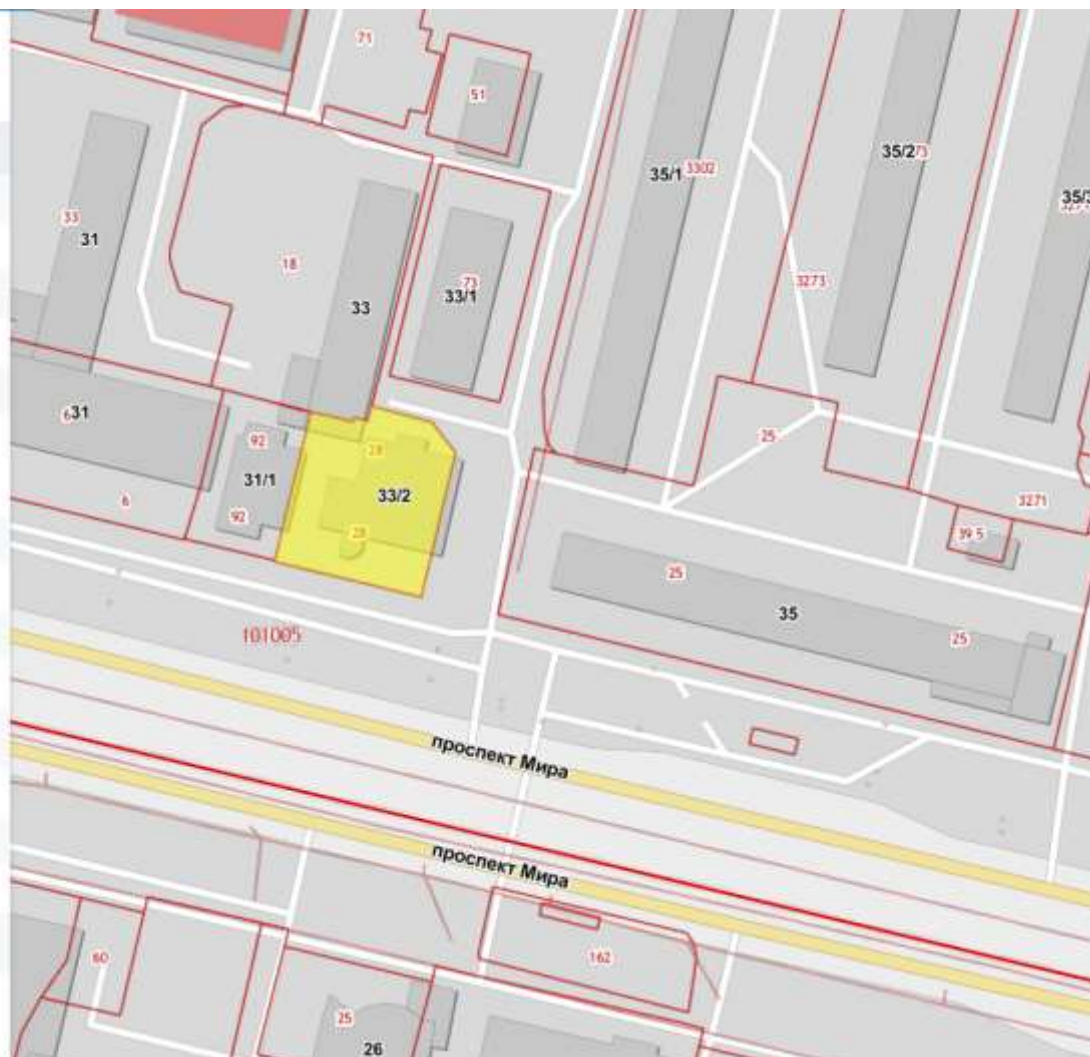
Московская провинция
5 км до МКАД
Своя у автомобильных лес
С отделкой

https://surgut.cian.ru/sale/commercial/246559849/

86:10:101005:28
Земельный участок

План ЗУ → План НК → Создать участок ИИС →



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	86:10:101005:28
Кадастровый квартал:	86:10:101005
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 15А, пр-кт. Мира, 33/2
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	7 774 125,12 руб.
Дата определения ИС:	01.09.2014
Дата внесения сведений о ИС:	22.08.2015
Дата утверждения ИС:	18.08.2015
Дата применения ИС:	-
Площадь уточненная:	1 136 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	под нежилое здание, используемое под оздоровительный центр



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	86:10:0101005:28
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	26.03.2004
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	1136
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	7774125,12
Дата определения стоимости:	01.09.2014
Дата внесения стоимости:	22.08.2015
Дата утверждения стоимости:	18.08.2015
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 15А, пр-кт. Мира, 33/2
Дата обновления информации:	02.08.2020
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 86-72-22/073/2009-567 от 10.09.2009 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 86-86/003-86/003/084/2016-462/1 от 19.09.2016 (Ипотека) № 86:10:0101005:28-86/003/2017-1 от 03.06.2017 (Ипотека)
> Найти объект на публичной кадастровой карте	
> Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

86:10:101030:116
Земельный участок

[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Создать участок ЖС →](#)  

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	86:10:101030:116
Кадастровый квартал:	86:10:101030
Статус:	Учтенный
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 17, ул. 50 лет ВЛКСМ
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	7 448 114 руб.
Дата определения КС:	01.09.2014
Дата внесения сведений о КС:	22.08.2015
Дата утверждения КС:	18.08.2015
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	950 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	под магазин "Обувь"



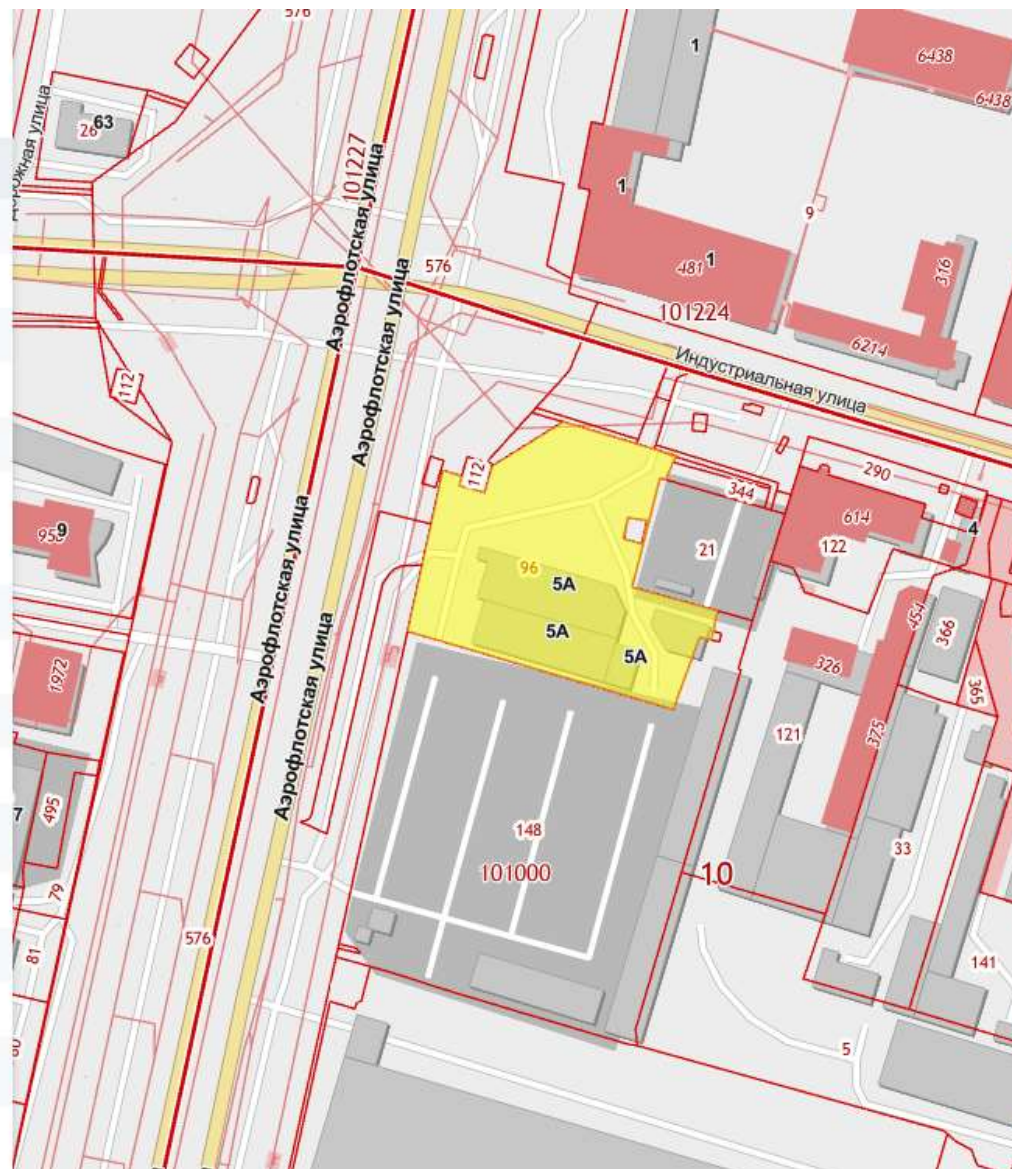
86:10:101223:96

Земельный участок

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Создать участок ЖС](#) →



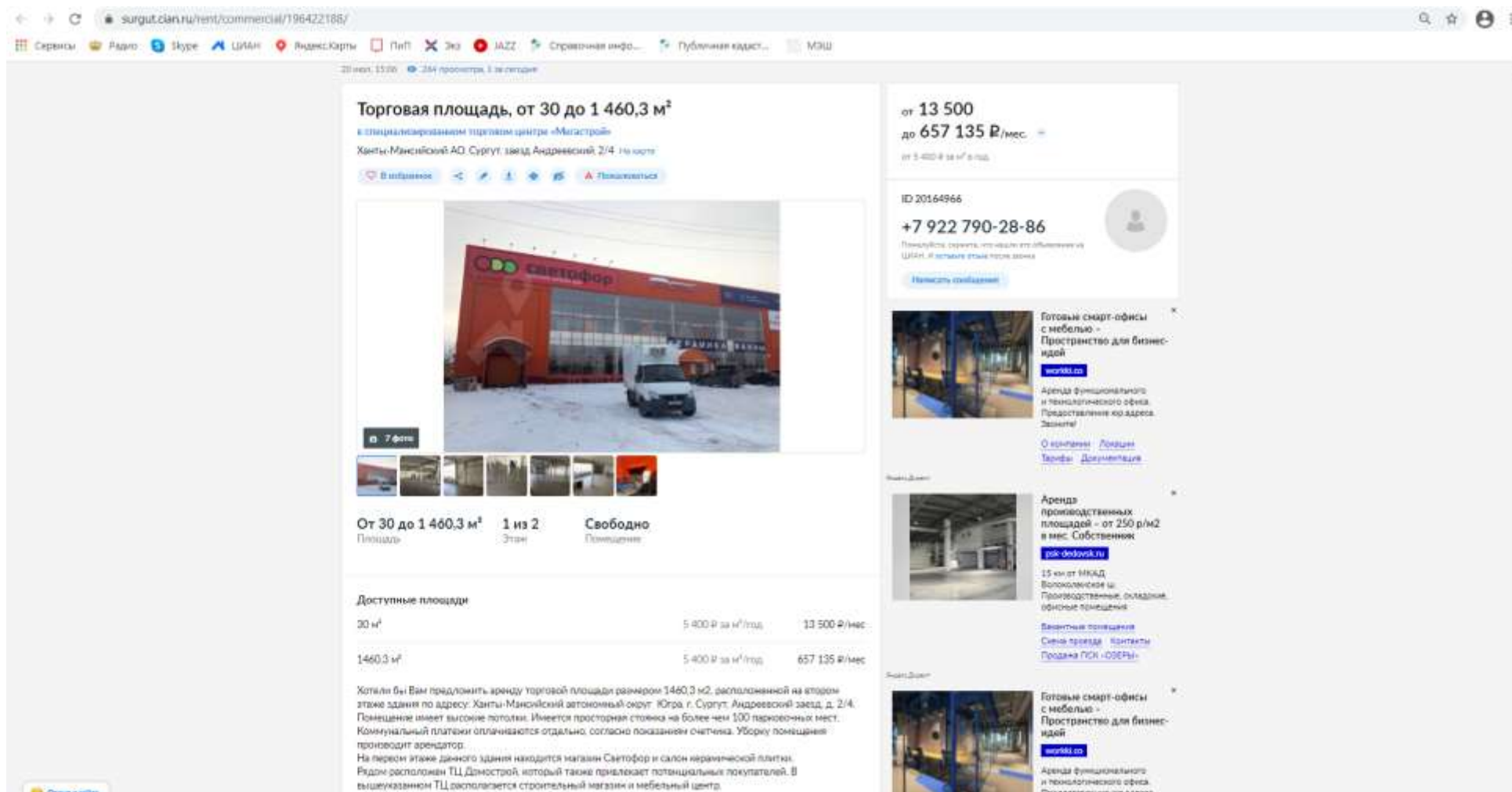
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	86:10:101223:96
Кадастровый квартал:	86:10:101223
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аэрофлотская
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	25 174 000 руб.
Дата определения КС:	01.09.2014
Дата внесения сведений о КС:	22.08.2015
Дата утверждения КС:	28.01.2016
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	7 352 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	под торговый комплекс "Лайнер"



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	86:10:0101223:96
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.12.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	7352
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	25174000
Дата определения стоимости:	01.09.2014
Дата внесения стоимости:	22.08.2015
Дата утверждения стоимости:	28.01.2016
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северный промрайон, ул. Аэрофлотская
Дата обновления информации:	17.06.2020
Ранее присвоенные номера	
Кадастровый номер:	86:10:01 01 223:0043
Условный номер:	86:09:10:00006/61:000:0000
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 86-86/003-86/003/111/2015-214/2 от 23.12.2015 (Аренда (в том числе, субаренда))
	№ 86-72-22/025/2008-421 от 01.04.2008 (Аренда (в том числе, субаренда))
> Найти объект на публичной кадастровой карте > Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке



Торговая площадь, от 30 до 1 460,3 м²
 в специализированном торговом центре «Магистраль»
 Ханты-Мансийский АО, Сургут, заезд Андреевский, 2/4. На карте

от **13 500**
 до **657 135 Р/мес.**
 от 5 400 Р за м² в год

ID 20164966
+7 922 790-28-86
 Помогите, скрывать, что вы это объявление из ЦИАН, и оставьте ваше поле ввода
[Написать сообщение](#)

Площадь	Этаж	Свободно	Помещение
От 30 до 1 460,3 м ²	1 из 2	Свободно	Помещение

Доступные площади

30 м ²	5 400 Р за м ² /год	13 500 Р/мес
1460,3 м ²	5 400 Р за м ² /год	657 135 Р/мес

Хотели бы Вам предложить аренду торговой площади размером 1460,3 м², расположенной на втором этаже здания по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ Югра, г. Сургут, Андреевский заезд, д. 2/4. Помещение имеет высокие потолки. Имеется просторная стоянка на более чем 100 парковочных мест. Коммунальный платежи оплачиваются отдельно, согласно показаниям счетчика. Уборку помещения производит арендатор.
 На первом этаже данного здания находится магазин Светофор и салон парикмахерской плитки. Рядом расположен ТЦ Демострой, который также привлекает потенциальных покупателей. В вышеуказанном ТЦ располагается строительный магазин и мебельный центр.

Готовые smart-офисы с мебелью - Пространство для бизнес-идей
[www.fki.ru](#)
 Аренда функционального и технологического офиса. Предоставление ко адреса. Звоните!
[О компании](#) [Локация](#)
[Тарифы](#) [Документация](#)

Аренда производственных площадей - от 250 р/м2 в мес. Собственный
[pik-dedovsk.ru](#)
 15 км от МКАД, Волоколамское ш. Производственные, складские, офисные помещения.
[Вакантные помещения](#)
[Схема проезда](#) [Контакты](#)
[Продажа ГКН - ODEPA](#)

Готовые smart-офисы с мебелью - Пространство для бизнес-идей
[www.fki.ru](#)
 Аренда функционального и технологического офиса. Предоставление ко адреса.

сurgut.dan.ru/rent/commercial/196422188/

Сервисы Радио Skype ЦМАН Яндекс.Карты Гугл Эс JAZZ Справочная инфо... Публикации кадаст... МЭШ

Фотографии (7) Описание На карте Контактная информация Планировщик

Торговая площадь: от 30 до 1.460,3 м²

*** 7 922 790-28-86**
Пожалуйста, свяжитесь с нами по этому объявлению на ЦИАН

Условия сделки			
Цена	от 13 500 до 657 135 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Сроки	от 5 400 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УОН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Оборудовательный платёж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Тип помещения	в торговом комплексе
Юридический адрес	Не предоставляется
Высота потолка	4 м
Витринные окна	Есть
Вход	Общий с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет
Парковка	Наземная

Инфраструктура

- Складские помещения

в специализированном торговом центре «Мегастрой» Ханты-Мансийский АО, Сургут, звезд Андреевской, 2/4

Пожалуйста, свяжитесь с нами по этому объявлению на ЦИАН

от **13 500**
до **657 135 ₽/мес.**
от 5 400 ₽ за м² в год

ID 20164966
+7 922 790-28-86
Пожалуйста, свяжитесь с нами по этому объявлению на ЦИАН и оставьте отзыв после сделки.
[Написать сообщение](#)

Готовые smart-офисы с мебелью – пространство для бизнес-идей
[worklab](#)
Аренда функционального и технологического офиса. Предоставление ко-адреса. Звоните!
[Контакты](#) [Локация](#) [Тарифы](#) [Документация](#)

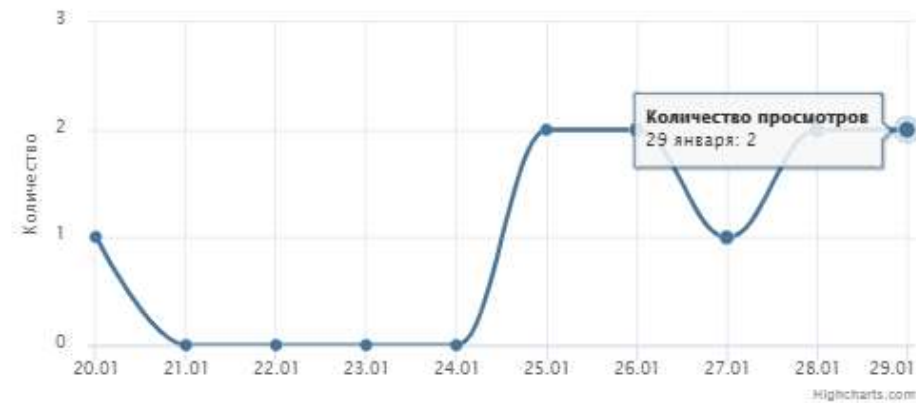
Аренда производственных площадей – от 250 р/м2 в мес. Собственник
[rak-sekvoia.ru](#)
15 км от МКАД. Выходящее д. Производственные, складские, офисная помещения.
[Вакантные помещения](#) [Своя парковка](#) [Контакты](#) [Продажа ПСК +ОБЕРН](#)

Готовые smart-офисы с мебелью – пространство для бизнес-идей
[worklab](#)

Статистика просмотров за последние 10 дней

265 просмотров с даты создания объявления 09.11.2018

10 просмотров за последние 10 дней



<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/196422188/>

сургут.оан.ru/rent/commercial/231241440/

Сервисы Радио Store ЦАМАН Яндекс.Карты ГИП Экз JAZZ Справочная инфо... Публичная кадастр... МЭШ

Торговая площадь, от 100 до 2 300 м²

товары по доступным ценам.
 Наши особенности:
 Общая площадь торговых залов более 15 000 м².
 Находится на основной транспортной артерии, соединяющей ЯНАО и восток ХМАО с центральными и южными регионами страны, что в свою очередь привлекает жителей других городов, проезжающих через Сургут.
 Отличная транспортная доступность, как для общественного, так и для личного транспорта. Проезд от центра города всего 10 минут.
 В непосредственной близости находится северный жилой микрорайон.
 Сформированный годами поток постоянных, лояльных покупателей.
 Высокая посещаемость торговых комплексов.
 Наличие крупных сетевых арендаторов: Патронаж и Дуброден.
 Торговый комплекс Империя - преосуществая площадки для арендаторов, стремящихся к успеху! Ждём Вас!
 Торговый комплекс Империя предлагает в аренду помещения под следующие виды деятельности:

1. Спортивные товары;
2. Электроника и бытовая техника;
3. Строительные и отделочные материалы, электротовары, инструмент, товары для сада и дачи, товары для бань;
4. Хозяйственные товары, бытовая химия, парфюмерия, косметика;
5. Товары для детей;
6. Текстиль;
7. Мебель и прочее по предложению.

Размещены в новом здании, площадь от 50 до 2 300 м², стоимость арендной платы по запросу. Арендная плата зависит от месторасположения выбранного помещения, срока аренды и размера арендуемой площади. Индивидуальный подход к каждому арендатору.

Возможное назначение
 Ещё: торговый комплекс, товары для дома, тех. стройматериалы, посуда, мебель, бытовая техника, детские товары, зоотовары, косметика, парфюмерия

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 982 500-42-11
 Пожалуйста, свяжитесь, только только это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	Тип аренды	Прямая аренда
от 120 000 до 1 610 000 ₽/мес.		

от 120 000
 до 1 610 000 ₽/мес.
 от 2 400 м² в м² в год
 Ссылка на объявление на ЦИАН
 УЧН без комиссии

ID 51590592
+7 982 500-42-11
 Пожалуйста, свяжитесь, только только это объявление на ЦИАН
 Нажмите сообщение

Бизнес Парк «Союз» — Аренда офисов - В ЦАО
 Торговое помещение с отделкой от 15 м². Арендные каникулы. Рядом 3 станции метро.
 Аренда помещений
 Свободные площади
 Контакты | Инфраструктура

Бизнес Парк «Союз» — Аренда офисов - В ЦАО
 Торговое помещение с отделкой от 15 м². Арендные каникулы. Рядом 3 станции метро.
 Аренда помещений
 Свободные площади
 Контакты | Инфраструктура

Бизнес Парк «Союз» — Аренда офисов - В ЦАО
 Торговое помещение с отделкой от 15 м². Арендные каникулы. Рядом 3 станции метро.
 Аренда помещений
 Свободные площади
 Контакты | Инфраструктура

← → ↻ surgut.cian.ru/rent/commercial/231241440/ 🔍 ☆ 🌐 ☰

Сервисы 📻 Радио 🗣️ Skype 📍 ЦИАН 📍 Яндекс.Карты 📄 ПАП ✖️ Эко 📻 iAZZ 📄 Справочная инфо... 📄 Публичная кадастр... 📄 МЭШ

Фотографии (13) **Описание** На карте Контрактное лицо Показать объявление

Торговая площадь, от 100 до 2 300 м²

+7 982 500-42-11
Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении на сайте

Условия сделки

Цена	от 120 000 до 1 610 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 8 400 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Услуг	УСН	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендная календарь	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Ставка по договору	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Помощь от клиента	-
Продолжительность	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Попросить контакты](#)

Тип помещения: в торговом комплексе

Высота потолков: 4 м.

Витринное окно: Есть

Состояние: Типовой ремонт

Мебель: Нет

Парковка: Наземная

Инфраструктура

📍 Ателье одежды	📍 Аптека	📍 Минимаркет
📍 Автомойка	📍 Супермаркет	📍 Столовая
📍 Банкомат	📍 Фуд-корт	📍 Буфет
📍 Кафе		

в торговом комплексе «Интерна»
Ханты-Мансийский АО, Сургут, Аэрофлотская ул., 8

от 120 000 до 1 610 000 ₽/мес. [+](#)
от 8 400 ₽ за м² в год [+](#)
[Следить за изменением цены](#)
УСН. Без комиссии

ID 51590592

+7 982 500-42-11
Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении на сайте, и получите другие важные данные

[Написать сообщение](#)

Бизнес Парк «Союз» — Аренда офисов - в ЦАО
[открыть](#)
Полное помещение с отделкой от 15 м². Арендные календарь. Рядом 3 станции метро.
Аренда помещений
Свободная площадь
[Контакты](#) [Инфраструктура](#)

Бизнес Парк «Союз» — Аренда офисов - в ЦАО
[открыть](#)
Полное помещение с отделкой от 15 м². Арендные календарь. Рядом 3 станции метро.
Аренда помещений
Свободная площадь
[Контакты](#) [Инфраструктура](#)

Бизнес Парк «Союз» — Аренда офисов - в ЦАО
[открыть](#)
Полное помещение с отделкой от 15 м². Арендные календарь. Рядом 3 станции метро.
Аренда помещений
Свободная площадь
[Контакты](#) [Инфраструктура](#)

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/231241440/>

← → ↻ surgut.ian.ru/rent/commercial/225402509/ 🔍 ☆ ⌵ ⌵ ⌵


Сервисы Радио Skype ЦАРАН Яндекс.Карты Пил Экс JAZZ Справочная инфо... Публичная кадастр... МЭШ

28 июл, 13:55 304 просмотров, 0 закладки Помощь

Свободное назначение (А), 1 350 м²

в торгово-развлекательном центре «Богатырь»
Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 31-й, ул. 30 лет Победы, 66 На карте

В избранное [Показать карту](#)



6 фото

1 350 м² **4 из 4** **Свободно** **А**
Площадь Этаж Помещение Класс

675 000 Р/мес.
3 000 Р за м² в год

PRO
ID 15572963
Агентство недвижимости

+7 999 176-05-12
Позвоните, сканните QR-код или добавьте объявление на экран. [Или нажмите кнопку ниже](#)

Ремонт общественных помещений! – Расчет цены на сайте!
[в ремонт.ita](#)
Укажите стоимость ремонта общественного помещения за 2 минуты. Скидка на материалы!

Ремонт общественных помещений! – Расчет цены на сайте!
[в ремонт.ita](#)
Укажите стоимость ремонта общественного помещения за 2 минуты. Скидка на материалы!

Ремонт общественных помещений! – Расчет цены на сайте!
[в ремонт.ita](#)
Укажите стоимость ремонта общественного помещения за 2 минуты. Скидка на материалы!

АРЕНДА!
Сдается помещение в торговом центре "Богатырь" на 4 этаже.
+Удобная транспортная развязка.
+Большая парковка.
+Охраняемая территория.
+В помещении система центрального отопления, система водоснабжения и канализации.

Сдается:
-свободная площадь 1350м2 стоимость 500 за м2
-отопление включено в стоимость, электроэнергия оплачивается отдельно по счетчикам.
Цены и условия аренды указаны непосредственно собственником недвижимости.
Готовы рассмотреть встречные предложения.

← → ↻ surgut.cian.ru/rent/commercial/225402509/ 🔍 ☆ ⚙

Сервисы Радио Skype ЦПАН Яндекс.Карты ГИП Экз IAZZ Справочная инф... Публичная кадаст... МЭШ

История (7) Описание На карте Контактная инф. Похожие объявления

Свободное назначение, 1 350 м²

кондиционн...

Сдается:
-свободная площадь 1350м2 стоимость 500 за м2
-отопление включено в стоимость, электроэнергия оплачивается отдельно по счетчикам.
Цены и условия аренды указаны непосредственно собственником недвижимости.
Готовы рассмотреть встречные предложения.

Номер объекта: 1/620127/159

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 999 176-05-12
Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на CIAN!

Условия сделки

Цена	675 000 руб/мес	Тип аренды	-
Ставка	5 000 руб за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 112 500 руб	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендная кассовая	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от владельца	-
Пандепозит	-		

[Узнать условия](#) [Позвонить](#)

Парковка Наземная
Количество мест 300

в парков-развлекательном центре «Богатырь»
Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 31-й, ул. 30 лет Победы, 66

675 000 руб/мес
5 000 руб за м² в год

ИД: ID 15572963
Агентство недвижимости

+7 999 176-05-12
Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на CIAN! [Или нажмите здесь, чтобы позвонить](#)

Ремонт общественных помещений! - Расчет цены на сайте!
[в аренду](#)
Узнайте стоимость ремонта общественного помещения за 2 минуты. Сэкономьте на материалах!

Ремонт общественных помещений! - Расчет цены на сайте!
[в аренду](#)
Узнайте стоимость ремонта общественного помещения за 2 минуты. Сэкономьте на материалах!

Ремонт общественных помещений! - Расчет цены на сайте!
[в аренду](#)
Узнайте стоимость ремонта общественного помещения за 2 минуты. Сэкономьте на материалах!

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/225402509/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The main title is "Торговая площадь (В), 662 м²" (Commercial area (B), 662 m²) located in the "Сибирь" (Siberia) shopping center. The listing includes a large photo of the interior space, which is a bright, open-plan area with orange pillars and a polished floor. To the right of the photo, there are several smaller thumbnail images. The listing details include a price of 728,000 RUB per month, a location in Surgut, and contact information for the agent. The text below the photo describes the property as a prime location in a popular shopping center, suitable for various commercial purposes like a store, cafe, or office. It also mentions amenities like parking, internet, and security.

Торговая площадь (В), 662 м²
в торговом комплексе «Сибирь»
Хапты-Мансировой АО, Сургут, мкр. 9-10-й ул. Энгельса на карте

728 000 Р/мес.
13 197 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
Включены НДС, комиссия 50%

Этажи Коммерческая Недвижимость
Адрес: недвижимость
Еще 747 объектов

+7 922 256-58-28
Пожалуйста, свяжитесь с нами по телефону или сообщите об объявлении на ЦИАН, и оставьте отзыв после сделки

662 м² Площадь
2 из 2 Этаж
Свободно Помещение
В Класс

Предлагаю вашему вниманию отличный вариант помещения под бизнес проект. Торговый центр "Сибирь", это один из лучших и популярных центров города Сургута. В торговом центре есть много различных магазинов, кафе, салоны и прочее, все это обеспечивает высокую посещаемость ваших клиентов. Площадь большая, 662 м², и идеально подходит под мебельный магазин, студию обуви, дизайнерскую студию и другое. В помещении выполнены принудительная вентиляция и кондиционирование, хорошее освещение. При необходимости есть возможность предоставления мебели. Парковка уличная, на 100 машиномест. Доп. описание: также имеются: телефон, интернет, кондиционер, воздушные фильтры, фильтры для воды, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, охрана, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 2462730.

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863471/>

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование государственного учреждения

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.01.2021, поступившего на рассмотрение 23.01.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Задание		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 5
23 января 2021г. № КУВИ-999/2021-033631			
Кадастровый номер: 86:10:0101038:322			
Номер кадастрового квартала: 86:10:0101038			
Дата присвоения кадастрового номера: 06.07.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 71:136:001:006984000; Кадастровый номер 86:10:0101:038:0079:71:136:001:006984000			
Адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республика, д. 85			
Площадь, м2: 5648,1			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Торговый центр "Ярославия"			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют			
Год завершения строительства: 1987			
Кадастровая стоимость, руб.: 198699280,96			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 86:10:0101038:135			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: 86:10:0101038:4324, 86:10:0101038:6273			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получитель выписки: Гореликова Екатерина Юрьевна			

полное наименование должности		Инициалы, фамилия	
<p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="text-align: center;">СВЯТЫХ О СВЯТЫХ СКАТЕ ЭЛ</p> <p style="text-align: center;">М.П.</p> <p style="text-align: center;">Сертификат: 4993630859562М.П.Р6048252937656496414 Владелец: Госреестр Действителен с 04.03.2020 по 04.05.2021</p>			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Значие			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
23 января 2021г. № КУВИ-999/2021-033631			
Кадастровый номер: 86:10:0101038:322			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Югра Рентный Фонд", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86-72-22/002/2006-243 03.04.2006 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		22.01.2021 09:26:53
	номер государственной регистрации:		86:10:0101038:322-86/056/2021-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.03.2006 по 26.03.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Орел", ИНН: 7704750193
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Югра Рентный Фонд" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", № б/н, Выдан 07.03.2006 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № ЮРФ, Выдан 29.10.2020 Документ нотариально удостоверен: 04.12.2020 Елви С.М. нотариус города Москвы 77/716-н/77-2020-4-1158

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
	Сертификат: 499360859565М.С.50483293765646434		
	Владелец: Росреестр		
	Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021		

Лист 3

		Зачище	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
23 января 2021г. № КУВИ-999/2021-033631		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:			
86:10:0101038:322			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	22.08.2017 11:27:23	
	номер государственной регистрации:	86:10:0101038:322-86:003/2017-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.08.2017 по 22.08.2022 с 22.08.2017 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № СргФ/47619/17, Выдан 11.07.2017	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	15.12.2015 17:00:33	
	номер государственной регистрации:	86-86/003-86/003/110/2015-89/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.12.2015 по 30.11.2018 с 15.12.2015 по 30.11.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "А4 Сервис", ИНН: 6670452726	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 2015-10-2-55-70, Выдан 23.10.2015	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.4	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	09.12.2015 14:57:33	
	номер государственной регистрации:	86-86/003-86/003/108/2015-575/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.12.2015 по 30.09.2021 с 09.12.2015 по 30.09.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "Медицинская клиника "Заветное здоровье", ИНН: 8602201213	
	основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды нежилого помещения, № 2015-09-1-МП, Выдан 15.09.2015	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	СВЕТЛАНА О СЕРГИЙЕВНА ЗИТ
	М.П.
	Сертификат: 499361085956524450048252976564946434
	Владелец: Професстр
	Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021
	Инициалы, фамилия

Лист 4

Значие		Значие	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
23 января 2021г. № КУВИ-999/2021-033631			
Кадастровый номер: 86:10:0101038:322			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.5	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	22.04.2015 11:35:30	
	номер государственной регистрации:	86-86/003-86/003/047/2015-237/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.04.2015 по 31.03.2018 с 22.04.2015 по 31.03.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимость Сервис", ИНН: 7203259241	
	основание государственной регистрации:	Договор долговой аренды нежилого помещения, № 2015-03-Ц-П, Выдан 20.03.2015	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.6	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.09.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	86-86-03/059/2014-496	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.09.2014 по 31.12.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения в редакции дополнительного соглашения №1 от 18.07.2014г., № Срг-Ф/148/14, Выдан 29.05.2014	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П. 50404823293765646414

Сертификат: 4993630859562
 Владелец: Росреестр
 Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
23 января 2021г. № КУВИ-999/2021-033631		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		86:10:0101038:322	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕТЛАНОЮ СЕРГЕЕВНАЕ ЭЛ М.П. Сертификат: 49936108595624650048239376564946434 Владелец: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021</p>			
полное наименование должности			
инициалы, фамилия			

3881 40
 0111-016-8

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Уральскому федеральному округу
 полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.01.2021, поступившего на рассмотрение 14.01.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
19 января 2021г. № КУВИ-001/2021-1903189			
Кадастровый номер: 86:10:0101038:135			
Номер кадастрового квартала: 86:10:0101038			
Дата присвоения кадастрового номера: 01.06.2007			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 8, ул. Республикки.			
Площадь, м2: 4545 +/- 24			
Кадастровая стоимость, руб: 36820933.9			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 86:10:0000000:20243, 86:10:0101038:322, 86:10:0101000:1641			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: под торговый центр "Ярoslavia", для иного использования			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Амслученко Андрей Андреевич			

НОУ ЮГОВИ
ЭКСПЕРТ по оценке недвижимости
МФУ СУРГУТ РАЙОНА
МАЗАЛОВА Л.Е.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СЕРТИФИКАТ ЦСД.0116084311-01

Информация, фамилия

Сертификат: 67316074745018688100118871887947818855
 Владелец: Росреестр
 Действителен с 04.02.2007 по 04.02.2012

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
19 января 2021г. № КУВН-001/2021-1903189		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 86:10:0101038:135			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:800		Основные обозначения:	
<p>ПО УЧАСТКУ подлежит удовлетворению задолженности ЭКСПЕРТ-КАТЕГОРИИ МФЦ СУРГУТ РАЙОНА МАЗАЛОВА Л.Е.</p>		<p>Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРИЯ: 673169-47045-0888601108710879177010655 Владимир Родригес Директор филиала с 04.02.2020 по 04.05.2021</p>	

Вход № 031214/01
13 12 20 14
подпись

 **ipформат**[®]
информационные 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
Составляющие объекта части строения	А, А1, А2
Части сооружений	

2. Состав объекта

Обозначение	Название 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
А, А1, А2	Нежилое здание. Торговый центр «Ярославна»	Четырехэтажное (3 этажа, покатый этаж), нежилое, стены – кирпичные, обшивка фасада 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»

(наименование организации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта учета)

Нежилое здание. Торговый центр «Ярославия»

(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 ОТН

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	

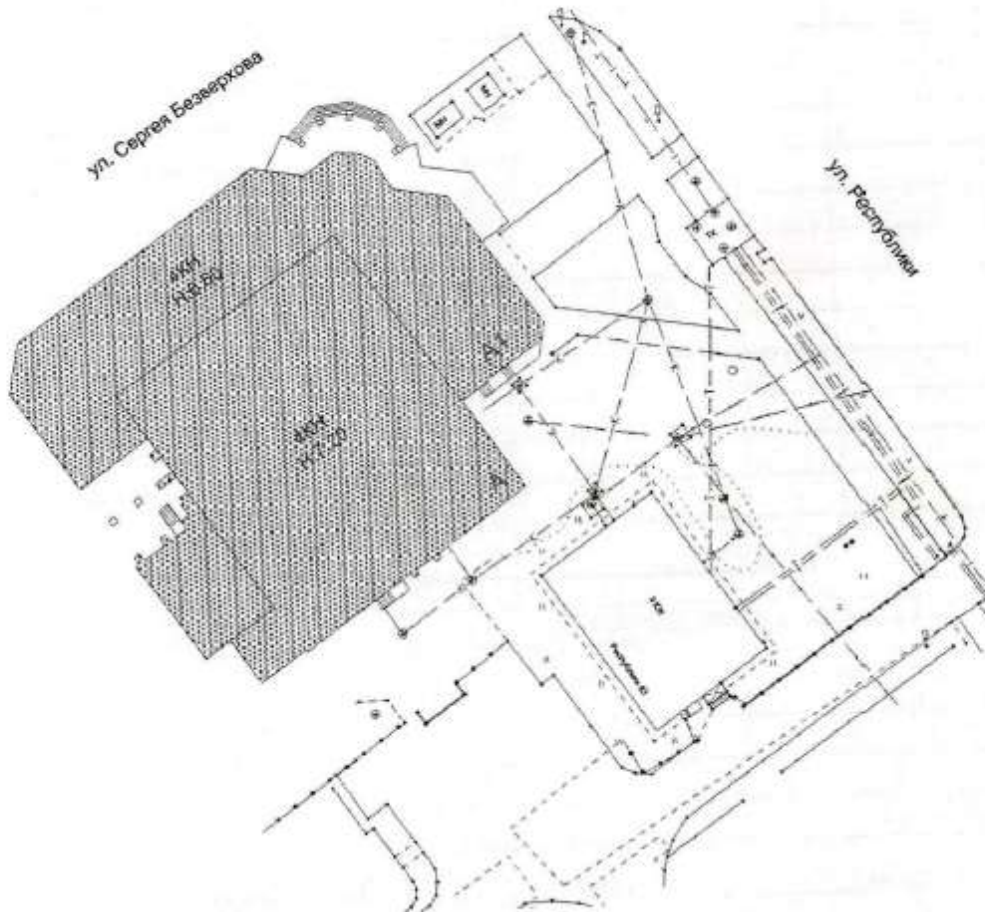
Паспорт составлен по состоянию на 22 сентября 2014 г.

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	1
Директор	Кравченко Д.И.	<i>[Signature]</i>	22.09.2014	Листов	1
Код инженер	Липина Е.И.	<i>[Signature]</i>	22.09.2014	Масштаб	б/м

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера А1 Основной пристрой Год постройки 2005 г Число этажей III
 Год капитального ремонта г Год реконструкции
 Группы капитальности I Вид отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице										Удельный вес в %	Прочность элемента	Текущий износ элемента	Удельный вес в %	
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10					11
1	Фундамент	Железобетонный, монолитный, железобетонный		8	1	8	10	0,8										
2	Стены и перегородки	Кирпич, блок из вспененного бетона, керамзитовый, обшитый, керамогранитом, утепленный пенополиуретаном		11	1	11	10	1,1										
3	Перекрытия	Железобетонные плиты		25	1	25	10	2,5										
4	Крыша	Фальш		6	1	6	10	0,6										
5	Полы	Линолеум		8	1	8	10	0,8										
6	Двери	Металлопластиковые, деревянные, металлопластиковые, деревянные		17	1	17	10	1,7										
7	Облаченные работы	Полы, штукатурка, обоевые работы, малярные работы		9	1	9	3	0,45										
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Сантехнические работы, электротехнические работы, покраска проводов, расшивка пазов, приемы-подушки		12	1	12	3	0,6										
9	Прочие работы	Лестничная		4	1	4	10	0,4										
Итого														100	100	100		

% износа, примененный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр. 6)} \times 100}{\text{Удельный вес (гр. 7)}} = 9 \%$

VII. Техническое описание служебных помещений

№ п/п	Наименование помещений	Этаж	Этажность	Итого %	Удельный вес по плану	Итого в %	Удельный вес в %
1	Фундамент						
2	Стены и перегородки						
3	Перекрытия						
4	Крыша						
5	Полы						
6	Двери						
7	Облаченные работы						
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы						
9	Прочие работы						
Итого				100	100	100	100

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

Бюджетная стоимость в 2008 г. 41 547 252,00 руб. Действительная стоимость в 2008 г. 41 199 179,00 руб.

Итого: 41 547 252,00 руб. 41 059 179,00 руб.

Плата балансовая стоимость: руб.

Средняя балансовая стоимость (с учетом платы): руб.

Инвентарный номер здания: _____

Б. И. Лопух, Кадровый инженер, Д.И.Ю.

Б. И. Лопух, Директор: **Брижиков Д.Н.**



Постановка на технический учет

№	Наименование объекта	Документ, на основании которого объект будет поставлен на учет	Дата постановки на учет

Риски признания (при наличии):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадровый номер	
Литера	

XI. Ведомость последующих обследований

Кадровый инженер (Ф.И.О.)							
Директор (Ф.И.О.)							

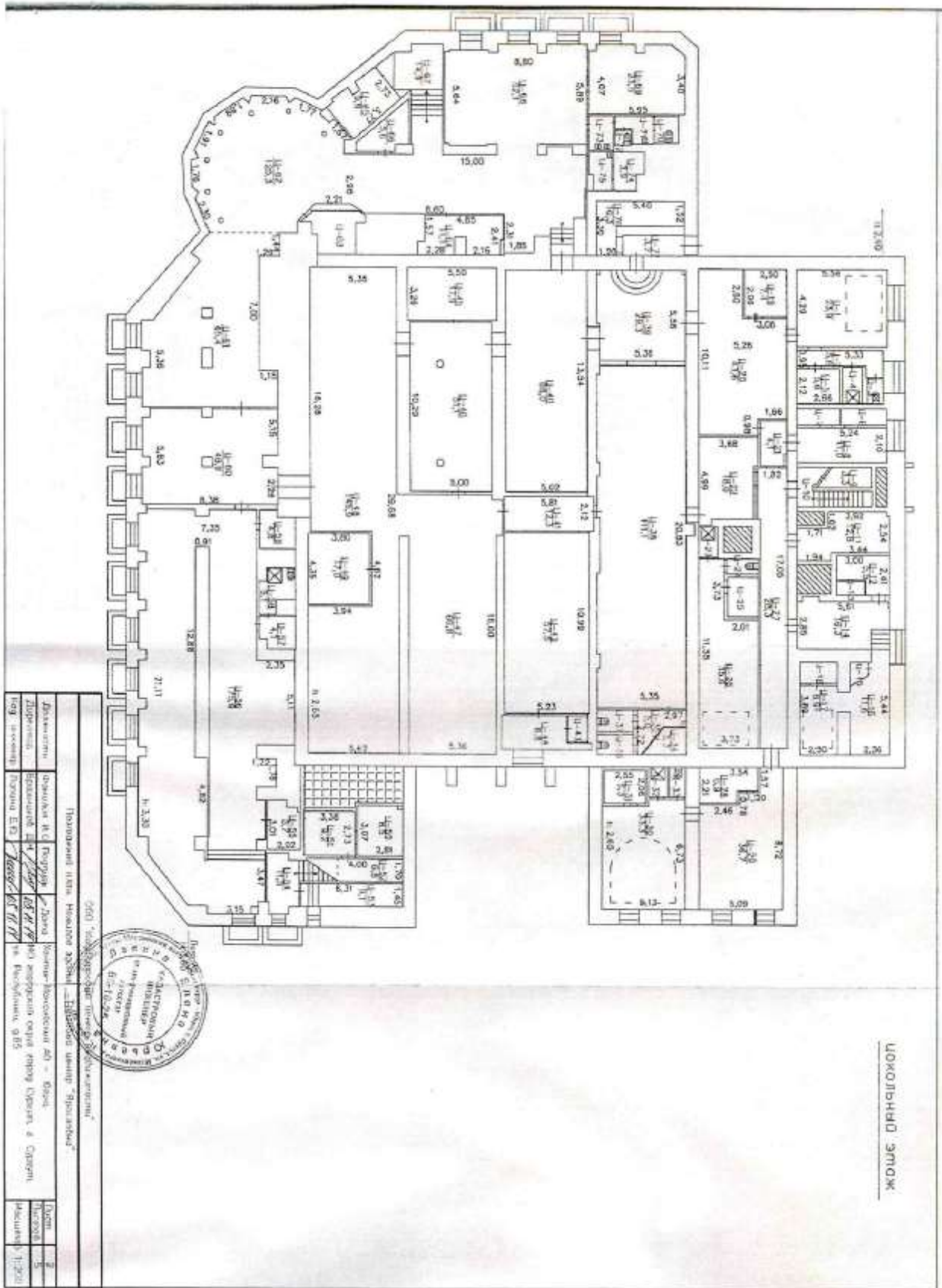
XII. Вложения собственников (владельцев)

Технически документация в виде кадастрового паспорта выполнена по форме стандарта области и предназначена для использования в качестве основного документа при осуществлении операций по отчуждению объектов недвижимости, принадлежащих к объектам государственного и муниципального имущества, а также для предоставления сведений о кадастровом объекте в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Для более подробной информации обращайтесь к специалистам ООО «Лабриум-Консалтинг» по телефону: 495-799-1111.

VIII. Исчислено восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

№	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Средняя стоимость, руб./кв. м	Средняя стоимость, руб./кв. м	Средняя стоимость, руб./кв. м	Средняя стоимость, руб./кв. м	Средняя стоимость, руб./кв. м	Средняя стоимость, руб./кв. м
А	Средняя стоимость	36,116	1 259	2018,65	12158	24 542 747	18	20 125 652	
А1	Итого	36,116	1 259	2018,65	11 396	23 806 535	9	20 124 127	



Экспликация

к поэтажному плану строения

расположенного в городе (другом поселении)

Сургут

по ул. (пер.)

Республики

№ 85

этаж (начинать с 1 этажа и кончать мансардой)	номер помещения (квартиры)	№ помещения (квартиры) торг. складск. и т. п.	назначения частей помещения, жилая комната, канцелярск. помещение, классн. комната, кухня, коридор и т.д.	формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь о внутреннему обмеру		итоги по этажу, строению	высота помещения по внутр. обмеру	назначение	
					основная	вспомогат. (подсобн.)				
1	2	3	4	5	9	10	21	22	23	
20/014	Центральная		Ц-1	бассейн	5,56*4,29					
			Ц-2	коридор	$5,33*0,95+0,65*1,06$		5,8	5,8	2,65	быт. обсл.
			Ц-3	туалет	0,99*1,54		1,5	1,5		быт. обсл.
			Ц-4	душевая	1,22*2,24		2,7	2,7		быт. обсл.
			Ц-5	сауна	2,12*2,66	5,6		5,6		быт. обсл.
			Ц-6	подсобное	1,00*2,80		2,8	2,8		быт. обсл.
			Ц-7	подсобное	1,00*2,69		2,7	2,7		быт. обсл.
			Ц-8	коридор	2,10*5,24		11,0	11,0		быт. обсл.
			Ц-9	подсобное	$(2,33+3,27)/2*1,18$		3,3	3,3		быт. обсл.
			Ц-10	лестничная клетка	$4,65*0,95+(0,97+2,01)/2*1,07+0,39*0,97$		6,4	6,4		быт. обсл.
			Ц-11	подсобное	$3,38*2,54+0,49*1,94-0,18*0,26-1,02*1,71$		12,8	12,8		быт. обсл.
			Ц-12	раздевалка	2,41*3,00-0,97*1,79		5,5	5,5		быт.
			Ц-13	подсобное	0,89*1,71		1,5	1,5		быт.
			Ц-14	коридор	$2,85*5,61-0,36*0,10+0,31*0,99$		16,3	16,3		быт. обсл.
			Ц-15	подсобное	$(0,74+1,42)/2*1,11$		1,2	1,2		быт.
			Ц-16	бильярдная	$5,44*2,36-(0,74+1,42)/2*1,11$	11,6		11,6		быт. обсл.
			Ц-17	бассейн	3,89*2,30	8,9		8,9		быт. обсл.
			Ц-18	сауна	1,27*2,24	2,8		2,8		быт. обсл.
			Ц-19	комната отдыха	2,96*2,50		7,4	7,4		быт. обсл.
			Ц-20	бильярдная	$10,11*5,26-3,06*2,60-0,98*1,66$	43,6		43,6		быт. обсл.
			Ц-21	коридор	2,73*1,55-0,18*0,73		4,1	4,1		быт. обсл.
			Ц-22	бар	$4,99*3,68+0,42*0,78-3,27*0,20$	18,0		18,0		торгов.
			Ц-23	душевая	1,87*1,15		2,2	2,2		быт. обсл.
			Ц-24	туалет	0,96*1,86		1,8	1,8		быт. обсл.

Линия здания и крыша по плану	Этаж	Коды помещений	Назначение помещений	№ инвентаризационного листа (кадастр)	№ инвентаризационного листа (кадастр)	Формы права собственности	Площадь в м ² (кадастр)		Итого по плану	Итого по этажу	Итого по объекту	назначение
							общая	жилая				
1	1	1-1	жилая	1-18	1-18	квартира	18,5	18,5	18,5	18,5	жилая	
1	1	1-2	жилая	1-19	1-19	квартира	10,2	10,2	10,2	10,2	жилая	
1	1	1-3	жилая	1-20	1-20	квартира	3,3	3,3	3,3	3,3	жилая	
1	1	1-4	жилая	1-21	1-21	квартира	18,6	18,6	18,6	18,6	жилая	
1	1	1-5	жилая	1-22	1-22	квартира	64,3	64,3	64,3	64,3	жилая	
1	1	1-6	жилая	1-23	1-23	квартира	461,4	461,4	461,4	461,4	жилая	
1	1	1-7	жилая	1-24	1-24	квартира	30,7	30,7	30,7	30,7	жилая	
1	1	1-8	жилая	1-25	1-25	квартира	42,7	42,7	42,7	42,7	жилая	
1	1	1-9	жилая	1-26	1-26	квартира	1,8	1,8	1,8	1,8	жилая	
1	1	1-10	жилая	1-27	1-27	квартира	1,7	1,7	1,7	1,7	жилая	
1	1	1-11	жилая	1-28	1-28	квартира	1,8	1,8	1,8	1,8	жилая	
1	1	1-12	жилая	1-29	1-29	квартира	5,0	5,0	5,0	5,0	жилая	
1	1	1-13	жилая	1-30	1-30	квартира	3,1	3,1	3,1	3,1	жилая	
1	1	1-14	жилая	1-31	1-31	квартира	0,7	0,7	0,7	0,7	жилая	
1	1	1-15	жилая	1-32	1-32	квартира	11,1	11,1	11,1	11,1	жилая	
1	1	1-16	жилая	1-33	1-33	квартира	0,8	0,8	0,8	0,8	жилая	
1	1	1-17	жилая	1-34	1-34	квартира	10,0	10,0	10,0	10,0	жилая	
1	1	1-18	жилая	1-35	1-35	квартира	21,6	21,6	21,6	21,6	жилая	
1	1	1-19	жилая	1-36	1-36	квартира	18,0	18,0	18,0	18,0	жилая	
1	1	1-20	жилая	1-37	1-37	квартира	2,5	2,5	2,5	2,5	жилая	
1	1	1-21	жилая	1-38	1-38	квартира	9,1	9,1	9,1	9,1	жилая	
1	1	1-22	жилая	1-39	1-39	квартира	10,6	10,6	10,6	10,6	жилая	
1	1	1-23	жилая	1-40	1-40	квартира	6,7	6,7	6,7	6,7	жилая	
1	1	1-24	жилая	1-41	1-41	квартира	15,3	15,3	15,3	15,3	жилая	
1	1	1-25	жилая	1-42	1-42	квартира	22,3	22,3	22,3	22,3	жилая	
1	1	1-26	жилая	1-43	1-43	квартира	8,0	8,0	8,0	8,0	жилая	

Линия здания и крыша по плану	Этаж	Коды помещений	Назначение помещений	№ инвентаризационного листа (кадастр)	№ инвентаризационного листа (кадастр)	Формы права собственности	Площадь в м ² (кадастр)		Итого по плану	Итого по этажу	Итого по объекту	назначение
							общая	жилая				
1	1	1-1	жилая	1-18	1-18	квартира	21,3	21,3	21,3	21,3	жилая	
1	1	1-2	жилая	1-19	1-19	квартира	2,3	2,3	2,3	2,3	жилая	
1	1	1-3	жилая	1-20	1-20	квартира	2,9	2,9	2,9	2,9	жилая	
1	1	1-4	жилая	1-21	1-21	квартира	1,0	1,0	1,0	1,0	жилая	
1	1	1-5	жилая	1-22	1-22	квартира	3,4	3,4	3,4	3,4	жилая	
1	1	1-6	жилая	1-23	1-23	квартира	3,9	3,9	3,9	3,9	жилая	
1	1	1-7	жилая	1-24	1-24	квартира	3,1	3,1	3,1	3,1	жилая	
1	1	1-8	жилая	1-25	1-25	квартира	10,8	10,8	10,8	10,8	жилая	
1	1	1-9	жилая	1-26	1-26	квартира	2,7	2,7	2,7	2,7	жилая	
1	1	1-10	жилая	1-27	1-27	квартира	2215,8	2215,8	2215,8	2215,8	жилая	
1	1	1-11	жилая	1-28	1-28	квартира	18,7	18,7	18,7	18,7	жилая	
1	1	1-12	жилая	1-29	1-29	квартира	0,3	0,3	0,3	0,3	жилая	
1	1	1-13	жилая	1-30	1-30	квартира	15,5	15,5	15,5	15,5	жилая	
1	1	1-14	жилая	1-31	1-31	квартира	0,0	0,0	0,0	0,0	жилая	
1	1	1-15	жилая	1-32	1-32	квартира	2,6	2,6	2,6	2,6	жилая	
1	1	1-16	жилая	1-33	1-33	квартира	3,7	3,7	3,7	3,7	жилая	
1	1	1-17	жилая	1-34	1-34	квартира	5,7	5,7	5,7	5,7	жилая	
1	1	1-18	жилая	1-35	1-35	квартира	12,3	12,3	12,3	12,3	жилая	
1	1	1-19	жилая	1-36	1-36	квартира	2,0	2,0	2,0	2,0	жилая	
1	1	1-20	жилая	1-37	1-37	квартира	3,1	3,1	3,1	3,1	жилая	
1	1	1-21	жилая	1-38	1-38	квартира	7,4	7,4	7,4	7,4	жилая	
1	1	1-22	жилая	1-39	1-39	квартира	4,3	4,3	4,3	4,3	жилая	
1	1	1-23	жилая	1-40	1-40	квартира	5,7	5,7	5,7	5,7	жилая	
1	1	1-24	жилая	1-41	1-41	квартира	3,0	3,0	3,0	3,0	жилая	
1	1	1-25	жилая	1-42	1-42	квартира	3,0	3,0	3,0	3,0	жилая	

Дата записи и лифта по плану	этажи (начиная с 1 этажа и кончая межэтажом)	номер помещения (квартиры)	№ помещения (квартиры) торг. складск. и т.п.	назначения частей помещения, жилая комната, концелерск. помещение, классн. комната, кухня, коридор и т.д.	формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру		итоги по этажу, СТРОБИКО	высота помещения по внутр. обмеру	назначение
						основная	исполomat. (подсобн.)			
1	2	3	4	5		9	10	21	22	23
			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. обсл
			3-5	венткамера	$10,8*1$		10,8	10,8		торгов
			3-6	парикмахерская	$8,6*1$	8,6		8,6		бытов. обсл
			3-7	тамбур	$1,53*0,88$		1,3	1,3		торгов
			3-8	лестничная 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	лестничная клетка	$2,31*5,78$		13,4	13,4		торгов
			3-18	парикмахерская	$1,62*1,05$		1,7	1,7		бытов. обсл
			3-19	парикмахерская	$12,2*1$	12,2		12,2		бытов. обсл
			3-20	парикмахерская	$12,6*1$	12,6		12,6		бытов. обсл
				Итого по III этажу:		144,3	153,5	297,8		
				Итого по зданию:		3693,5	1954,6	5648,1		
						<i>основн</i>	<i>вспом</i>	<i>итого</i>		
				Торговое:		3128,4	1726,8	4855,2		
				Общественное питание:		229,3	97,6	326,9		
				Бытовые обслуживания		257,6	166,4	424		
				Лечебное:		38,3	3,7	42,0		

**Генеральному директору
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчуку Сергею Олеговичу**

В ответ на Ваш запрос б/н ООО «УК «ОРЕОЛЬ» Д.У. ЗПИФ рентный фонд «Югра Рентный Фонд» сообщает, что арендопригодная площадь в торговом центре «Ярославна» по адресу : Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85 составляет 3 839,5 кв.м., в том числе: Цоколь- 1 275,4 кв. м, -1 этаж 1 145,5 кв. м, -2 этаж 1 274,3 кв. м, -3 этаж 144,3 кв. м

Направляем Вам реестр арендаторов и Договоры аренды с дополнительными соглашениями для определения справедливой стоимости объекта. Данная информация является конфиденциальной, поэтому ООО «УК «ОРЕОЛЬ» Д.У. ЗПИФ рентный фонд «Югра Рентный Фонд» просит не раскрывать условий данных Договоров, а также перечень арендаторов.

А также дополнительно сообщаем, что в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-999/2021-033631 от 23 января 2021 г. указана актуальная информация о сроках действующих долгосрочных договоров аренды и ограничения прав п. 4.3 и 4.5 согласно Выписке фактически на дату оценки отсутствуют.

Генеральный директор



Д.В. Сукманов