



ИО-0122-38

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 2022 г.
Дата составления отчета	03 февраля 2022 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 №3 от 03 февраля 2022 г. к Договору № ЮРФ-ЛК от 29 октября 2020 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ рентным фондом «Югра Рентный Фонд» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, входящего 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 2022 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 рентного фонда «Югра Рентный Фонд» и принятия управленческих решений. Следует отметить, что стоимость инвестиционных паев может, как увеличиваться, так и уменьшаться, а результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, при этом государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

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

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 03 февраля 2022 г. составляет:
183 930 000 (Сто восемьдесят три миллиона девятьсот тридцать тысяч) рублей без учета НДС,
в том числе:

Табл. 1. Результаты оценки Объекта оценки¹

№п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС ²
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	151 752 000
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	32 178 000
Итого:		183 930 000

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.



(Handwritten signatures and lines for signatures)

¹ Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд»)

² 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	6
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	8
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	11
2.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	12
2.3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	13
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	14
3.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.5. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	21
3.6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	22
3.7. НАЗНАЧЕНИЕ И ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
3.8. УКАЗАНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, В КОТОРЫХ МОЖЕТ ПОЗИЦИОНИРОВАТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	28
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	28
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	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	50
4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	60
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	60
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	62
6.1. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	65
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	65
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	66
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	70
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	70
6.1.5. Внесение корректировок	70
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта	75
6.2. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	79
6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)	92
6.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	92
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	92
6.4.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)	94
6.4.3. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы	105
6.4.4. Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)	105
6.4.5. Расчет чистого операционного дохода	105
6.4.6. Расчет коэффициента капитализации	106
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	107
ПРИЛОЖЕНИЯ	110
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	111
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	113
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	121
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	138

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 №3 от 03 февраля 2022 г. к Договору № ЮРФ-ЛК от 29 октября 2020 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд			
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0122-38 от 03 февраля 2022 г.			
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	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 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			
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	219 313 098	169 941 682	Не применялся
	В том числе: 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	32 178 418	Не применялся	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 03 февраля 2022 г. составляет: 183 930 000 (Сто восемьдесят три миллиона девятьсот тридцать тысяч) рублей без учета НДС, в том числе:			
	№п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС ³	
	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	151 752 000	
	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	32 178 000	
	Итого:		183 930 000	
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 рентного фонда «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,	Объекты недвижимости, 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

³ 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

Параметр	Показатель
достаточных для идентификации каждой из его частей / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	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.
Имущественные права на Объекты оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд»
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
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объектов оценки, для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд» и принятия управленческих решений
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости 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
Дата оценки	03 февраля 2022 г.
Срок проведения оценки	03 февраля 2022 г.
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 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.

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	117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116

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 пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
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.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	9 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 года по направлению «Оценка недвижимости»
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «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	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Оценщик подтверждает отсутствие вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, негативно повлиявшего на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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.

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

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

Специальные допущения и ограничения

14. Согласно Заданию на оценку предполагаемое использование результатов оценки – для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд» и принятия управленческих решений, при этом результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме предполагаемого использования результатов оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц. Кроме того, приведенные в настоящем Отчете попозиционные стоимости оцениваемых объектов являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд» и принятия управленческих решений).

15. 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;

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

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

18. 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.

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

20. 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 Техническим заданием №3 от 03 февраля 2022 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. (по данным Заказчика отражает актуальную информацию по состоянию на дату оценки).

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2021-1903189 от 19 января 2021 г. (по данным Заказчика отражает актуальную информацию по состоянию на дату оценки).

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

Реестр арендаторов и Договоры аренды⁴.

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».

Справочник оценщика недвижимости - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.).

Справочник оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Полная версия. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

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.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

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.

⁴ 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)

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

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

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

Иные источники

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

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

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 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

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра⁵ (ХМАО – Югра) — субъект Российской Федерации, территориально включён в состав Тюменской области. Округ является экономически самодостаточным ре-

⁵ Официальный сайт ХМАО-Югры. URL: <https://admhmao.ru/ob-okruga/obshchie-svedeniya/>, <https://admhmao.ru/ob-okruga/obshchie-svedeniya/ekonomika/>; свободная энциклопедия Википедия, URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра; Нефть в Ханты – Мансийске: развитие нефтяной промышленности, 23.10.2019 г., URL: <https://asunef.ru/prochee/neft-v-hanty-mansijske-razvitie-neftyanoj-promyshlennosti.html>

гионом-донором. Основной нефтегазоносный район России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира. Численность населения 1 688 378 чел. (2021 г.)⁶.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁶ Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2021 года и в среднем за 2020 год, дата публикации 25.01.2021 г., URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/12781>

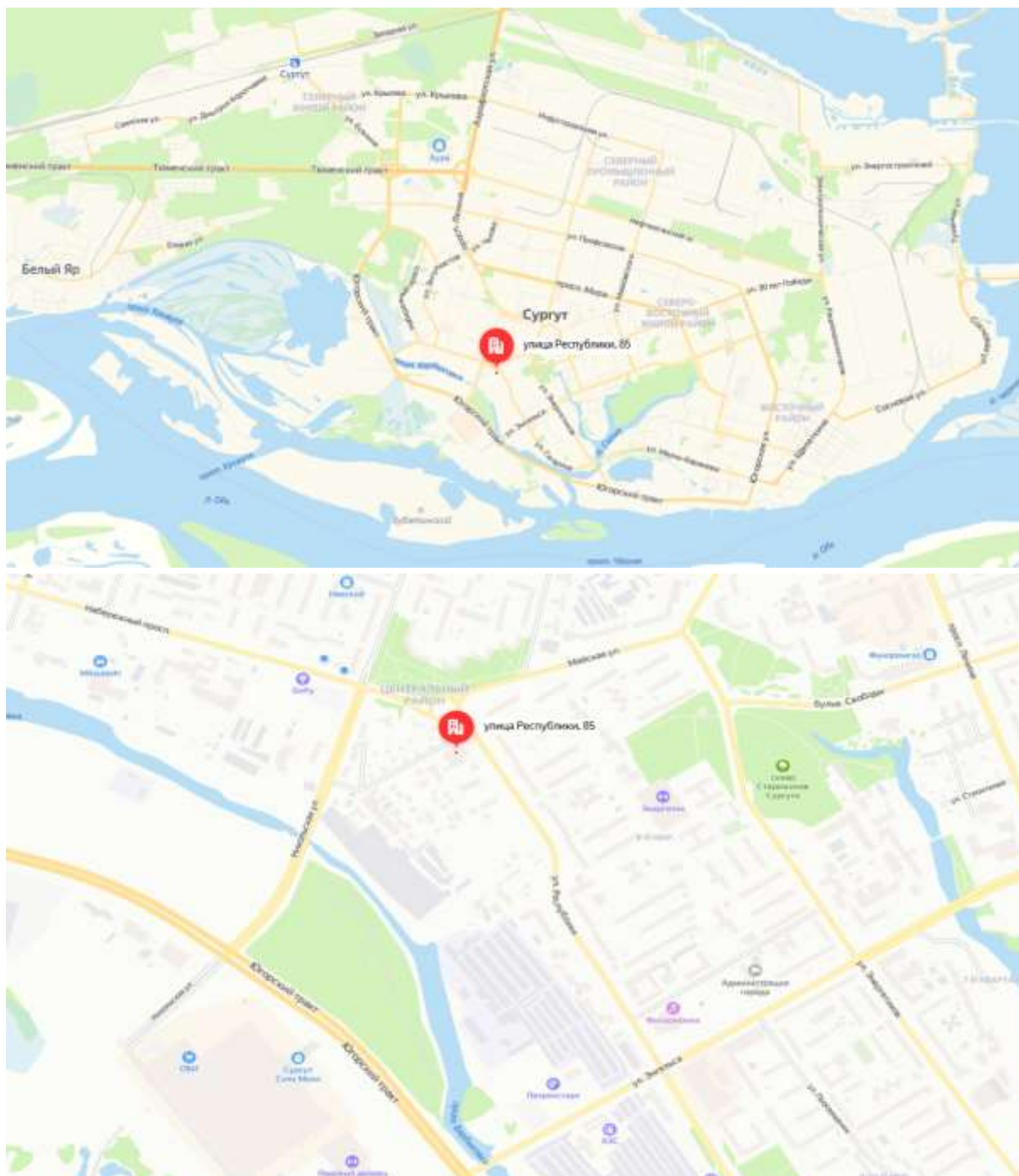


Рис. 1. Месторасположение Объекта оценки на карте⁷

Табл. 7. Описание местоположения Объекта оценки (г. Surgut и расположения объекта в городе)⁸

Показатель	Характеристика
Адрес места нахождения Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Surgut, ул. Республики, д. 85
Район расположения	Центральный
Краткая характеристика населенного пункта	Surgut - административный центр Surgutского 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.

⁷ <https://yandex.ru/maps>

⁸ Администрация города Surguta, <http://admsurgut.ru>

Показатель	Характеристика
Муниципально-территориальное устройство	Сургут территориально разделен на 5 районов: Восточный, Центральный, Северо-восточный жилой, Северный промышленный, Северный жилой. Город разделён на жилые микрорайоны, жилые кварталы и посёлки.
Численность населения ⁹	387 235 чел. на 01 января 2021 г.
Инфраструктура	Город обеспечен объектами социальной и транспортной инфраструктуры в соответствующем численности населения объеме. 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. 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. 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.
Промышленность	Сегодня Сургут - крупнейший промышленный и культурный центр Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, Тюменской области, один из главных центров нефтедобывающей промышленности России. Его называют столицей нефтяного края, индустриальным и энергетическим сердцем Севера. Развитие города обусловлено рядом благоприятных условий. Сургут занимает выгодное экономико-транспортно-географическое положение: он расположен на пересечении железнодорожной магистрали с мощной водной артерией - рекой Обью. Город превратился в значительный транспортный узел: через него проходят железная дорога, автомагистраль, здесь расположены международный аэропорт и речной порт. Развит трубопроводный транспорт (крупнейший узел нефте- и газопроводов). По насыщенности автомобильным транспортом Сургут занимает одно из ведущих мест в стране. В настоящее время в городе насчитывается свыше 160 тысяч единиц автотранспорта. Основным фактором экономической стабильности города остается развитие нефтедобывающей и энергетической отраслей. Системообразующим предприятием города является нефтяная компания «Сургутнефтегаз», занимающая одно из лидирующих мест среди нефтяных компаний не только в автономном округе, но и в России. Сфера деятельности компании: добыча и реализация нефти и газа, производство и сбыт нефтепродуктов и продуктов нефтехимии, разведка, обустройство и разработка нефтяных и нефтегазовых месторождений. В Сургуте расположены филиалы крупнейших генерирующих компаний оптового рынка электроэнергетики: 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». 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. Жилищный фонд города составляет 8,2 млн. кв. метров, средняя обеспеченность населения жильем – 21,9 кв. м на человека.
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 - 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.
Транспортная доступность Объекта оценки	В пешей доступности находятся остановки общественного транспорта «Улица Республики» и «Улица Декабристов» ≈ 4 минуты пешком
Ближайшая инфраструктура Объекта оценки	Развитая инфраструктура, имеются объекты социальной и транспортной инфраструктуры

⁹ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2021 года, <https://rosstat.gov.ru/folder/12781>

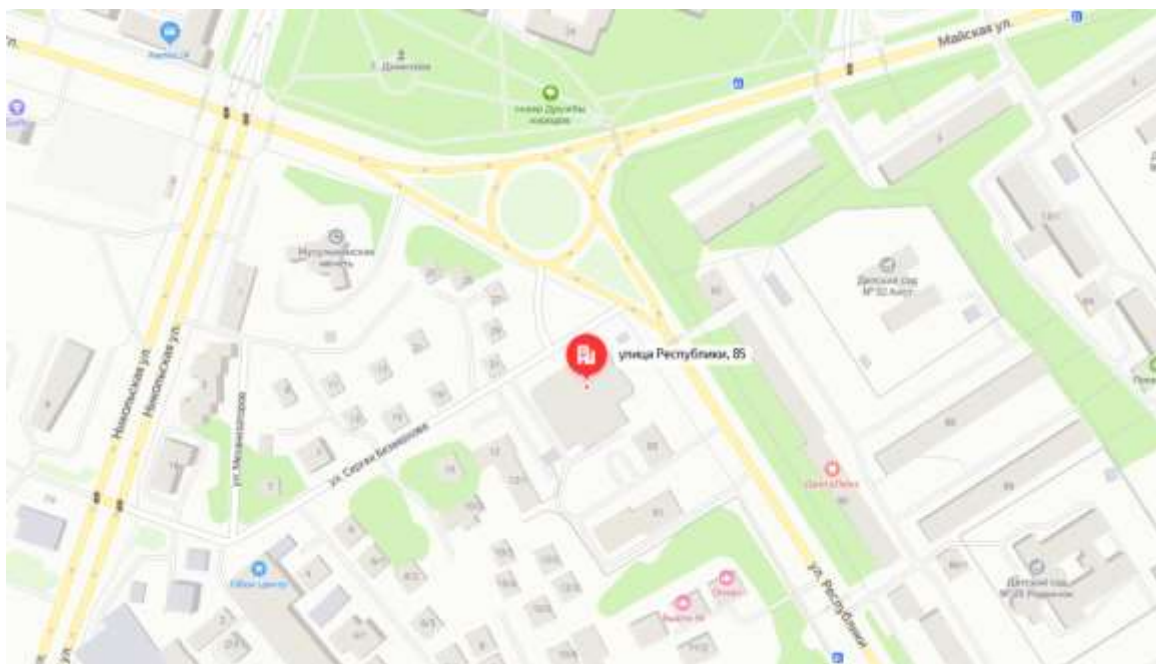


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования



Рис. 3. Карта градостроительного зонирования г. Сургут¹⁰

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

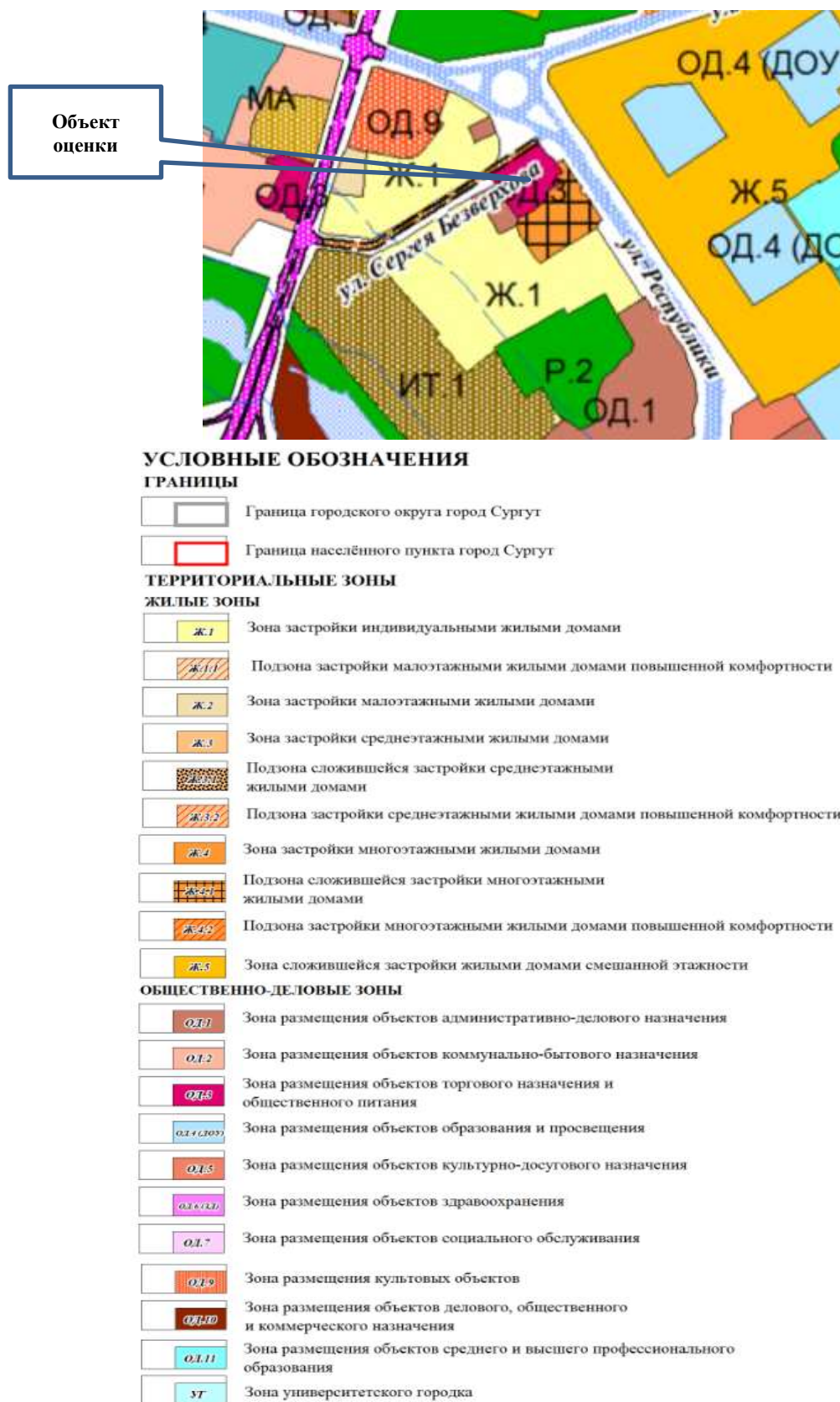


Рис. 4. Фрагмент карты градостроительного зонирования г. Сургут¹¹

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

Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в зоне ОД.3 (Зона размещения объектов торгового назначения и общественного питания). Зона непосредственно граничит с зонами Ж4.1 (Подзона сложившейся застройки многоэтажными жилыми домами) и ОД.1 (Зона размещения объектов административно-делового назначения), которые примыкают к зоне Ж1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Выводы по результатам описания местоположения

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить характеристики, влияющие на потенциал Объекта оценки:

- расположен в ХМАО-Югра, г. Сургут, с численностью населения 387 235 человек (на 01 января 2021 г.);
- здание расположено на первой линии улицы Республики, имеет хорошую визуализацию;
- вокруг здания имеется стихийная парковка;
- ближайшее окружение объекта – преимущественно многоэтажная жилая застройка, объекты административно-делового назначения и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее).

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	86:10:0101038:135
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 состояния¹² 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 свай. Лит.А1 - ж/б свай, 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
Иные характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены

Табл. 10. Разбивка по этажам

Этаж	Площадь этажа, кв. м	Арендопригодная площадь этажа, кв. м ¹³
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.

¹² 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/

¹³ 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



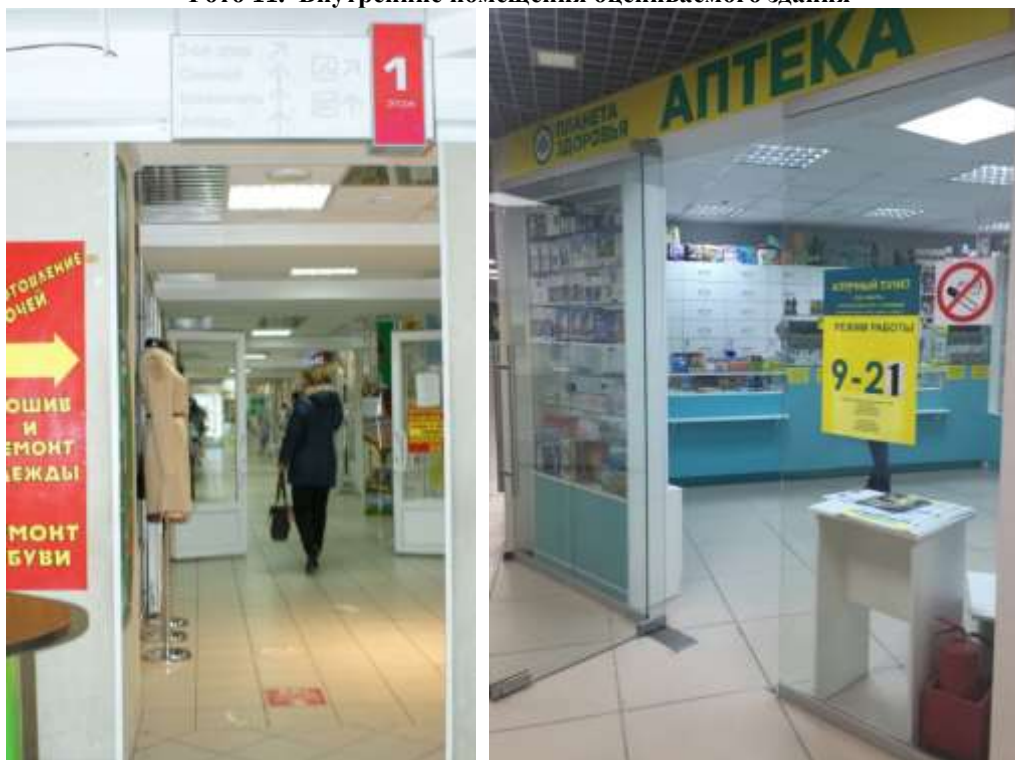
Фото 9. Внутренние помещения оцениваемого здания



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 центр, расположенный в ХМАО-Югра, г. Сургут.¹⁴

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁵	Социально-экономическое положение региона (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹⁶								
Объем валового продукта	Объем ВВП России за I полугодие 2021 г. составил в текущих ценах 57 624,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2020 г. составил 104,8%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2021 г. по отношению к ценам I полугодия 2020 г. составил 113,5% ¹⁷ .	По итогам 2019 года ВРП составил в текущих ценах 4 450,2 млрд руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 100,1% к показателю 2018 г. По итогам 2020 года ВРП составил в текущих ценах 4 007,0 млрд руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 93,5% к показателю 2019 г. ¹⁸								
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,0%, в январе-ноябре 2021 г. - 105,2%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,2%, в январе-ноябре 2021 г. - 104,3%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в январе-ноябре 2021 г. - 105,2%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2021 г. составил 1 035,2 млрд рублей, или 106,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. – 9 240,4 млрд рублей, или 105,5%.	Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2021 г. по сравнению с январем-ноябрем 2020 г. составил 101,0%, в ноябре 2021 г. по сравнению с ноябрем 2020 г. – 110,3%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-ноябре 2021 г. по сравнению с январем-ноябрем 2020 г. составил 99,3%, в ноябре 2021 г. по сравнению с ноябрем 2020 г. – 107,8%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-ноябре 2021 г. составил 336 323 млн рублей, 97,3% к январю-ноябрю 2020 г.								
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:¹⁹ <table><tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>I полугодие 2021 г.</th></tr><tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>2,6%</td></tr></table>	Наименование вида экономической деятельности	I полугодие 2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,6%	Отраслевая структура валовой добавленной стоимости по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре:²⁰ <table><tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>2019 г.</th></tr><tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>0,2%</td></tr></table>	Наименование вида экономической деятельности	2019 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,2%
Наименование вида экономической деятельности	I полугодие 2021 г.									
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,6%									
Наименование вида экономической деятельности	2019 г.									
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,2%									

¹⁴ Классификация торговой недвижимости представлена в разделе 4.2 Отчета

¹⁵ Доклад «Социально-экономическое положение России январь-ноябрь 2021 года» (опубликовано 29.12.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2021.pdf>

¹⁶ Социально-экономическое развитие Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-ноябре 2021 года (опубликовано 12.01.2022 г.) // URL: <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712>; https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25019_11_2021.pdf

¹⁷ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2021.pdf>

¹⁸ Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2020 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/b01/Otchet-Gubernatora-2020-07.11.2020.pdf>

¹⁹ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2021.pdf>

²⁰ Валовой региональный продукт // Произведённый ВРП // ВДС годы ОКВЭД2 (с 2016 г.) от 28.10.2021 г. – URL: https://tumstat.gks.ru/ofs_vrp_hmao

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁵		Социально-экономическое положение региона (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹⁶	
	Добыча полезных ископаемых	12,9%	Добыча полезных ископаемых	72,1%
	Обрабатывающие производства	15,6%	Обрабатывающие производства	1,7%
	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,8%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,2%
	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,2%
	Строительство	4,0%	Строительство	5,3%
	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	2,2%
	Транспортировка и хранение	6,4%	Транспортировка и хранение	4,6%
	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,4%
	Деятельность в области информации и связи	2,5%	Деятельность в области информации и связи	0,5%
	Деятельность финансовая и страховая	4,9%	Деятельность финансовая и страховая	0,1%
	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,4%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	3,1%
	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,0%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	0,9%
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,8%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,5%
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,3%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	1,6%
	Образование	3,5%	Образование	1,3%
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,8%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	1,7%
	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,3%
Предоставление прочих видов услуг	0,6%	Предоставление прочих видов услуг	0,1%	
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,5%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,0%	
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в ноябре 2021 г. составил 3 410,6 млрд рублей, или 103,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. – 35 096,8 млрд рублей, или 107,5%.		За январь-ноябрь 2021 года оборот розничной торговли в автономном округе составил 441 519,4 млн рублей, что составило 107,4% к уровню показателя соответствующего периода 2020 года.	
Индекс потребительских цен	В ноябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.		Индекс потребительских цен в ноябре 2021 года составил 105,4% к ноябрю 2020 г.	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2021 г. составила 54 649 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,8% (в январе-октябре 2021 г. - на 9,2%). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2021 г. составил 4,3% (без исключения сезонного фактора).		Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2021 г. составила 76 840 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,6%. Реальная начисленная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года составила 101,2%.	
Наиболее значимые предприятия региона	В 2020 году в РБК 500 вновь произошла смена лидера: на первое место вернулся «Газпром», несмотря на то что его выручка, очищенная от НДС, акцизов и таможенных пошлин, снизилась на 17,5%. Прошлогодний лидер, НК «Роснефть», показал снижение очищенной выручки на 31% и переместился на второе место. В первой десятке РБК 500 на прежних позициях остались компании с третьего по шестое место — это ЛУКОЙЛ, Сбербанк, РЖД и X5 Retail Group соответственно, а также ВТБ, сохранивший восьмое место. «Магнит» поднялся с девятого на седьмое место, а «Росатом» с десятой строчки передвинулся на девятую. Состав топ-10 изменился впервые с 2018 года. «Сургутнефтегаз» покинул верхнюю десятку, переместившись с седьмого на 11-е место. Новичком стал «Норникель», поднявшийся с 15-го места на десятую позицию. ²¹		Экономика автономного округа имеет приоритетными секторами добычи углеводородного сырья. Наиболее крупные предприятия: ПАО «НК «Роснефть»» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НГК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть» ²²	

²¹ Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты // URL: <https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b>

²² Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2020 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/b01/Otchet-Gubernatora-2020-07.11.2020.pdf>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁵	Социально-экономическое положение региона (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹⁶
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По данным Standard & Poor's (от 16 июля 2021г.) долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «BBB-» (прогноз – «стабильный»); долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «BBB» (прогноз – «стабильный»); краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «А-3»; краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «А-2». По данным Moody's (от 4 июня 2021 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Вaa3» (прогноз – «стабильный»); суверенный рейтинг долгов и депозитов в национальной валюте – «Вaa3»; краткосрочный рейтинг – «Prime-3». Международное рейтинговое агентство Fitch (от 3 декабря 2021г.): долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «BBB» (прогноз – «стабильный»); долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «BBB» (прогноз – «стабильный»); краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «F2»; краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «F2». Таким образом, долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.²³	За 2020 год: средний потенциал — умеренный риск 2В)²⁴
Политическая обстановка	Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2021 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции. Внутренние условия также очень непростые. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. 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 более чистых технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения). В 2021 году, по данным Росстата, экономика (ВВП +4,6%) в целом компенсировала падение пандемийного 2020 года (-3,0%), но рост ВВП в итоге за два года оказался незначительным (+1,5%). Финансовое положение бизнеса (особенно, малого и среднего) за два года в целом ухудшилось: с одной стороны видим рост депозитов +22% (что на фоне незначительного роста ВВП (+1,5%) и некоторого роста инвестиций (+6%) означает отказ большей части организаций, имеющих прибыли, инвестировать в развитие), с другой стороны - рост кредиторской задолженности (неплатежи по расчетам с поставщиками) (+24%) и рост объема кредитов, выданных организациям (+17%), существенно превышающие общий рост ВВП за это период (+1,5%), - в целом означают снижение финансовой устойчивости значительного их числа, нарастание закредитованности и зависимости от банков, проблемы с выплатой зарплат и нарастание структурных перекосов в экономике. Рост кредитов населения (+39,2%), превышающий рост зарплат (+15,8%), при высокой реальной инфляции (+14-25%) и ухудшении финансового положения работодателей ведет к массовой закредитованности и неплатежеспособности, что чревато социальными конфликтами. Рост ввода в эксплуатацию жилья (+72,6%) объясним бегством населения от инфляции и девальвации рубля и вложением сбережений (у кого есть) в недвижимость, автомобили и дорогостоящие товары, а также ростом объемов ипотечного кредитования (+46,5%), обусловленного поддержкой государством ипотечного кредитования в период пандемии 2020 года. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически необоснованным и должен привести либо к снижению (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту всех других рынков с ростом цен на них. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.). С целью сдерживания инфляции Банк России 22 октября 2021 г. повысил ключевую ставку до 7,50%, объясняя это: «Инфляция складывается значительно выше прогноза Банка России и по итогам 2021 года ожидается в интервале 7,4-7,9%. Вклад в инфляцию со стороны устойчивых факторов остается существенным в связи с более быстрым расширением спроса по сравнению с возможностями наращивания выпуска. В этих условиях и с учетом вновь повысившихся инфляционных ожиданий баланс рисков для инфляции значимо смещен в сторону проинфляционных. Это	

²³ Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²⁴ Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#graph>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁵	Социально-экономическое положение региона (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹⁶
	может привести к более продолжительному отклонению инфляции вверх от цели. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика направлена на ограничение этого риска и возвращение инфляции к 4%»²⁵. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность. Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты.²⁶	

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:

В январе-ноябре 2021 года в ХМАО-Югра отмечалось увеличение объемов промышленного производства. По сравнению с сопоставимым периодом 2020 года, оборот розничной торговли увеличился. В связи со специализацией региона на добыче полезных ископаемых существенное влияние на регион оказывает ситуация на нефтяном рынке, которая продолжает оставаться мало предсказуемой. Среднемесячная начисленная заработная плата в ХМАО-Югра в октябре 2021 г. составила 76 840 рублей, что выше среднероссийского уровня заработной платы.

К вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность. Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой здание торгового центра. Далее представлена классификация торговых центров²⁷.

Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально сплани-

²⁵ Сайт Центрального банка Российской Федерации, URL: https://cbr.ru/press/pr/?file=22102021_133000Key.htm

²⁶ По материалам: СтатРиелт. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки апрель 2020 -декабрь 2021 гг. // URL: <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

²⁷ Источник: «Классификация торговых центров», (https://idem-nn.ru/blog/smi/klassifikaciya_torgovyh_centrov/)

рованном 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 парковочный 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 универсама 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».

Суперокружной торговый центр (Super community center)

Центры, которые соответствуют общему профилю окружного центра, но имеют площадь более 23 000 кв. м, классифицируются как суперокружные. 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 суперокружного 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)
- Стил 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 сопутствующий 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 «Вэй-март».

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

4.3. Обзор рынка земельных участков

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

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 1 997 тыс. га.²⁸

Абсолютное подавляющее большинство продаваемых земельных участков под коммерческое (промышленное, торгово-офисное, многоквартирную жилую застройку) назначение, а также участков ИЖС с возможностью перевода под коммерческую застройку, находится в г. Сургут и его окрестностях. В отдаленных районах Ханты-Мансийского автономного округа - Югра предлагаются на продажу единичные объекты.

Так, по данным сайта Domofond.ru, в период проведения оценки в листингах находятся более 570 объявлений о продаже земельных участков в г. Сургут:

²⁸ «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>

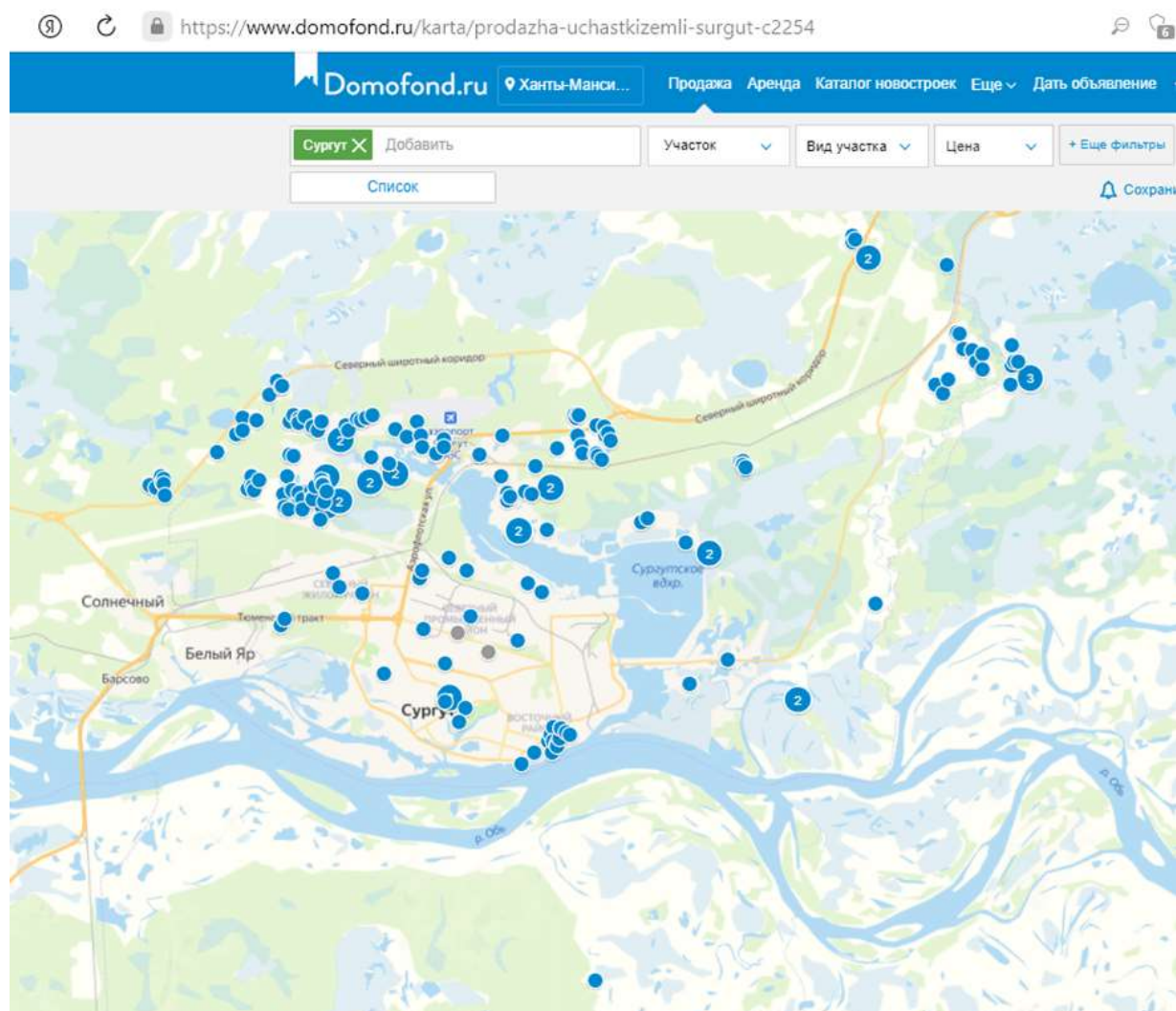


Рис. 5. География распределения предложений по продаже земельных участков под коммерческое назначение, а также участков ИЖС по данным Domofond.ru

По данным сайта бесплатных объявлений AVITO, в листингах находятся 573 предложения по продаже земельных участков (объявления на различных сайтах частично дублируются):

https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/prodam-ASgBAgiCAU5WA9oQ

★ 69К ОТЗЫВОВ

Продажа земельных участков в Сургуте 573

Недвижимость
Все квартиры
Квартиры в новостройках
Каталог новостроек
Квартиры в аренду
Квартиры посуточно
Дома, дачи, коттеджи
Комнаты
Коммерческая недвижимость
Земельные участки
Еще +

Купить Снять

Категория земель
☐ Поселений (ИЖС)
☐ Сельскохозяйственного (СНТ, ДНП)
☐ Промышленного

Площадь, сот.
1 1000+

Расстояние до центра города, км
0 100+

Цена
Цена от до, руб.

Все Частные Агентства

Показать 573 объявлений

По умолчанию

Показать объявления на карте

Мебель на металлокаркасе, которая подойдет в ваш офис!
Уникальный дизайн. Прочные материалы. Долговечная и красивая мебель! С гарантией!
Дизайнерские столы. С подвесной тумбой

Узнать больше

Участок 13 сот. (ИЖС)
11 700 000 ₽ 900 000 ₽ за сотку
ул. Терешковой, 15
В центре города продается прекрасный участок под ИЖС с удобной инфраструктурой: магазины, школы, больницы, асфальтированный выезд и дорога до дома, электричество имеется. Начало строительства дома, гараж готов полностью, скважина 6 дней назад ф.

Валерий
12 завершённых объявлений
На Авито с октября 2017

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)
150 000 ₽ 15 000 ₽ за сотку
ДНП Сурицкого, ул. Евдокимова
Продан участок 10 соток. Электричество. Участок в собственности. (в наличии 2 смежных участка). Цена за один 17 часов назад ф.

Екатерина
Профиль защищён

Участок 2,15 га (промышленного назначения)
50 000 000 ₽ 232 558 ₽ за сотку
Показать телефон
квартал 1А

АО Сургутнефтегазбанк
33 завершённых объявлений
На Авито с июня 2020

Закладываем дорогу

Рис. 6. Предложения по продаже земельных участков под коммерческое назначение, а также участков ИЖС по данным Avito.ru

Рынок земельных участков в г. Сургут является активным, однако предложения к продаже участков под коммерческую застройку практически отсутствуют, что связано с характерным типом развития застройки – застройщики как правило выкупают участки под ИЖС, осуществляют смену вида разрешенного использования и осуществляют застройку.

Определяющими факторами спроса на рынке земли Сургута являются цена, наличие коммуникаций и транспортная доступность земельного лота. Наибольшей популярностью пользуются земельные участки, расположенные в центральном и прибрежных к центру районах города. Земли сельскохозяйственного и промышленного назначения мало востребованы.

Объект	Стоимость (м2)
Здания / сооружения	н/д
Земельные участки	1 443

Рис. 7. Средняя стоимость земельных участков коммерческого назначения на январь 2022 г. (Ханты-Мансийский АО - Югра), руб./кв. м²⁹

²⁹ https://86.ims.ru/PriceMap

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 объектов;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенные в г. Сургуте;
- к расчетам принимались участки наиболее сопоставимые по площади с оцениваемым;
- дублирующие 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, Восточный район, ул. Сосновая	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, улица 30 лет Победы	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Дзержинского, 10
Кадастровый номер	86:10:0000000:20224	Часть участка 86:10:0101061:48	86:10:0101142:44
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Общая площадь, сот.	180,00	19,45	36,35
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Объекты торговли, предприятия по обслуживанию автомобилей, открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей	Под строительство торгового здания	Для строительства здания Представительства Республики Татарстан
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Под строительство торгово-офисных помещений	Под строительство торгово-офисных помещений	Под строительство торгово-офисных помещений
Точная ссылка	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnazn_acheniya_2172369575	http://domdomof.ru/objects/view/19119	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_promnaznacheniya_2125641405
Источник информации	Дмитрий, +7 967 559-90-57	Юлия Владимировна Экспертконсульт 8 (3462) 980-200	АН Этажи Сургут Виктор, +7 982 560-53-83
Цена предложения, руб.	99 000 000	18 000 000	36 000 000
Цена предложения, руб./сот.	550 000	925 497	990 371

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 550 000 до 990 371 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. 8. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельных участков под офисно-торговую застройку³⁰

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.

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.

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

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

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку *

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,72	0,88	0,81
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,88	0,97	0,92
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,94	0,85
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,59	0,87	0,73
5	Для других целей	0,70	0,88	0,79
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,73	0,91	0,83
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,76	0,93	0,85
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,25	0,51	0,38

Рис. 9. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права³¹

³¹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатПул, <https://statpult.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2683-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Местоположение земельного участка

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
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). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основоположающим фактором является наличие высокого	III
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
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
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 города³¹

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 пункте³²

³² «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I.», 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, земельные участки под офисно-торговую застройку, расположенные на красной линии, стоят дороже аналогичных участков, расположенных внутриквартально.

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 линии³³

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.

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее млн. чел.					
Площадь, кв.м		аналог			
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,57
	1500-3000	0,82	1,00	1,15	1,28
	3000-6000	0,71	0,87	1,00	1,12
	>6000	0,64	0,78	0,89	1,00

Рис. 13. Корректирующие коэффициенты для земельных участков торгово-офисного назначения по фактору площади³⁴

Инженерное обеспечение земельного участка

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

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

³⁴ «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 коммуникациями³⁵

Благоустройство участка

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	1,06	1,21	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью, - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,21	1,13
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,10	1,25	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,07	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры³⁶

³⁵ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

³⁶ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости Стамбула, <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2682-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Скидки на торг при заключении сделок

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта о/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,93	0,83	0,86	0,82	0,78
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,86	0,95	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

 - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 16. Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков³⁷

4.4. Обзор рынка торговой недвижимости

4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений³⁸

В России ограничения носят локальный характер по сравнению со странами Европы. На данный момент многие региональные города России находятся в условиях жестких ограничений: локдаун, QR-коды при входе в магазины, приостановка бизнеса ретейл-игроков, что существенно влияет на работу торговых центров; потеря выручки у арендаторов, что влечет за собой необходимость участникам рынка заключать новые договорённости. Поэтому накладываемые ограничительные меры являются одним из ключевых факторов для оценки перспектив развития региональных рынков.

³⁷ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СамПвэлм, <https://statietri.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2691-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2022-goda>

³⁸ Рынок торговой недвижимости России, 2021 г., <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-rossiya-2021>

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

Предложение

В целом по России было введено 35 торговых центров общей арендопригодной площадью 901,8 тыс. м², что на 49,3% и 3,6% выше показателя 2020 г. и 2019 г. соответственно. В региональных городах России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) реализовано более половины торговых центров, заявленных к открытию в текущем году, – 18 торговых объектов суммарной арендопригодной площадью 515,8 тыс. м² (+126,2% и 7,8% по сравнению с показателями 2020 г. и 2019 г.). Результат отложенных прошлых годов повлиял на новое предложение 2021 года, особенно это ощущается за пределами двух столиц. Так, 5 крупных ТЦ (от 40 тыс. м² GLA), реализованных в 2021 году, являются переносами 2019-2020 гг.

Стоит отметить, что средняя площадь нового торгового центра в 2021 г. увеличилась на 13,0% относительно прошлого года и составила 25,8 тыс. м², однако остается в диапазоне площадей, характерном для торгового центра районного масштаба. Увеличение произошло за счет открытия нескольких значимых объектов – самого крупного торгового центра Пермской области «Планета» (GLA 83,0 тыс. м²), ТРЦ «Рамус Молл» (GLA 78,0 тыс. м²) в Нижнекамске и ТРЦ VEER MALL (GLA 76,0 тыс. м²) в Екатеринбурге. Поскольку на рынок вышли объекты, спроектированные несколько лет назад, тренд на увеличение средней площади носит временный характер: уже сегодня половина строящихся в регионах объектов с запланированной датой открытия в 2022 году являются торговыми центрами микрорайонного и районного формата.

Общее предложение действующих объектов в России (площадь общая/арендуемая), млн м ²	50,14/29,96
Общее предложение действующих объектов в региональных городах* (площадь общая/арендуемая), млн м ²	28,82/17,94
Введено в эксплуатацию в 2021 г. в региональных городах* (площадь общая/арендуемая), тыс. м ²	918,66/515,78
Планируется к вводу в эксплуатацию в региональных городах* в 2022 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. м ²	527,50/282,63

* Без учета объектов Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга

Рис. 17. Основные показатели

География предложения осталась прежней: 2/3 рынка качественных торговых площадей представлены в региональных городах (GBA 28,8 млн м² / GLA 17,9 млн м²).

Лидером России по вводу нового предложения в 2021 году является ЦФО (введено GLA 375,6 тыс. м², или 42% от общего объема), на втором месте – ПФО (введено 246,1 тыс. м², или 27%), на третьем – УФО (введено GLA 117,6 тыс. м², или 13%). Примечательно, СКФО вошел в рейтинг топ-5 и занял 4-е место (59,0 тыс. м², или 7%) благодаря открытию первого крупного ТРЦ в регионе – ТРЦ «Грозный Молл».

Федеральный округ	Город	Название	GBA	GLA
ПФО	Пермь	Планета	150 000	83 000
ПФО	Нижнекамск	Рамус Молл	120 000	78 000
УФО	Екатеринбург	VEER MALL	167 000	76 000
СКФО	Грозный	Грозный Молл	132 000	59 000
ПФО	Киров	Макси	55 000	45 000
ПФО	Нижний Новгород	Океанис (бывш. Акватика)	46 800	31 876
УФО	Нефтеюганск	Рандеву (бывш. Energy Mall)	42 500	27 600
ДФО	Владивосток	Море	26 813	16 000
ДФО	Южно-Сахалинск	Аллея (II очередь)	20 000	15 000
СФО	Улан-Удэ	FORUM (II очередь)	36 550	14 500
УФО	Нефтеюганск	Оранжевая	20 000	14 000
ЦФО	Тамбов	Рио (II очередь)	28 000	12 900
ЮФО	Новороссийск	Черноморский	15 000	10 000
СФО	Кемерово	Проспект	12 000	8 400
СЗФО	Калининград	Z-форт	26 000	8 300
СЗФО	Петрозаводск	Ягуар	10 000	8 000
ПФО	Пермь	Спешиле (II очередь)	7 000	5 000
ПФО	Казань	Птичий рынок	4 000	3 200

Рис. 18. Торговые центры региональных городов России, введенные в эксплуатацию в 2021 г.



Рис. 19. Динамика прироста предложения торговой недвижимости 2010-2022П гг.

Розничная торговля в региональных городах России переживает новый виток изменений, где происходит консолидация рынка.

При слияниях и поглощениях во главе угла становится сила бренда, его узнаваемость в регионе и, как результат, высокие экономические показатели. В 2021 году стало известно о покупке «Магнитом» ретейлера «Дикси», а также приобретении прав аренды на магазины региональной сети «Эдельвейс»; «Лента» купила сеть супермаркетов «Билла Россия», также компания рассматривает возможность покупки российского подразделения финской сети супермаркетов Prisma; X5 Retail Group купил компанию из foodtech-сегмента — «Много лосося» и др. При этом стремление к мультиформатности и многоканальности побуждает ретейлеров менять концепции, площади и их форматы, что через 5 лет может изменить внешний вид розничной торговли.

На стадии трансформации сейчас находятся практически все федеральные сети и фэшн-игроки, где затрагиваются как внутренние, так и внешние функции организации. В рамках разработанных CVP (customer value proposition) ретейлеры создают новые проекты, направленные на повышение сервиса и взаимодействие с покупателями, на улучшение контроля качества товаров, на адаптацию ассортимента под покупателя того или иного региона и тренды рынка, а также на персонализацию промо-предложений и акций для определенного круга потребителей и др. Все перечисленные аспекты изменения помогают вывести на новый уровень взаимодействие с покупателями и завоевать их лояльность к бренду.

Дискаунтеры (особенно жесткие) и магазины «у дома» сейчас являются единственными растущими форматами в сегменте продаж продуктов питания и товаров повседневного спроса (помимо онлайн-торговли). В 2021 году компания «Лента» экспериментировала с новыми форматами в региональных городах России. Новосибирск стал первым городом (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга), где было реализовано 3 проекта сети магазинов формата «у дома», также в Новосибирске и Барнауле запустили 2 проекта жесткого дискаунтера под брендом «365+». Формат дискаунтеров уже начали тестировать ранее и другие крупнейшие игроки на рынке. Так, X5 Retail Group («Пятерочка», «Перекресток», «Карусель») планирует довести количество магазинов под вывеской «Чижик» до 70 к концу 2021 года, а за три года — разрастись до 3 000 точек. У «Магнита» открыто 140 дискаунтеров под брендом «Моя цена», по итогам года должно работать около 200 магазинов (+55 новых точек за год). С учетом приобретения «Дикси» в 2021 году компания «Магнит» ожидает двузначных темпов прироста продаж и планирует сохранить такие же темпы роста продаж в 2022 году.

Помимо этого, ретейлеры активно диверсифицируют бизнес-структуру. Владелец супермаркетов «Ярче!» (холдинг «КДВ-групп») в 2021 году объявила о запуске новой розничной сети под брендом Hit Super Price, который будет работать в формате дрогерии (лидером данного направления на сегодняшний день является «Магнит Косметик»). Причем первые магазины планируется открыть в Новосибирске и Бердске. В свою очередь, ретейлер «Магнит» открыл в Краснодаре первый пилотный магазин DIY шаговой доступности — «Магнит Мастер», т. к. в данный момент в этой сфере нет крупного федерального оператора с магазинами «у дома». Несмотря на большую конкуренцию на рынке товаров для дома, всё больше магазинов стремятся занять этот сектор. Так, магазин женской обуви и аксессуаров «Эконика» запустил линейку «Эконика Home». На первом этапе ретейлер планирует продавать продукцию в 36 магазинах сети. Магазин «Фамилия» также запустил направление Familia Home, хотя товары для дома продавались в нём и раньше, но в совмещенном с другими катего-

риями товаров формате. Открытие специализированного магазина было связано с резко возросшим спросом на товары для дома, уюта и декора. В 2021 году H&M Group начала развивать в России самостоятельные концепт-сторы H&M Home. Первые магазины были открыты в Москве, сейчас компания нацелена на развитие в региональных городах – в ноябре состоялось открытие в ТРЦ Veer Mall в Екатеринбурге. На сегодняшний день в России работает 145 магазинов бренда H&M, а всего в стране насчитывается 166 торговых точек брендов, входящих в H&M Group.

Последствия пандемии повлекли за собой резкий рост спроса в сегменте товаров для дома и DIY, например, выручка российских магазинов сегменте товаров для дома за первые десять месяцев 2021 года выросла на 66% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (с 108,5 млрд руб. до 180 млрд руб.). Спрос населения на DIY-ассортимент также остается высоким и подогревается актуальным для россиян «квартирным вопросом». За январь – август 2021 года строительные компании сдали в эксплуатацию более 50 млн кв. м жилья, нарастив этот показатель на треть по сравнению с аналогичным периодом 2020 года. Поэтому, традиционные ретейлеры и мастодонты рынка товаров для дома и DIY (IKEA, Hoff, Leroy Merlin, OBI, «Петрович» и т. д.) нацелены на экспансию с помощью открытия новых магазинов и на расширение зон доставки из онлайн-магазинов. Главный конкурент IKEA – датский магазин ретейлер мебели и товаров для дома Jysk – за полтора года (первый магазин появился в III кв. 2020 года) открыл 10 магазинов сети, последний из которых на площадях ТРЦ «Красный кит» в подмосковных Мытищах. Онлайн-продажи компании «Леруа Мерлен» за 10 месяцев 2021 года выросли на 25% по сравнению с сопоставимым периодом 2020 года, а продажи партнеров на маркетплейсе показали рост 350% в 2020 году.

Фэшн-бренды также не отстают и расширяют свою географию в новых регионах России. Японский бренд одежды Uniqlo объявил о планах открытия в Краснодаре самого крупного магазина сети в ЮФО в ТРЦ OZ MALL в 2022 году, заняв 1 270 м². Ранее ретейлер впервые вышел на рынок Уфы в ТРЦ «Планета», Воронежа ТРЦ «Центр Галереи Чижова», Перми в ТРЦ «Планета», Кирова в ТРЦ «Макси» и др., увеличив общую площадь своих магазинов на 5 268 м². Российские бренды одежды и обуви также активно расширялись: Henderson дебютировал на рынке Нижневартовска в МФК Green Park, Грозного в ТРЦ «Грозный Молл» и др. Екатеринбургский бренд одежды сегмента «средний плюс» 12Storeez открыл свои первые точки: в Уфе – ТРЦ «Планета», в Самаре – ТК «Амбар», а также расширил свое присутствие в Санкт-Петербурге, открыв третий магазин в городе. Сейчас у компании офлайн-магазины в 11 городах России и Казахстана и 2 интернет-магазина со складами в России и Италии.

По итогам 2020 года число магазинов ретейлеров детских товаров «Детский мир» достигло отметки более 900. Всего за 9 месяцев 2021 года было реализовано 39 новых розничных магазинов «Детский мир».

За 9 месяцев 2021 год группа «М.Видео-Эльдорадо» расширилась до 1 178 магазинов всех форматов (+104 новых магазина) в 328 городах России (+49 новых городов за период), причем торговая площадь группы увеличилась на 3,9% и составляет 1 533 тыс. м², а общая – до 2 081 тыс. м² (+3,3%).

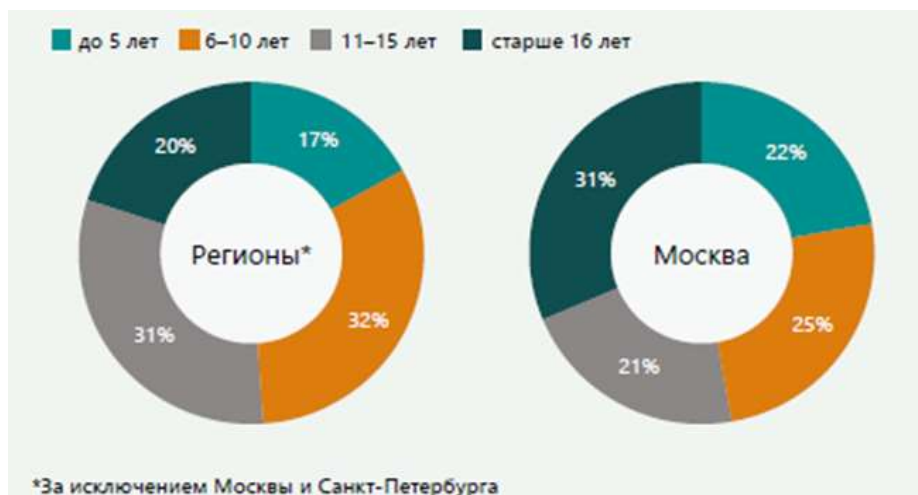


Рис. 20. Возрастная структура торговых центров, % (от общего количества действующих торговых центров)

Прогноз

В случае реализации всех проектов в анонсированные девелоперами сроки объем качественных торговых площадей во всех городах России к концу 2022 года может достичь 30,9 млн м², т. е. предложение на ре-

гиональном рынке за год увеличится на 3,1%, или на 913,8 тыс. м² в абсолютном выражении, что на 1,3% и 51,3% выше показателя 2021 г. и 2020 г.

Примечательно, что в региональных городах России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) объем нового предложения будет ниже 2021 г. на 45,2% и составит всего 282,6 тыс. м². Для сравнения: в Москве ожидаемый прирост торговых площадей составляет 448,2 м², что на 24,7% выше показателя 2021 г., а рынок Санкт-Петербурга, согласно анонсируемым планам, пополнится на 67,5 тыс. м². В числе значимых новых торговых центров, ожидаемых к выходу на рынок в 2022 году, ТРЦ «Мармелад» (GLA 45,0 тыс. м²) в Череповце, ТРЦ iMALL в МФК «Эспланада» (GLA 40,5 тыс. м²) в Перми, а также МФК ARSIB Tower (GLA 27,0 тыс. м²) в Тюмени.

До 40-50% качественных региональных торговых центров в ближайшие годы будут нуждаться в проведении реконцепции. Необходимость пересмотра формата торгового центра происходит во многом из-за эволюционирования потребительских трендов и поведения за последние 5–7 лет, которые приводят к устареванию имеющихся форматов, увеличению доли вакантных площадей и частой ротации в объектах. На фоне вышеуказанных факторов жизненный цикл объектов торговой недвижимости стал сокращаться: сейчас он составляет в среднем 10-15 лет. После достижения конечной точки цикла собственник торгового центра должен комплексно исследовать внутренние и внешние факторы, влияющие на трафик и доходность объекта, например, состав арендаторов, актуальность архитектурных и интерьерных решений, концепцию направленность объекта, которые будут удовлетворять новым предпочтениям потенциальных посетителей. Кроме того, под влиянием внешних факторов – открытия конкурента поблизости, изменения спроса на определенные категории товаров – торговый объект будет нуждаться в значительном обновлении. Так, например, в Самаре в рамках реконцепции и ребрендинга ТРЦ «Московский» 1997 года постройки (GLA 79,0 тыс. м²) открылся аутлет-молл Letout. Первые недели работы в тестовом режиме подтвердили востребованность формата «аутлет»: за счет новых функций трафик увеличился на 40% по сравнению со средними показателями прошлых лет, по подсчетам холдинга. В рамках проекта также были увеличены развлекательные зоны, куда входят океанариум, фитнес, батутный парк, детский развлекательный комплекс и кинотеатр. Помимо этого, в 2022 году в Воронеже начнется комплексное обновление концепции торговых площадей сити-парка «Град» (GLA 134,3 тыс. м²). Ориентировочно под реконцепцию попадет примерно 90% от общего объема торговых площадей. Это коснется как якорных операторов, так и операторов фэшн-галереи. Также в рамках новой концепции будет создано пространство с многофункциональными общественными зонами, а еще уникальная детская зона и обновленный фуд-корт. В предстоящем году после реконцепции и реновации в Казани также должен будет открыться торговый центр «Проспект» (GLA 15,0 тыс. м²), что сделает торговый объект качественным и интересным для потенциальных посетителей. Арендаторами выступят известные федеральные и региональные компании.

Рынок коммерческой недвижимости Сургута

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

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

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

В городе множество ТЦ, в основном, это небольшие районные центры. Но город может похвастаться и такими гигантами, как ТРЦ Аура и ТРЦ Сити Молл. Торговый Центр Сургут Сити Молл находится по адресу Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, тракт Югорский, 38. Здание площадью 154 000 кв. м, 2012 года постройки, имеет 4 этажа, относится к классу А. На территории есть парковка - подземная на 1 200 мест, наземная на 3 800 мест, 10 входов. ТРЦ Аура Общая площадь ТРЦ «Аура» составляет 95 000 кв. м, из которых 65 000 кв. м. приходится на торговые площади. В торговом комплексе расположены более 175 бутиков, многие из которых представлены впервые в городе. В данные ТРЦ приезжают со всех близлежащих городов – Нижневартовска, Ханты-Мансийска, Нефтеюганска, Ноябрьска, Нового Уренгоя и других.

Известных федеральных игроков в Сургуте немного. Город нуждается в качественном общепите и досуговых форматах. По ряду направлений в Сургуте конкуренция меньше, чем в других перспективных городах. Востребованы образовательные и развлекательные клубы для детей и взрослых разного возраста, языковые школы. Несомненно, для сегмента стрит-ритейла большую роль играет плотность населения и его платежеспособность. А данные последних 5 лет показывают, что в Сургут растет, строится, растет доход жителей, и уже не все стремятся покинуть город. Портрет покупателя Сургута – это как жители Сургута, так и округа, а также бизнес Тюмени, открывающий свои филиалы в северных регионах.

Объект	Стоимость (м2)
Помещения свободного назначения	43 278
Офисные	75 734
Торговые	59 796
Производства / склады	11 902
Здания / сооружения	н/д
Земельные участки	1 443
Услуги	31 607
Автопрофиль	30 000
Досуг	н/д

Рис. 21. Средняя стоимость объектов коммерческого назначения на январь 2022 г. (Ханты-Мансийский АО - Югра), руб./кв. м³⁹

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах с указанием правил их отбора для проведения расчетов и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов

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, расположенные в г. Сургут;
- 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 площадью от 600 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.

³⁹ <https://86.imls.ru/PriceMap>

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

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, мкр. 7-й, ул. Майская, 16	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, мкр. ПИКС, ул. Грибоедова, 2	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, ул. Аэрофлотская, 5/1
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Площадь улучшений, кв. м	6 735,0	6 341,5	1 263,6
Площадь земельного участка, сот.	26,41	48,57	17,70
Техническое состояние объекта	Отличное	Отличное	Хорошее
Тип и состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этажность	5 и цоколь	2 и цоколь	2 и цоколь
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое
Точная ссылка	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243862333/	https://surgut.etagi.com/commerce/2308845/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1263_m_1916837438
Источник данных	АН Этажи, +7 932 416-53-34	Бобков Андрей Алексеевич +7 950 539-95-80	Денис Анатольевич, +7 982 150 00 00
Цена предложения, руб.	360 000 000	300 000 000	59 348 370
НДС	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	53 452	47 307	46 968
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 46 968 до 53 452 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
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Энтузиастов, 21	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, бул. Свободы, 2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 9-10-й, ул. Энгельса, д. 11
Площадь, кв. м	978,20	792,60	662,00
Этаж	1	2	2
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип и состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Точная ссылка	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863672/	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/266441249/	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863471/
Источник данных	Этажи Коммерческая Недвижимость Агентство недвижимости +7 932 418-96-45	+7 982 413-20-00, +7 922 761-65-55	АН Этажи, +7 922 256-58-28
Цена предложения, руб. /кв. м /год	8 993	12 000	13 197
НДС	Включен	Включен	Включен
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+

Из представленной выше таблицы видно, что ставки аренды в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 8 993 до 13 197 руб./кв. м в год с НДС 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.⁴⁰ относительно ценообразующих факторов в сегменте высококласной 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. 22. Состав и вес ценообразующих факторов для высококласной 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.

⁴⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,85	0,76	0,94
2	Санкт-Петербург	0,80	0,66	0,94
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,76	0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,70	0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,62	0,88
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,61	0,89
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,77	0,88
8	Курортные регионы	0,78		
9	Дальневосточные регионы	0,80	0,70	0,90

Рис. 23. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости⁴¹

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		Код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали).	VI

Рис. 24. Типовые зоны в пределах города⁴²

⁴¹Справочник оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Полная версия. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

⁴²Справочник оценщика недвижимости - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.)

цены		Аналог					
		исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окраины пром.зоны
объект оценки	исторический центр города	1,00	1,07	1,17	1,21	1,31	1,37
	центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,13	1,23	1,29
	многоквартирная жилая застройка	0,86	0,91	1,00	1,03	1,13	1,18
	среднеэтажная жилая застройка	0,83	0,88	0,97	1,00	1,09	1,14
	зона автомагистралей	0,76	0,81	0,89	0,92	1,00	1,05
	окраины пром.зоны	0,73	0,78	0,85	0,88	0,96	1,00
арендные ставки		Аналог					
		исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окраины пром.зоны
объект оценки	исторический центр города	1,00	1,06	1,15	1,23	1,26	1,37
	центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,16	1,20	1,30
	многоквартирная жилая застройка	0,87	0,92	1,00	1,06	1,10	1,19
	среднеэтажная жилая застройка	0,82	0,86	0,94	1,00	1,03	1,12
	зона автомагистралей	0,79	0,84	0,91	0,97	1,00	1,08
	окраины пром.зоны	0,73	0,77	0,84	0,89	0,92	1,00

Рис. 25. Корректирующие коэффициенты для цен/арендных ставок объектов торговой недвижимости на типовые зоны в пределах города (города с численностью населения до 0,5 млн чел.)⁴³

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.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,85	0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,85	0,91
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,91	0,88	0,95

Рис. 26. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения относительно красной линии для цен объектов торговой недвижимости⁴⁴

⁴³ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.)

⁴⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,88	0,91
2	Санкт-Петербург	0,90	0,89	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,90	0,93
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,90	0,88	0,91
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,89	0,92

Рис. 27. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения относительно красной линии для арендных ставок объектов торговой недвижимости⁴⁵

Физические характеристики

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,81	0,96
2	Санкт-Петербург	0,97	0,90	1,05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,88	1,03
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94

Рис. 28. Корректирующие коэффициенты в зависимости от типа объекта для цен объектов торговой недвижимости⁴⁶

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,91	0,98
2	Санкт-Петербург	0,94	0,91	0,98
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,92	0,99
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,90	0,87	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,87	0,94

Рис. 29. Корректирующие коэффициенты в зависимости от типа объекта для арендных ставок объектов торговой недвижимости⁴⁷

⁴⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.)

⁴⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.)

⁴⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.)

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,04	1,22	1,49	1,50	1,72
	от 50 до 125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,45	1,65
	от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,24	1,41
	от 300 до 750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,01	1,15
	от 750 до 1500	0,67	0,69	0,81	0,99	1,00	1,14
	от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,88	1,00

Рис. 30. Корректирующие коэффициенты для цен объектов торговой недвижимости на фактор масштаба (города с численностью населения до 500 тыс. чел.)⁴⁸

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,26	1,37	1,55	1,81	1,95
	от 50 до 125	0,79	1,00	1,09	1,23	1,44	1,55
	от 125 до 300	0,73	0,92	1,00	1,13	1,32	1,42
	от 300 до 750	0,64	0,81	0,88	1,00	1,17	1,26
	от 750 до 1500	0,55	0,70	0,76	0,86	1,00	1,08
	от 1500	0,51	0,65	0,70	0,80	0,93	1,00

Рис. 31. Корректирующие коэффициенты для арендных ставок объектов торговой недвижимости на фактор масштаба (города с численностью населения до 500 тыс. чел.)⁴⁹

№	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	0,90	0,99	0,94
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	0,54	0,94	0,72
4	Условно-удовлетворительное	Малоприспособленное 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	0,48	0,37

Рис. 32. Корректирующие коэффициенты для объектов коммерческой недвижимости на техническое состояние (цены/аренда объектов)⁵⁰

⁴⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.)

⁴⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.)

⁵⁰ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатПелм, <https://statpelm.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2703-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,88	0,94	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,23	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,10

Рис. 33. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисной недвижимости на состояние внутренней отделки (цены/аренда объектов)⁵¹

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,01	1,21	1,29
	2 этаж и выше	0,99	1,00	1,20	1,28
	цоколь	0,83	0,83	1,00	1,06
	подвал	0,78	0,78	0,94	1,00

Рис. 34. Корректирующие коэффициенты для цен объектов торговой недвижимости на этаж расположения (города с численностью населения до 500 тыс. чел.)⁵²

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,02	1,25	1,34
	2 этаж и выше	0,98	1,00	1,22	1,31
	цоколь	0,80	0,82	1,00	1,07
	подвал	0,75	0,77	0,93	1,00

Рис. 35. Корректирующие коэффициенты для арендных ставок объектов торговой недвижимости на этаж расположения (города с численностью населения до 500 тыс. чел.)⁵³

⁵¹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости Стамбула, <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2698-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

⁵² Справочник оценщика недвижимости - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.)

⁵³ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.)

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,16	1,18
	стихийная	0,85	1,00	1,01
	без парковки	0,85	0,99	1,00

Рис. 36. . Корректирующие коэффициенты для цен объектов торговой недвижимости по показателю парковки (города с численностью населения менее 500 тыс. чел.)⁵⁴

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,07	1,13
	стихийная	0,93	1,00	1,05
	без парковки	0,88	0,95	1,00

Рис. 37. . Корректирующие коэффициенты для арендных ставок объектов торговой недвижимости по показателю парковки (города с численностью населения менее 500 тыс. чел.)⁵⁵

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,05	1,18	1,11
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,10	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,18	1,35	1,26
4	Котельные с котельным оборудованием	2,08	2,89	2,45
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,65	3,20	2,35
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,05	1,17	1,10
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,06	1,03
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,11	1,08
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,09	1,06
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,02	1,07	1,04

Рис. 38. Корректирующие коэффициенты для объектов коммерческой недвижимости на наличие мебели/оборудования/техники (цены/аренда объектов)⁵⁶

⁵⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.)

⁵⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.)

⁵⁶ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2697-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2022-goda>

Скидки на торг при заключении сделок

Таблица 347. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.10	0.05 - 0.15
2	Санкт-Петербург	0.05	0.02 - 0.08
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.08	0.04 - 0.12
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0.07	0.04 - 0.11
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05 - 0.13

Таблица 359. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.07	0.01 - 0.13
2	Санкт-Петербург	0.03	0.01 - 0.05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.07	0.04 - 0.11
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0.07	0.03 - 0.10
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.08	0.04 - 0.11

Рис. 39. Скидки на торг⁵⁷

Уровень вакантных площадей (недозагрузки)

Табл. 15. Потери от недозагрузки для торговой недвижимости

Источник		Потери от неиспользования, %		
Справочник оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Полная версия. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.		10,5% (среднее значение для городов с населением до 500 тыс. человек и уровнем доходов выше среднего)		
Таблица 7. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,0%	4,1%	15,9%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	12,1%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	4,7%	15,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	5,4%	18,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	2,7%	20,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,5%	5,6%	15,4%

⁵⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.)

Источник					Потери от неиспользования, %
Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2022 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2702-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-01-2022-goda					11,0% (среднее значение)
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	
1	Торговые помещения и здания	0,81	0,95	0,89	
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,67	0,83	0,76	
3	Складские помещения и здания	0,80	0,94	0,88	
4	Производственные помещения и здания	0,56	0,82	0,71	
Среднее значение:					10,75%

Ставка капитализации

Кризис, вызванный пандемией коронавируса, повысил риски неполучения планируемых доходов инвесторами, приобретающими доходную недвижимость в целях последующей сдачи в аренду. Также повысились риски инвестиций в строительство, обусловленные неизвестностью, как поведут себя цены на объекты недвижимости в будущем, как будут изменяться цены на материалы и соответствующие затраты на строительство. Как известно, инвестор, вкладывая деньги в проекты, характеризующиеся большими рисками, требует соответствующей компенсации (премии) за риск. Другими словами, инвестор готов повышать свой риск только в обмен на увеличение доходности инвестиций. По этой причине доходные активы на свободном конкурентном рынке обычно отвечают требованию: если они более рискованные, то они должны быть более доходными. Исходя из этого то многие оценщики делают вывод о том, что в условиях кризиса в связи с повышенными рисками ставка дисконтирования, отражающая доходность инвестиций в недвижимость, должна быть более высокой, чем в докризисный период, характеризующийся меньшими рисками. С этим выводом, однако, нельзя согласиться. Сам факт, что повысился риск, связанный с активом, не означает автоматическое повышение его доходности. Адекватное соотношение доходности инвестиций и их риска справедливо только для установившегося рынка, когда инвестор может выбирать между несколькими альтернативными вложениями, каждое из которых характеризуется своим уровнем риска. В ситуации же кризиса рынок выходит из равновесного состояния. Доходность инвестиций в недвижимость понизилась на фоне снижения общей доходности бизнеса и, соответственно, снижения доходности альтернативных инструментов инвестирования.

При этом повысились риски не только инвестиций в недвижимость, но и риски других инвестиций, которые могут рассматриваться как альтернативные. Таким образом, приобретая недвижимость с инвестиционными целями, инвестор вынужден соглашаться на меньшую доходность, чем в докризисный период, с одновременным пониманием того, что принимает свои решения в условиях более высокого риска. Таким образом, снижение ставки капитализации – это естественное следствие общего падения доходности бизнеса в результате кризиса во всех сферах экономики.

В хорошо известной формуле для расчета стоимости методом прямой капитализации, коэффициент капитализации присутствует в знаменателе, и его снижение при прочих фиксированных параметрах должно привести к повышению расчетной стоимости объекта недвижимости, что противоречит сложившейся ситуации. На самом деле никаких противоречий здесь нет.

Сегодня арендодатели оказываются более уступчивыми, чем продавцы недвижимости, поэтому в условиях текущего кризиса отношение арендной ставки к стоимости недвижимости в среднем уменьшилось. Кроме того, увеличивается степень недозагрузки сдаваемых в аренду площадей. Дело в том, что даже существенное снижение арендных ставок не позволяет арендодателям легко сдать в аренду помещения. В результате снижается действительный доход. При этом не уменьшаются коммунальные платежи и прочие затраты, связанные с эксплуатацией недвижимости. Нетрудно увидеть, что при этих сопровождающих кризис процессах, чистый операционный доход снизился ещё больше, чем цена соответствующего объекта недвижимости.

Отсюда следует очевидный вывод, чтобы результаты, полученные при применении доходного подхода, не противоречили результатам, полученным при применении сравнительного подхода, в условиях кризиса коэффициент капитализации должен быть ниже, чем в докризисный период.

Табл. 16. Ставка капитализации торговой недвижимости

Источник		Ставки капитализации, %																									
Справочник оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Полная версия. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. Таблица 33. Значения текущей доходности недвижимости и границы доверительных интервалов по городам с численностью населения до 0,5 млн.чел. для недвижимости на активном рынке <table><tr><th>Тип недвижимости</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr><tr><td>Объекты классов А,В</td><td>7.4%</td><td>6.8%</td><td>8.1%</td></tr><tr><td>Объекты класса С</td><td>8.3%</td><td>7.6%</td><td>9.1%</td></tr><tr><td>Торговые центры</td><td>9.8%</td><td>8.9%</td><td>10.7%</td></tr><tr><td>Стрит-ритейл</td><td>8.7%</td><td>7.9%</td><td>9.5%</td></tr><tr><td>Объекты свободного назначения</td><td>8.0%</td><td>7.3%</td><td>8.8%</td></tr></table>		Тип недвижимости	Среднее значение	Доверительный интервал		Объекты классов А,В	7.4%	6.8%	8.1%	Объекты класса С	8.3%	7.6%	9.1%	Торговые центры	9.8%	8.9%	10.7%	Стрит-ритейл	8.7%	7.9%	9.5%	Объекты свободного назначения	8.0%	7.3%	8.8%	9,8% (среднее значение)	
Тип недвижимости	Среднее значение	Доверительный интервал																									
Объекты классов А,В	7.4%	6.8%	8.1%																								
Объекты класса С	8.3%	7.6%	9.1%																								
Торговые центры	9.8%	8.9%	10.7%																								
Стрит-ритейл	8.7%	7.9%	9.5%																								
Объекты свободного назначения	8.0%	7.3%	8.8%																								
Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2022 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2699-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda <table><tr><th>№</th><th>Назначение объектов</th><th>Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным потоком пешеходным трафиком</th><th>Среднее значение Кх</th><th>Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным потоком пешеходным трафиком</th></tr><tr><td>1</td><td>Торговые помещения и здания</td><td>0,09</td><td>0,10</td><td>0,12</td></tr><tr><td>2</td><td>Офисные и другие общественные помещения и здания</td><td>0,10</td><td>0,12</td><td>0,15</td></tr><tr><td>3</td><td>Складские помещения и здания</td><td>0,09</td><td>0,11</td><td>0,13</td></tr><tr><td>4</td><td>Производственные помещения и здания</td><td>0,14</td><td>0,17</td><td>0,22</td></tr></table>		№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным потоком пешеходным трафиком	Среднее значение Кх	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным потоком пешеходным трафиком	1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12	2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15	3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,13	4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22	10,0% (среднее значение)
№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным потоком пешеходным трафиком	Среднее значение Кх	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным потоком пешеходным трафиком																							
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12																							
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15																							
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,13																							
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22																							
Обзор консалтинговой компании Knight Frank «Рынок инвестиций. Россия 1 полугодие 2021», https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-1-polugodie-2021-8611.pdf ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 12,6 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК 1,4 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ 9,5–11,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ		10,25% (среднее значение)																									
Среднее значение:		10.02%																									

Расходы арендатора и собственника⁵⁸

Наименование коэффицента	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. 40. Типовые операционные расходы арендатора, %

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

Рис. 41. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ

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

- По данным сервиса по недвижимости в России «ИМЛС» (<https://86.imls.ru/PriceMap>) средняя стоимость земельных участков коммерческого назначения в Ханты-Мансийском АО - Югра составляет 1 443 руб./кв. м (144 300 руб./сот.), а средняя стоимость торговых объектов составляет 59 796 руб./кв. м.
- Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются: местоположение, назначение, обеспеченность инженерными коммуникациями, наличие строения на участке.
- Цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 550 000 до 990 371 руб. / сот. без учета потенциального снижения в процессе торга.
- Оцениваемое здание относится к районному торговому центру. Основными ценообразующими факторами для них являются местоположение, состояние, площадь, наличие выхода на красную линию, площадь участка и т. д.
- Цены предложения в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 46 968 до 53 452 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг.
- Ставки аренды в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 8 993 до 12 000 руб./кв. м в год без учета скидки на торг.
- Рынок Объекта оценки относится к активному рынку.

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.

⁵⁸ 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.

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 спреды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют 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. Основопологающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок коммерческой недвижимости г. Сургута развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов Объекта оценки.

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

При применении 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.

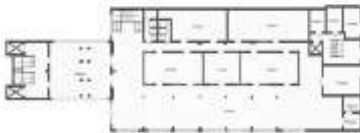
Табл. 17. Описание объектов сравнения⁵⁹

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, мкр. 7-й, ул. Майская, 16	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, мкр. ПИКС, ул. Грибоедова, 2	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, ул. Аэрофлотская, 5/1
Территориальная зона	Центр города	Центр города	Многokвартирная жилая застройка	Зона автомагистралей
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности без учета ограничений (обременений) прав	Право собственности на здание и земельный участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и земельный участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и земельный участок, 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 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	5 648,1	6 735,0	6 341,5	1 263,6
Площадь земельного участка, сот.	45,45	26,41	48,57	17,70
Техническое состояние объекта	Хорошее	Отличное	Отличное	Хорошее
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этажность	3 и цоколь	5 и цоколь	2 и цоколь	2 и цоколь
цоколь, кв. м	1 612,20	1 122,50	2 113,83	421,20
1-й этаж, кв. м	1 759,30	1 122,50	2 113,83	421,20
2-й и выше, кв. м	2 276,60	4 490,00	2 113,83	421,20
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Организованная	Имеется наземная ⁶⁰
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Имеется мебель	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

⁵⁹ 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.

⁶⁰ Земельный участок под парковку выделен и оформлен отдельно (площадь земельного участка под парковку включена в общую площадь земельного участка, которая составляет 17,70 сот.).

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Точная ссылка	x	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243862333/	https://surgut.etagi.com/commerce/2308845/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1263_m_1916837438
Источник данных	x	АН Этажи, +7 932 416-53-34	Бобков Андрей Алексеевич +7 950 539-95-80	Денис Анатольевич, +7 982 150 00 00
Цена предложения, руб.	?	360 000 000	300 000 000	59 348 370
НДС	x	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	?	53 452	47 307	46 968
Текст объявления	x	Продаётся новый ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР в самом центре города Сургута. Здание площадью 6735 м2 расположенное на собственном земельном участке 2641 м2 имеет 5 этажей и цоколь. Парковка на 100 машиномест, дата ввода в эксплуатацию- 2020 г. Технические характеристики: лифты 2, система кондиционирования точечная, отопление, водоснабжение, канализация- централизованные, пожарная и охранная сигнализация, вытяжная система пожаротушения установлены. Выделенная электрическая мощность 240 квт. Высота потолков 3,3 м, внутренние перегородки-гипсокартон, стекло, санузел на всех этажах. Каждый этаж по 1000 м2, арендопригодные площади ТЦ составляют 75-80%. ТЦ характеризуется отличным уровнем визуальной доступности. В зоне пешеходной доступности проживают не менее 80 000 человек. В непосредственной близости от Объекта расположены остановки общественного транспорта (общественный транспорт представлен автобусами и маршрутными такси). Торг Доп. описание: также имеются: пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 3963739.	Продам коммерческое помещение свободного назначения. Площадь здания 6341.5 квадратных метра. Здание отдельно стоящее, двухэтажное. На данный момент здание используется как "Боулинг Центр". Земля находится в собственности. Расположение выгодное на пересечении улицы Крылова и Грибоедова, большой автомобильный и пешеходный трафик. Здание располагается на первой линии, у дороги. Внутри сделан качественный косметический ремонт, имеется вся необходимая мебель, техника.	Продается здание Торгово-Выставочного комплекса. Отдельно стоящее. Здание и земля в собственности. Первая линия. Арендный бизнес. Большая асфальтированная стоянка. Заполнен арендаторами. Доходный бизнес, якорные арендаторы. Рядом Тикамис, БРП центр. Под любой вид деятельности. Все коммуникации. Торг. Звоните готовы общаться.

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фотографии	х	 	 	 

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 (сгруппированы⁶¹ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - 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

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

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

- $K_{пр}$ – прямой коэффициент;
- $K_{обр}$ – обратный коэффициент.

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

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности для Объекта оценки 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. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) прав у объектов-аналогов, предполагается отсутствие таковых. Корректировка на права и ограничения (обременения) прав не требуется.

Согласно анализу, проведенному Оценщиком (п. 3.7. Отчета), условия договоров аренды соответствуют рыночным, в связи с чем дополнительный учет данного факта не требуется.

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 - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.).

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

Последующие корректировки вносились аналогично, при наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов.

Оценщик в качестве корректировки на торг принял среднее значение скидки на торг для активного рынка для объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел. для торговых центров и помещений в них (согласно п. 4.4.2. Отчета), ввиду того, что не выявил какие-либо факторы, обуславливающие минимальное или максимальное значение торга. Корректировка составила -9,00%.

Табл. 18. 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./кв. м	?	53 452	47 307	46 968
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности без учета ограничений (обременений) прав	Право собственности на здание и земельный участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и земельный участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и земельный участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	53 452	47 307	46 968

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
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./кв. м	x	53 452	47 307	46 968
Дата продажи	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	53 452	47 307	46 968
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	48 641	43 050	42 741
Последовательные корректировки, суммарно	x	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	x	48 641	43 050	42 741

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/>).

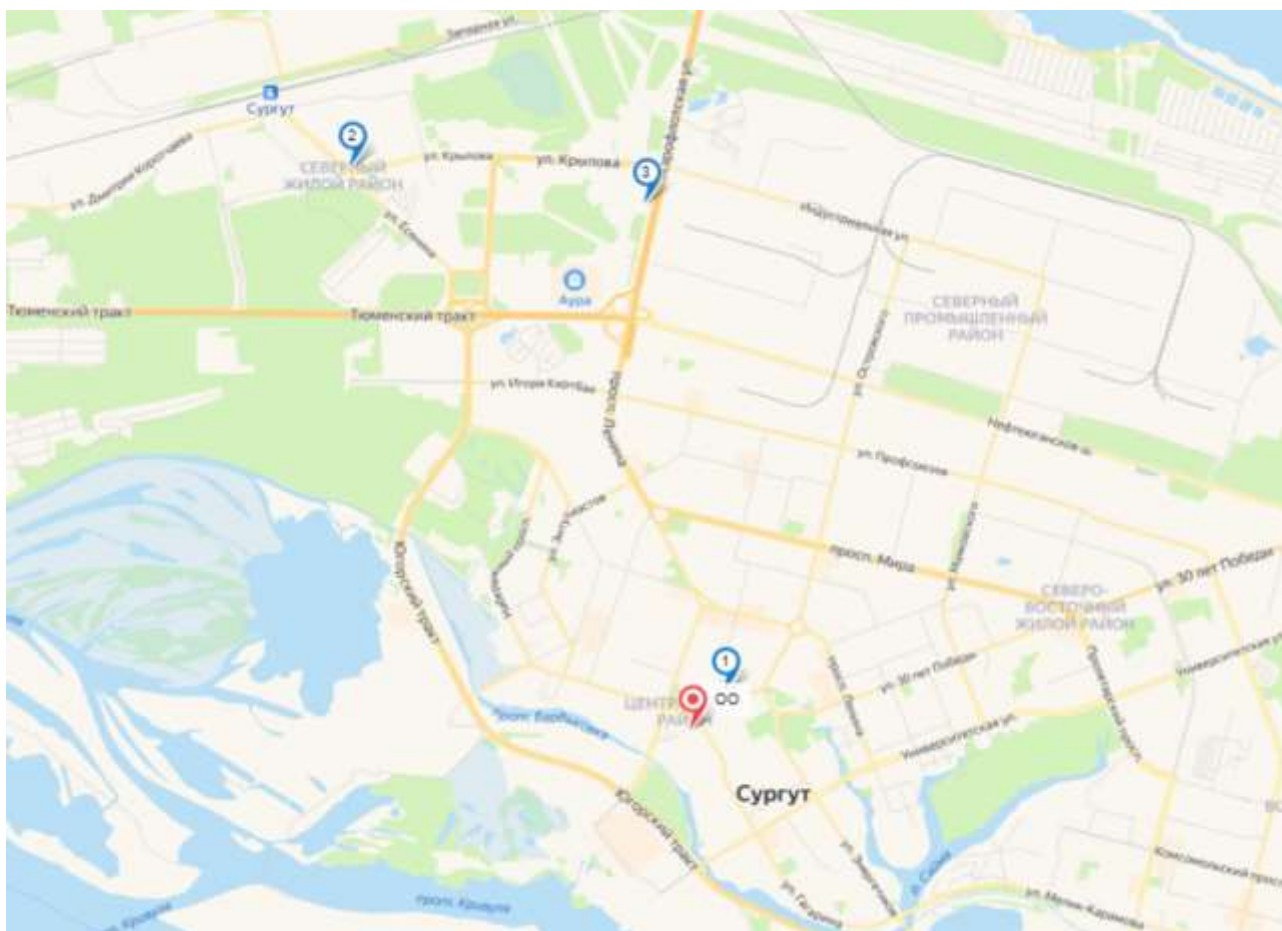


Рис. 42. Месторасположение объектов-аналогов (1-3) и оцениваемого объекта (ОО) на карте

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 расположены в различных районах города (располагаются в различных ценовых зонах), требуется корректировка.

Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие ко-

эффективности и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.).

Табл. 19. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ценовая зона	Центр города	Центр города	Многоквартирная жилая застройка	Зона автомагистралей
Величина корректировки, %	х	0,00%	17,00%	31,00%

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 выход на 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 - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.).

Табл. 20. Корректировка на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь улучшений, кв. м	5 648,1	6 735,0	6 341,5	1 263,6
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	-12,00%

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 объект-аналог №3 находятся в хорошем состоянии, введение корректировки не требуется. Объекты-аналоги № 1 и № 2 являются новыми зданиями в отличном состоянии, для них необходимо ввести корректировки.

№	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	0,90	0,99	0,94
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	0,54	0,94	0,72
4	Условно-удовлетворительное	Малоприспособленное 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	0,48	0,37

Рис. 43. Корректирующие коэффициенты для объектов коммерческой недвижимости на техническое состояние (цены/аренда объектов)⁶²

Табл. 21. Корректировка на техническое состояние зданий

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Техническое состояние объекта	Хорошее	Отличное	Отличное	Хорошее
Коэффициент	0,94	1,00	1,00	0,94
Величина корректировки, %	х	-6,00%	-6,00%	0,00%

⁶² Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости Стамбула, <https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2703-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Корректировка на тип и состояние отделки. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют стандартную отделку, типичную для торговых объектов, в хорошем состоянии, введение корректировки не требуется.

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

Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.).

Табл. 22. Корректировки на этаж расположения

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Этаж расположения	3 и цоколь	5 и цоколь	2 и цоколь	2 и цоколь
площадь помещений подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь помещений цоколя, кв. м	1 612,20	1 122,50	2 113,83	421,20
площадь помещений первого этажа, кв. м	1 759,30	1 122,50	2 113,83	421,20
площадь помещений выше первого этажа, кв. м	2 276,60	4 490,00	2 113,83	421,20
Общая площадь, кв. м	5 648,10	6 735,00	6 341,50	1 263,60
справочный коэффициент помещений подвала		0,78		
справочный коэффициент помещений цоколя		0,83		
справочный коэффициент помещений первого этажа		1,00		
справочный коэффициент выше первого этажа		0,99		
Итоговый коэффициент этажа расположения	0,947	0,965	0,940	0,940
Величина корректировки, %	x	-1,82%	0,79%	0,79%

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 этим критериям аналогично алгоритму, описанному в п. 6.2 Отчета).

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 участка⁶³

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь улучшений, кв. м	5 648,1	6 735,0	6 341,5	1 263,6
Площадь земельного участка, сот.	45,45	26,41	48,57	17,70
Соотношение «площадь зданий/ площадь участка»	124,27	255,02	130,56	71,39
Рыночная стоимость 1 сотки незастроенного земельного участка, руб./сот.	707 996,00			
Корректировка на права на земельный участок, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь земельного участка, %	x	11,23%	-1,29%	20,30%
Рыночная стоимость 1 сотки незастроенного земельного участка аналога, руб./сот.	x	787 482,37	698 842,48	851 735,38
Необходимая площадь для равного соотношения «площадь зданий/ площадь участка», сот.	x	54,20	51,03	10,17
Недостающая площадь для установления равного соотношения «площадь зданий/ площадь участка», сот.	x	27,79	2,46	-7,53
Стоимость недостающего земельного участка, руб.	x	21 881 169,49	1 718 983,24	-6 415 159,38
Соотношение «стоимость недостающего участка/ площадь зданий», руб./кв. м	x	3 248,87	271,07	-5 076,89
Стоимость 1 кв. м зданий до введения корректировки, руб./кв. м	x	48 641,43	43 049,75	42 740,60
Корректировка на площадь земельного участка, %	x	6,68%	0,63%	-11,88%

Корректировка на парковку. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют стихийную наземную парковку, кроме объекта-аналога № 2, который имеет организованную парковку. Необходимо ввести корректиров-

⁶³ Подробнее см. п. 6.2 Отчета

ку для объекта-аналога № 2. Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.).

Табл. 24. Корректировка на парковку

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип парковки	Имеется наземная	Имеется наземная	Организованная	Имеется наземная ⁶⁴
Величина корректировки, %	x	0,00%	-14,00%	0,00%

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. У Объекта оценки и всех объектов-аналогов отсутствует движимое имущество, не связанное с недвижимостью, кроме объекта-аналога № 2, который предлагается к продаже вместе с мебелью. Необходимо ввести корректировку для объекта-аналога № 2.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,06	1,03

Рис. 44. Корректирующие коэффициенты для объектов коммерческой недвижимости на наличие мебели/оборудования/техники (цены/аренда объектов)⁶⁵

Табл. 25. Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Имеется мебель	Отсутствует
Коэффициент	1,00	1,00	1,03	1,00
Величина корректировки, %	x	0,00%	-2,91% (1/1,03-1)*100%	0,00%

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

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

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

Стоимость C_0 оцениваемого объекта по 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.

⁶⁴ Земельный участок под парковку выделен и площадь земельного участка под парковку включена в общую площадь земельного участка, что учтено выше в рамках корректировки на различие в площади земельных участков. Во избежание двойного учета в рамках данной корректировки факт наличия выделенной территории под парковку не учитывается (кроме того, парковка не обеспечена шлагбаумом и пр. и имеет стихийный характер)

⁶⁵ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатПулм, <https://statpult.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2697-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2022-goda>

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. 26. 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
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	48 641	43 050	42 741
Корректировки на местоположение объекта				
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, мкр. 7-й, ул. Майская, 16	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, мкр. ПИКС, ул. Грибоедова, 2	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, ул. Аэрофлотская, 5/1
Территориальная зона	Центр города	Центр города	Многоквартирная жилая застройка	Зона автомагистралей
Корректировка, %	х	0,00%	17,00%	31,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	7 318	13 250
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	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
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Площадь улучшений, кв. м	5 648,1	6 735,0	6 341,5	1 263,6
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	-12,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	-5 129
Техническое состояние объекта	Хорошее	Отличное	Отличное	Хорошее
Корректировка, %	х	-6,00%	-6,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	-2 918	-2 583	0
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Этажность	3 и цоколь	5 и цоколь	2 и цоколь	2 и цоколь
Корректировка, %	х	-1,82%	0,79%	0,79%
Корректировка, руб./кв. м	х	-885	341	338
Площадь земельного участка, сот.	45,45	26,41	48,57	17,70
Корректировка, %	х	6,68%	0,63%	-11,88%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Организованная	Имеется наземная
Корректировка, %	х	0,00%	-14,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	-6 027	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Имеется мебель	Не выявлены
Корректировка, %	х	0,00%	-2,91%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	-1 254	0

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на вид использования и (или) зонирование				
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	-1,14%	-4,49%	7,91%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	-554,5	-1 933,4	3 382,3
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	48 087	41 116	46 123
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидок к цене предложения), %	x	14%	41%	56%
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,86	0,59	0,44
Коэффициент вариации	x	8%		
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	14%		
Весовой коэффициент	100%	45%	31%	24%
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	45 456	21 812	12 797	10 847
Общая площадь улучшений, кв. м	5 648,1			
Итоговая стоимость с НДС, руб.	256 740 034			
Итоговая стоимость без НДС, руб.⁶⁶	219 313 098			

⁶⁶ (256 740 034 - 32 178 418) / 1,2 + 32 178 418, где 32 178 418 – стоимость земельного участка под зданием, руб. (см. п. 6.2 Отчета)

6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка

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 едиными объектами недвижимости, аналогичными единому 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 единого 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 стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого 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 едиными объектами недвижимости, аналогичными единому 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 единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого 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. 27. Описание объектов сравнения для оценки земельного участка⁶⁷

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, Восточный район, ул. Сосновая	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, улица 30 лет Победы	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Дзержинского, 10
Территориальная зона	Центр города	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Центр города
Красная линия	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Кадастровый номер	86:10:101038:135	86:10:0000000:20224	Часть участка 86:10:0101061:48	86:10:0101142:44
Тип объекта	Условно свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности без учета ограничений (обременений) прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право краткосрочной аренды, 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 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	45,45	180,00	19,45	36,35
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Объект незавершенного строительства (10% готовности)	Объект незавершенного строительства (10% готовности)
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, газоснабжение по границе	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Отсутствует	Имеется (ограждение)	Отсутствует	Имеется (ограждение)
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под торговый центр "Ярославна", для иного использования	Объекты торговли, предприятия по обслуживанию автомобилей, открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей	Под строительство торгового здания	Для строительства здания Представительства Республики Татарстан
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Для размещения торговых объектов	Под строительство торгово-офисных помещений	Под строительство торгово-офисных помещений	Под строительство торгово-офисных помещений
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

⁶⁷ 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
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Имеется ИРД	Имеется ИРД
Точная ссылка	x	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_2172369575	http://domdomof.ru/objects/view/19119	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._promnaznacheniya_2125641405
Источник информации	x	Дмитрий, +7 967 559-90-57	Юлия Владимировна Экспертконсульт 8 (3462) 980-200	АН Этажи Сургут Виктор, +7 982 560-53-83
Цена предложения, руб.	?	99 000 000	18 000 000	36 000 000
Цена предложения, руб./сот.	?	550 000	925 497	990 371
Текст объявления	x	Продается земельный участок промышленного назначения площадью 1,8 Га, в собственности.	Продам участок! Расположен на первой линии. Полностью отсыпан. Под строительство торгово-офисных помещений. В собственности. ТОРГ!!!	Продается земельный участок 36 соток земли в центре города на первой линии, на пересечении оживленных улиц набережный проспект никольская, просматривается со всех сторон. По пути следования находится ТЦ Сити молл. Непосредственно перед участком остановка общественного транспорта. Удобные подъездные пути, большой автомобильный и пешеходный трафик это пол пути успеха вашего бизнеса. На земельном участке расположен объект незавершенного строительства 10% свайное поле 646 шт. Договор аренды земельного участка продлен. Категория земель: земли населенных пунктов, земельный участок расположен в территориальной зоне ОД.2 Рассмотрим ваши предложения. Торг. Номер в базе: 5691040. Район: А мкр.

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.

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 (сгруппированы⁶⁸ 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

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

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

- $K_{пр}$ – прямой коэффициент;
- $K_{обр}$ – обратный коэффициент.

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.

Объекты-аналоги, как и оцениваемый участок, предлагаются на продажу в статусе права собственности, кроме объекта-аналога №3. Объект-аналог №3 принадлежит продавцу на праве краткосрочной аренды, требуется корректировка.

⁶⁸ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

**Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,
по отношению к собственному земельному участку ***

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,72	0,88	0,81
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,88	0,97	0,92
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,94	0,85
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,59	0,87	0,73
5	Для других целей	0,70	0,88	0,79
	* Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,73	0,91	0,83

Рис. 45. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права⁶⁹

Табл. 28. Корректировка на передаваемые имущественные права

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности без учета ограничений (обременений) прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право краткосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не выявлены
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	20,48% (1/0,83-1)*100%

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

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, род-ственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятель-ства 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 кор-ректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по про-даже 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 коронавиру-са, к расчетам принято максимальное значение скидки на торг для земельных участков, поскольку ограничения повлияли на снижение спроса. Таким образом, корректировка на торг составляет -10,0%.

⁶⁹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости Стамбула, <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2683-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelynykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94

Рис. 46. Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков⁷⁰

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

Табл. 29. 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.	?	550 000	925 497	990 371
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности без учета ограничений (обременений) прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право краткосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	20,48%
Скорр. цена, руб./сот.	х	550 000	925 497	1 193 219
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	550 000	925 497	1 193 219
Дата продажи	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	550 000	925 497	1 193 219
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	495 000	832 948	1 073 897
Последовательные корректировки, суммарно	х	-10,00%	-10,00%	8,43%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	х	495 000	832 948	1 073 897

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/>).

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

⁷⁰ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости Стамбула, <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2691-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2022-goda>

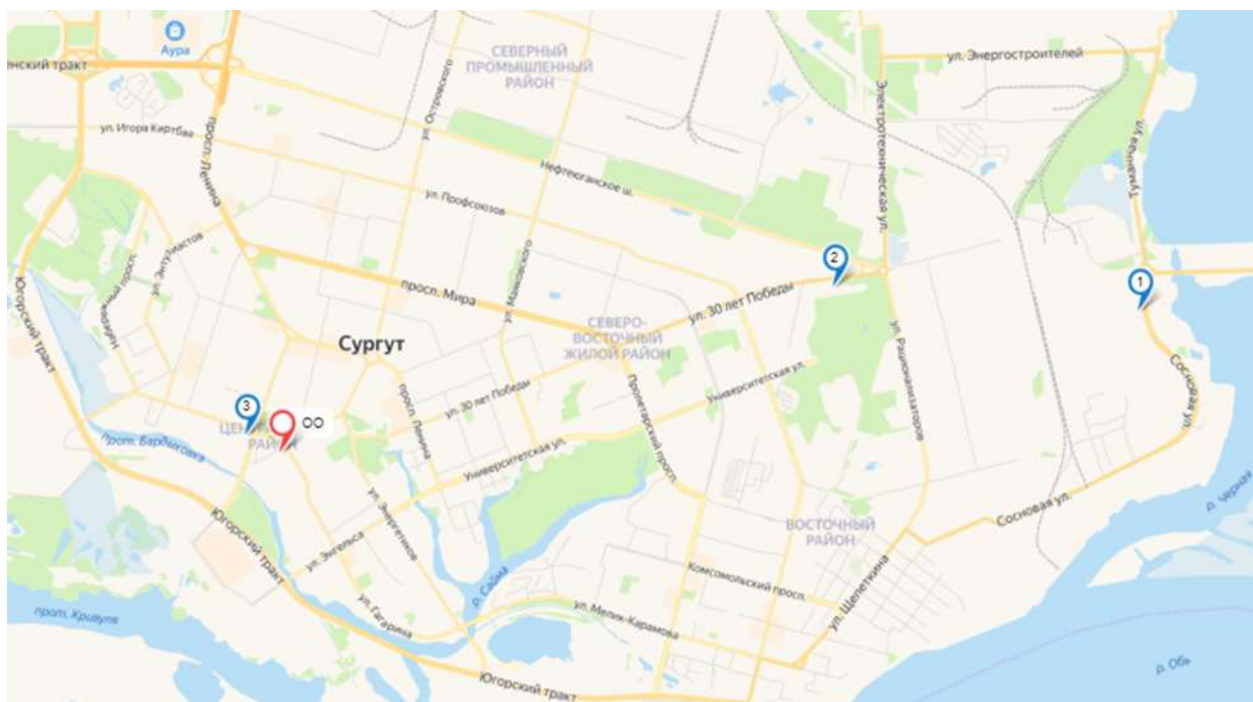


Рис. 47. Месторасположение объектов-аналогов (1-3) и оцениваемого объекта (ОО) на карте

Корректировка на местонахождение в пределах населенного пункта. В данном случае Объект оценки и объекты-аналоги расположены в разных ценовых зонах города. Требуется корректировка. Корректировки вводятся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Табл. 30. Расчет корректировок на местонахождение в пределах населенного пункта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Территориальная зона	Центр города	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Центр города
Величина корректировки, %	х	30,00%	30,00%	0,00%

Корректировка на красную линию. Следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют выход на красную линию, корректировка не требуется.

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.

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее млн. чел.					
Площадь, кв.м		аналог			
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,57
	1500-3000	0,82	1,00	1,15	1,28
	3000-6000	0,71	0,87	1,00	1,12
	>6000	0,64	0,78	0,89	1,00

Рис. 48. Корректирующие коэффициенты для земельных участков торгово-офисного назначения по фактору площади⁷¹

Табл. 31. Расчет корректировок на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, сот.	45,45	180,00	19,45	36,35
Величина корректировки, %	х	12,00%	-13,00%	0,00%

⁷¹ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Корректировка на наличие объектов капитального строительства. Расчет оцениваемого земельного участка ведется как условно свободного. У объекта-аналога №1 отсутствуют объекты капитального строительства, корректировка не требуется. У объектов-аналогов №2 и №3 на участках имеются объекты незавершенного строительства (10% готовности). Корректировки рассчитаны как произведение минимального значения доли улучшения 0,76 на процент готовности (10%). Минимальное значение доли обусловлено тем, что улучшения являются незавершенными строительством на начальной стадии и на дату оценки имеют некоторый износ.

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

Рис. 49. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости⁷²

Табл. 32. Расчет корректировок на наличие объектов капитального строительства

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наличие строений на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Объект незавершенного строительства (10% готовности)	Объект незавершенного строительства (10% готовности)
Величина корректировки, %	-	0,00%	-7,60%	-7,60%

Конфигурация и рельеф. Как правило, земельные участки, 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 так же по границе участков, однако у объектов-аналогов имеется по границе и газоснабжение, которое отсутствует у оцениваемого объекта. Необходимо провести корректировку. Минимальное значение коэффициента, принятое к расчету, обусловлено тем, что газоснабжение проходит по границе, а не заведено на участок⁷³.

⁷² «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.

⁷³ при проведении вебинара «Справочник оценщика недвижимости», Лейфером Л.А. и Крайниковой Т.В. 11 октября 2016 г. в 10:00 (Источник данных: <http://my.webinar.ru/event/connect/3760c1e516ac7434ac16e698b808d5aff/%0D>), были разъяснены вопросы касательно корректировки на коммуникации, расположенные на земельном участке и проходящие по границе участка, в ходе которого Лейфером Л.А. было отмечено, что среднее значение коэффициента учитывает, что коммуникации заведены на земельный участок, однако использование минимального значения диапазона допустимо для учета коммуникаций, проходящих по границе участка.

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. 50. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка коммуникациями⁷⁴

Табл. 33. 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, газоснабжение по границе	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение 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	По границе	По границе
Коэффициент	1	1,06	1,06	1,06
Корректировка, %	x	-5,66%	-5,66%	-5,66%
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%	-5,66%	-5,66%

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. В составе Объекта оценки ограждение отсутствует, как и у объекта-аналога №2. Объекты-аналоги №1 и №3 огорожены металлическим забором. Корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 рассчитана по среднему значению корректирующего коэффициента для земельных участков, огражденных по периметру металлическим забором.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,10	1,25	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,07	1,06

Рис. 51. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры⁷⁵

⁷⁴ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁷⁵ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости Стамбула, <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2682-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Табл. 34. Расчет корректировки на благоустройство участка

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Благоустройство участка	Отсутствует	Имеется (ограждение)	Отсутствует	Имеется (ограждение)
Коэффициент	1,00	1,06	1,00	1,06
Корректировка, %	-	-5,66% (1/1,06-1)*100%	0,00%	-5,66%

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

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Объекты-аналоги №2 и №3 имеют исходно-разрешительную документацию на строительство. Корректировка рассчитана на основании «Сборника рыночных корректировок СРК-2021», ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО «НЦПО»), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2021 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...14%
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...12%
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...7%
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	10...19%

Рис. 52. Корректирующие коэффициенты для земельных участков на различные факторы

Корректировка рассчитана по среднему значению диапазона 10%-19% в размере 14,5% и составила - 12,66% (1/1,145-1).

Табл. 35. 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	Не выявлены	Имеется ИРД	Имеется ИРД
Величина корректировки, %	-	0,00%	-12,66%	-12,66%

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. 36. 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.	х	495 000	832 948	1 073 897
Корректировки на местоположение объекта				
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 8, ул. Республики	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Восточный район, ул. Сосновая	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, улица 30 лет Победы	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Дзержинского, 10
Территориальная зона	Центр города	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Центр города
Корректировка, %	х	30,00%	30,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	148 500	249 884	0
Красная линия	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта				
Площадь, сот.	45,45		19,45	36,35
Корректировка, %	х	12,00%	-13,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	59 400	-108 283	0
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Объект незавершенного строительства (10% готовности)	Объект незавершенного строительства (10% готовности)
Корректировка, %	х	0,00%	-7,60%	-7,60%
Корректировка, руб./сот.	х	0	-63 304	-81 616
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация на участке	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе
Корректировка, %	х	-5,66%	-5,66%	-5,66%
Корректировка, руб./сот.	х	-28 019	-47 148	-60 787
Корректировка на экономические характеристики объекта				
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0
Благоустройство участка	Отсутствует	Имеется (ограждение)	Отсутствует	Имеется (ограждение)
Корректировка, %	х	-5,66%	0,00%	-5,66%
Корректировка, руб./сот.	х	-28 019	0	-60 787
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	Объекты торговли, предприятия по обслуживанию автомобилей, открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей	Под строительство торгового здания	Для строительства здания Представительства Республики Татарстан
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Для размещения торговых объектов	Под строительство торгово-офисных помещений	Под строительство торгово-офисных помещений	Под строительство торгово-офисных помещений
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость				
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Имеется ИРД	Имеется ИРД
Корректировка, %	х	0,00%	-12,66%	-12,66%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	-105 482	-135 996
Относительная коррекция, %	х	30,68%	-8,92%	-31,58%
Относительная коррекция,	х	151 862	-74 333	-339 185

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>руб./сот.</i>				
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	53,32%	68,92%	52,07%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	x	646 862	758 615	734 712
1-ABS (суммарная корректировка)	x	47%	31%	48%
Коэффициент вариации	x	8,2%		
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	17,3%		
Весовой коэффициент	100,0%	37%	25%	38%
Удельная стоимость, руб./сот.	707 996	240 237	187 564	280 195
Площадь земельного участка, сот.	45,5			
Итоговая стоимость прав на земельный участок, руб.	32 178 418			

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 метообразующий принцип) и принцип замещения.

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

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

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

6.4.1. 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 недвижимости⁷⁶:

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

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

Последовательность применения метода капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода к оценке недвижимости⁷⁷:

- 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 недвижимости⁷⁸:

- 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.

⁷⁶ 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.

⁷⁷ 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.

⁷⁸ По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011 г.

- 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.

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, площадью от 600 кв. м, 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. 37. Описание объектов-аналогов⁷⁹

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, ул. Энтузиастов, 21	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, бул. Свободы, 2	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, мкр. 9-10-й, ул. Энгельса, д. 11
Территориальная зона	Центр города	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центр города	Центр города
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь, кв. м	1 145,50	978,20	792,60	662,00
Этаж	1	1	2	2
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Организованная	Имеется наземная
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	х	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863672/	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/266441249/	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863471/
Источник данных	х	Этажи Коммерческая Недвижимость Агентство недвижимости +7 932 418-96-45	+7 982 413-20-00, +7 922 761-65-55	Ан Этажи, +7 922 256-58-28
Цена предложения, руб. /кв. м /год	?	8 993	12 000	13 197
НДС	х	Включен	Включен	Включен
Коммунальные расходы арендатора (КУ)	Расчет ведется исходя из допущения, что не включены	Не включены	Не включены	Включены
Эксплуатационные расходы арендатора (ЭР)	Расчет ведется исходя из допущения, что включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка на состав арендной став-		0,00%	0,00%	-12,60%

⁷⁹ 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
ки, %*				
Цена предложения с НДС, с ЭР, без КУ, руб. /кв. м /год	?	8 993	12 000	11 534
Текст объявления	х	Сдается помещение свободного назначения, первая линия. В помещении выполнен косметический ремонт, на полу постелена керамическая плитка, стены выровнены, окрашены в нейтральные оттенки. Есть холодный склад, есть офисные помещения, каждое помещение имеет свою отдельную входную группу. Удобное расположение, высокий пешеходный трафик, в шаговой доступности автобусные остановки, до центра 5ть минут езды на машине. Удобная транспортная развязка, большая парковка вокруг здания, 5 входных групп. ЗВОНИТЕ! Номер в базе: 3098578.	Предлагаем рассмотреть возможность сотрудничества в части аренды коммерческого объекта недвижимости торгово-офисного назначения общей площадью 792,6 кв. м. в Торгово-офисном комплексе Центральный, расположенный по адресу г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, бульвар Свободы, д.2. ТОК Центральный расположен в центре города, с развитой инфраструктурой и соответствующим трафиком, с парковкой до 100 мест (согласовывается дополнительная парковка вдоль бульвара Свободы), в шаговой доступности от остановок городского транспорта. Данное помещение имеет две входные группы: с центрального входа в Комплекс и автономный вход со стороны бульвара Свободы. В помещении выполнен ремонт: установлены панорамные окна; ковровое и керамическое напольные покрытия; стены выполнены в стиле венецианской шпатлёвки (анти-вандалные); внутри помещения установлены стеклянные двери. Помещение располагает серверной комнатой, с разводкой по всему объекту; вентиляционной камерой, а также электрощитовой с источником бесперебойного питания. В ТОК Центральный располагаются якорные арендаторы: офис ПАО Сбербанк; спортивный магазин Триал-спорт; Мастерская спорта LOVELO; сетевой магазин Ивановский текстиль и многие другие, которые обеспечивают средний трафик посетителей 1800 человек в день. Предусмотрен индивидуальный режим работы каждого партнера-арендатора, вне зависимости от работы ТОК Центральный.	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

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фотографии ⁸⁰	х	 		 

*Ставка аренды объекта-аналога №3 включает расходы арендатора на коммунальные услуги. Для приведения всех ставок аренды к единой базе без учета коммунальных платежей (оплачиваются отдельно арендатором), арендная ставка объекта-аналога №3 была скорректирована. Для корректировки использовались данные Справочника 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.

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,6%	5,7%	7,4%
Водоснабжение и канализация	2,0%	1,6%	2,4%
Отопление	4,0%	3,4%	4,6%
Итого коммунальные платежи	12.6%	10.8%	14,3%

Рис. 53. Состав коммунальных расходов арендатора для объектов торговой недвижимости⁸¹

Согласно представленным выше данным, среднее значение коммунальных платежей арендатора торговой недвижимости составляет 12,6%. Таким образом, арендная ставка объекта-аналога №3 рассчитана следующим образом $13\,197 \cdot (1 - 12,6\%) = 11\,534$ руб.

⁸⁰ В объявлении объекта-аналога № 2 фотоматериалы не представлены. Оценщик приводит данные сервиса для просмотра панорам «Яндекс.Панорамы» (<https://yandex.ru/maps/>).

⁸¹ Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Под ред. Л. А. Лейфера. Нижний Новгород, 2019 г.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Как для оцениваемого объекта, так и для объектов-аналогов, рассматривается право аренды. Оценка Объекта оценки проводится исходя из отсутствия ограничений (обременений); в виду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка на передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих 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 - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.).

Объект оценки расположен в г. Сургут, имеющем, как было указано выше, численность населения 387 235 чел. на 01 января 2021 г. и уровень доходов населения выше среднего по стране (см. п. 3.4. и п. 4.1 Отчета). Таким образом, по местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел. (ТЦ и помещения в них) Последующие корректировки вносились аналогично, при наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов.

Оценщик в качестве корректировки на торг принял среднее значение скидки на торг для активного рынка для объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел. (согласно п. 4.4.2. Отчета), ввиду того, что не выявил какие-либо факторы, обуславливающие минимальное или максимальное значение торга. Корректировка составила -8,00%.

Табл. 38. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м/год с НДС	?	8 993	12 000	11 534
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м/год с НДС	х	8 993	12 000	11 534
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м/год с НДС	х	8 993	12 000	11 534
Дата продажи	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м/год с НДС	х	8 993	12 000	11 534
Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка на торг, %	х	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорр. цена, руб./кв. м/год с НДС	х	8 274	11 040	10 611
<i>Последовательные корректировки, суммарно</i>	<i>х</i>	<i>-8,00%</i>	<i>-8,00%</i>	<i>-8,00%</i>
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м/год	х	8 274	11 040	10 611

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

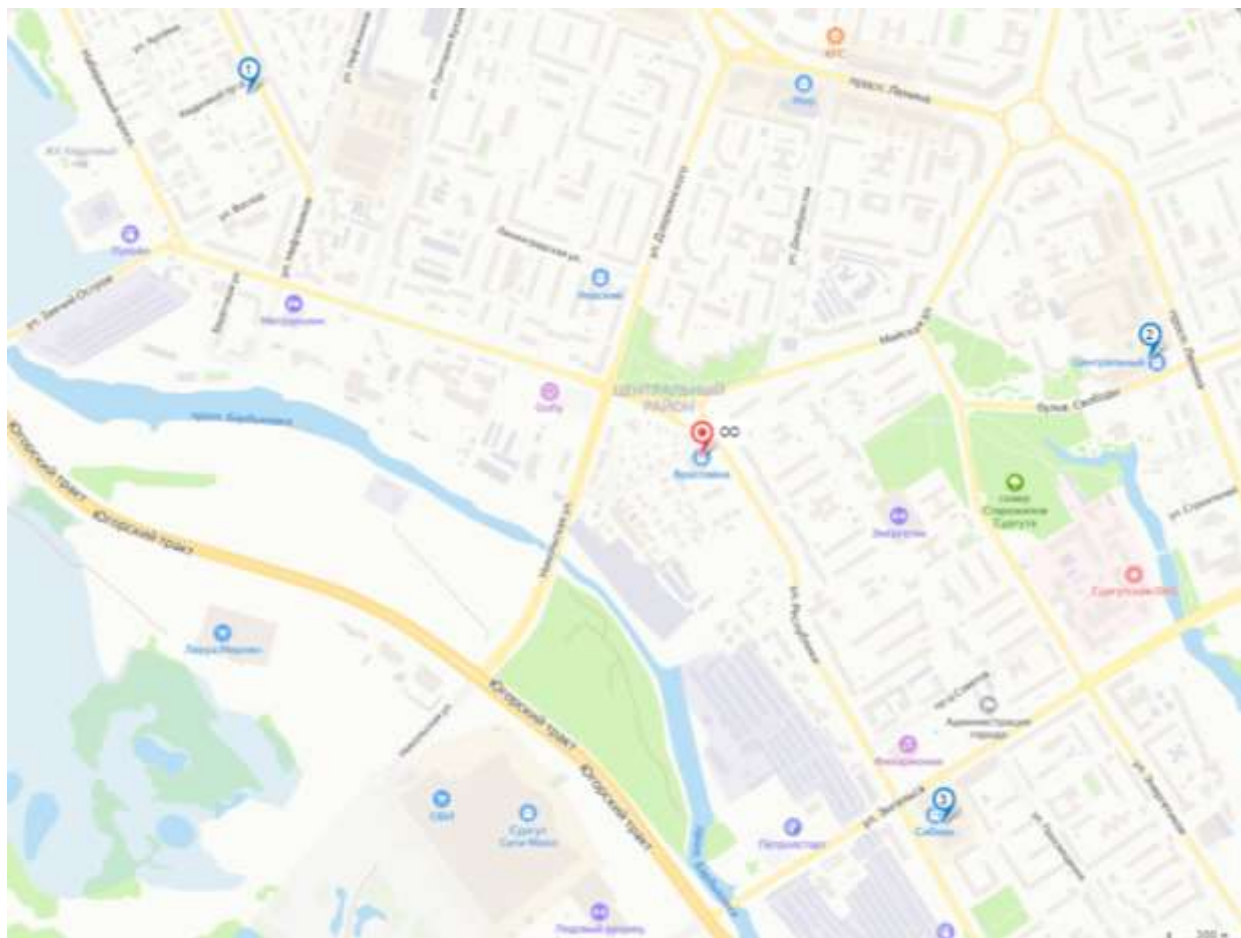


Рис. 54. Карта расположения объектов-аналогов (1-3) и оцениваемого объекта (ОО)

Табл. 39. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ценовая зона	Центр города	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центр города	Центр города
Величина корректировки, %	x	15,00%	0,00%	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. Объект оценки и подобранные объекты-аналоги имеют выход на красную линию, корректировка не требуется.

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.

Общая площадь, кв. м	Объект аналог					
	от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
от 0 до 50	1,00	1,26	1,37	1,55	1,81	1,95
от 50 до 125	0,79	1,00	1,09	1,23	1,44	1,55
от 125 до 300	0,73	0,92	1,00	1,13	1,32	1,42
от 300 до 750	0,64	0,81	0,88	1,00	1,17	1,26
от 750 до 1500	0,55	0,70	0,76	0,86	1,00	1,08
от 1500	0,51	0,65	0,70	0,80	0,93	1,00

Рис. 55. Корректирующие коэффициенты для арендных ставок объектов торговой недвижимости на фактор масштаба (города с численностью населения до 500 тыс. чел.)⁸²

Табл. 40. Корректировка на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	1 145,5	978,2	792,6	662,0
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	-14,00%

Корректировка на техническое состояние зданий. Так как все объекты-аналоги расположены в торговых центрах в хорошем состоянии, как и Объект оценки, то корректировка не вводилась.

Корректировка на тип и состояние отделки. Далее анализируется техническое состояние оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Так как все объекты имеют сопоставимую стандартную отделку в хорошем состоянии, то корректировка не вводилась.

Корректировка на этаж расположения.

Табл. 41. Корректировка на этаж

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Этаж расположения	1	1	2	2
площадь помещений первого этажа, кв. м	1 145,50	978,20	0,00	0,00
площадь помещений выше первого этажа, кв. м	0,00	0,00	792,60	662,00
Общая площадь, кв. м	1 145,50	978,20	792,60	662,00
справочный коэффициент помещений первого этажа		1,00		
справочный коэффициент выше первого этажа		0,98		
Итоговый коэффициент этажа расположения	1,00	1,00	0,98	0,98
Величина корректировки, %	х	0,00%	2,04%	2,04%

Корректировка на парковку. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют стихийную наземную парковку, кроме объекта-аналога № 2, который имеет организованную парковку. Необходимо ввести корректировку для объекта-аналога № 2. Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.).

Табл. 42. Корректировка на парковку

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип парковки	Имеется наземная	Имеется наземная	Организованная	Имеется наземная
Величина корректировки, %	х	0,00%	-7,00%	0,00%

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

⁸² Справочник оценщика недвижимости - 2021 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 (полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.)

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. 43. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м/год	х	8 274	11 040	10 611
Корректировки на местоположение объекта				
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, ул. Энтузиастов, 21	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, бул. Свободы, 2	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, мкр. 9-10-й, ул. Энгельса, д. 11
Территориальная зона	Центр города	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Центр города	Центр города
Корректировка, %	х	15,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	1 241	0	0
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта				
Площадь, кв. м	1 145,5	978,2	792,6	662,0
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	-14,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	-1 486
Этаж	1	1	2	2
Корректировка, %	х	0,00%	2,04%	2,04%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	225	217
Отдельный вход	0	0	0	0
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Организованная	Имеется наземная
Корректировка, %	х	0,00%	-7,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	-773	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование				
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	х	0	0	0

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м/год	x	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	15,00%	-4,96%	-11,96%
Относительная коррекция, руб./кв. м/год	x	1 241,0	-547,5	-1 269,0
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м/год /год с НДС	x	9 515	10 493	9 342
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	15,00%	9,04%	16,04%
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,85	0,91	0,84
Коэффициент вариации	x	6%		
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	11%		
Весовой коэффициент	100%	33%	35%	32%
Скорректированная цена, руб. за кв. м в год с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	9 802	3 112	3 672	3 018

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. 44. 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 валовой доход с НДС, руб. в год
Цоколь	1 612,20	1 275,40	0,80	1,00	7 841,60	10 001 177
1 этаж	1 759,30	1 145,50	1	1,00	9 802,00	11 228 191
2 этаж	1 978,80	1 274,30	0,98	1,00	9 605,96	12 240 875
3 этаж	297,80	144,30	0,98	1,32	12 639,42	1 823 868
Итого	5 648,10	3 839,50				35 294 111

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%.

Потери арендной платы определяются в размере доли вакантных площадей. Уровень вакантных площадей определен согласно представленному анализу рынка торговой недвижимости (п. 4.4 Отчета).

Для дальнейших расчетов потери от недозагрузки приняты согласно п. 4.4.2 настоящего Отчета как среднее значение потерь от недозагрузки для торговой недвижимости в размере 10,75%.

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

Наименование	Значение
Потенциальный валовой доход, руб. в год	35 294 111
Потери от недоиспользования, %	10,75%
Потери от неуплаты, %	0,00%
Действительный валовой доход, руб. в год	31 499 994

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.

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. 56. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ⁸³

⁸³ 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.

Наименование коэффицента	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. 57. Размер операционных расходов арендатора в среднем по РФ⁸⁴

Табл. 46. Расчет операционных расходов

Показатель	Торговая недвижимость
Операционные расходы, в % от потенциального валового дохода	33,20%
Потенциальный валовой доход, руб. в год	35 294 111
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	11 717 645

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. 47. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Действительный валовый доход, руб. в год	31 499 994
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	11 717 645
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	19 782 349

6.4.6. Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент/ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации. Ставка капитализации определена согласно представленному анализу рынка торговой недвижимости (п. 4.4 Отчета).

Ставка капитализации принята согласно п. 4.4.2 настоящего Отчета как среднее значение ставки капитализации для торговой недвижимости в размере 10,02%.

Табл. 48. Расчет справедливой стоимости с применением доходного подхода

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб. в год	19 782 349
Ставка капитализации, %	10,02%
Рыночная стоимость в рамках доходного подхода с НДС, руб.	197 494 335
Итоговая стоимость без НДС, руб.	169 941 682⁸⁵

⁸⁴ 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.

⁸⁵ $(197\,494\,335 - 32\,178\,418) / 1,2 + 32\,178\,418$, где 32 178 418 – стоимость земельного участка под зданием, руб. (см. п. 6.2 Отчета)

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения справедливой стоимости 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 оцениваемого земельного участка 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. 58. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе для активного рынка⁸⁶

⁸⁶ «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. 59. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка ⁸⁷

Табл. 49. 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. 50. Неопределенность величины стоимости оцениваемого здания

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода без НДС, руб.	219 313 098	169 941 682	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	192 995 526	141 901 304	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	245 630 670	197 982 059	-
Область пересечения диапазонов, руб.	min	max	-
	192 995 526	197 982 059	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, незначительны 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. 51. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	5	83,3%
Сравнительный подход	1	16,7%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	6	100,0%
Достоверность информации		
Доходный подход	4	66,7%
Сравнительный подход	2	33,3%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	6	100,0%
Учет специфики объекта		
Доходный подход	4	80,0%
Сравнительный подход	1	20,0%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	5	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. 52. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	25,00%	5,00%
Достоверность информации	25,00%	16,67%	8,33%
Учет специфики объекта	25,00%	20,00%	5,00%
Учет задачи оценки	20,00%	10,00%	10,00%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	71,67%	28,33%

⁸⁷ «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. 53. 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.	219 313 098	28,33%
Доходный подход без учета НДС, руб.	169 941 682	71,67%
Итоговая стоимость, расчётно, без НДС, руб.	183 930 250	
Итоговая стоимость с учетом прав на земельный участок, без НДС, округленно, руб.	183 930 000	

Табл. 54. Согласование результатов для земельного участка

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	32 178 418	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	1,00	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.	32 178 000		

Таким образом,

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 03 февраля 2022 г. составляет:
183 930 000 (Сто восемьдесят три миллиона девятьсот тридцать тысяч) рублей без учета НДС,
в том числе:

Табл. 55. Результаты оценки Объекта оценки⁸⁸

№п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС ⁸⁹
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	151 752 000
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	32 178 000
Итого:		183 930 000

⁸⁸ Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно заданию на оценку (для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд»)

⁸⁹ 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 применима

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение № 1
к ТЗ № 3 от «03» февраля 2022 г.
к договору № ЮРФ-ЛК об оценке имущества,
составляющего паевой 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 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.

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 паевого инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд».

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

5. Цель оценки. Определение справедливой стоимости Объектов оценки, для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд» и принятия управленческих решений.

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

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

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

9. Дата оценки. 03 февраля 2022 г.

10. Срок проведения оценки. 03 февраля 2022 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 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.

12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор

/ Д.В. Сукманов /



От Исполнителя:

Генеральный 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

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0449

Настоящий диплом выдан

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
14 008385

Виктору Сергеевичу
в том, что он(а) с "01" октября 2013 г. по "30" июня 2014 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
"Санкт-Петербургский государственный университет"
экономического профиля "Институт
дополнительного профессионального образования -
"Высшая экономическая школа"
по программе "Оценка
стоимости предприятия (бизнеса)"

Аттестационная комиссия решением от "26" июня 2014 г.
удостоверяет право (срок действия квалификации) **Овчинникова**
Виктора Сергеевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценочной**
деятельности

Город **Санкт-Петербург** **2014**

Санкт-Петербургский государственный экономический университет



РОСГОССТРАХ



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

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

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

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

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

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

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

Страховщик информирует страхователя:

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

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

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

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

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

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

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

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

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

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

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

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

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

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

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

М.П.  Алтуниев К. С.

СТРАХОВАТЕЛЬ

Овчинников Виктор Сергеевич

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

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

Тел. 8 (952) 201-19-19



Овчинников В. С.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7,

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденций: 197342, г. Санкт –
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGSS.ru.





ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-05

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

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

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

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

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

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

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2025 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2025 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или 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 2025 г.

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



Место и дата выдачи подписа:
г. Санкт-Петербурга, 16.12.2021г.

Приложение 3. Рыночная информация

Предложения по продаже земельных участков

https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_2172369575

🔄 https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_217...

Участок 1,8 га (промназначения)

❤️ Добавить в избранное 💬 Добавить записку 10 января в 09:45



99 000 000 ₽
550 000 ₽ за сотку
Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 967 559-90-57

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с июня 2021

№ 2172369575. 📞 1034 (+1)

Об участке
Площадь: 180 сот.

Расположение
Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
Восточный район
р-н Восточный [Показать карту](#)

Описание
Продается земельный участок промышленного назначения площадью 1,8 Га, в собственности.
Адрес объекта: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. сосновая, промзона ГРЗС-2, в пятидесяти метрах от кольцевой развязки на Нижневартовск.
Участок подходит для строительства супермаркетов, оптовых магазинов, СТО, автосалонов, возможно использовать для стоянки автобусов, грузовиков, легковых автомобилей. Отличное расположение делает перспективным открытие логистического центра. Данный объект так же интересен для продажи крупным торговым сетям, так как полностью соответствует их требованиям. получены все соответствующие разрешения.

← ↻ 🔒 <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/61.25381594700062.73.52662814037569/15/@5w3tqxnc7?text...>

Участки 61.256842 73.515851 🔍

Земельный участок 86:10:0000000:20224
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, промзона ГРЭС-2
объекты торговли, предприятия по обслуживанию автомобилей,
открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых
автомобилей

План 2У → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
кадастровый номер:	86:10:0000000:20224
кадастровый квартал:	86:10:0000000
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, промзона ГРЭС-2
Площадь участка:	18 000 кв. м
Статус:	Учтенный
категория земель:	Земли населённых пунктов
Назначение использования:	объекты торговли, предприятия по обслуживанию автомобилей, открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
форма собственности:	Частная собственность
кадастровая стоимость:	67 658 000 руб.
дата определения:	19.01.2016
дата утверждения:	19.01.2018
дата внесения сведений:	25.01.2018
дата применения:	01.01.2017

<http://domdomof.ru/objects/view/19119>

← → ↻

⚠ Не защищено | domdomof.ru/objects/view/19119

🔍 ☆

DOMDOMOF

ПРЕЖДЕ ВСЕГО ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Обратный звонок

(3462) 44-48-48

☆

УСЛУГИ

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

ИПОТЕКА

АКЦИИ

НОВОСТИ

СТАТЬИ

О КОМПАНИИ

КАРЬЕРА

КОНТАКТЫ

Каталог недвижимости

Коммерческая

Бизнес

Участок промназначения

Участок промназначений, ул. 30 лет Победы

Участок промназначения, кв.м

☆ ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ

🔍

ул. 30 лет Победы

7000001

мкр. 318

📍

318

Город

Ханты-Мансийский АО, Сургут

СТОИМОСТЬ, РУБ

18 000 000 руб.

Адрес

район Центральный жилой, улица 30 лет Победы

← → ↻

⚠ Не защищено | domdomof.ru/objects/view/19119

🔍 ☆

Юлия Владимировна

Ваш телефон

➡

Оставьте свой телефон!

8 (3462) 980-200

☆

☰

Продам участок!

- Расположен на первой линии.
- Полностью отсыпан.
- Под строительство торгово-офисных помещений.
- В собственности.

ТОРГ!!!

Город: Сургут

Вид объекта: Участок промназначения

5 помещений: м2

5 участка: 19 сот.

Этаж:

Этажности:

Охрана:

Парковка:

№ объекта: 19119

← → ↺ rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/lut/p/z1/pVDLUslwFP0WF6

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	86:10:0101061:48
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	13.04.2017
Категория земли:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Под строительство торгового здания
Площадь:	19449
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	88415154
Дата определения стоимости:	13.04.2017
Дата внесения стоимости:	19.04.2018
Дата утверждения стоимости:	13.04.2018
Адрес (местоположение):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. 30 лет Победы
Дата обновления информации:	15.06.2020
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Данные отсутствуют	
Найти объект на публичной кадастровой карте Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._promnaznacheniya_2125641405

← ↻ 🔒 https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._promnaznacheniya_2125641...

Сургут - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Промышленность

Участок 36 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
7 января в 15:16



36 000 000 ₽
1 000 000 ₽ за сотку

Кредит наличными под залог.
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 982 560-53-83

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Этажи Сургут
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Виктор

№ 2125641405, 1556 (+4)

← ⓘ ↺ 🔒 https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_promnaznacheniya_2125641...



36 000 000 ₽

1 000 000 ₽ за сотку

Кредит наличными под залог
Оформить в Тинькофф. Подробнее



8 982 560-53-83

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Этажи Сургут
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виктор

№ 2125641405, 1556 (+4)

Об участке

Площадь 36 сот.

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
ул. Дзержинского, 10
р-н Центральный

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок 36 соток земли в центре города на первой линии, на пересечении оживленных улиц набережный проспект николевская, просматривается со всех сторон. По пути следования находится ТЦ Сити молл. Непосредственно перед участком остановка общественного транспорта. Удобные подъездные пути, большой автомобильный и пешеходный трафик это пол пути успеха вашего бизнеса. На земельном участке расположен объект незавершенного строительства 10% свайное поле 646 шт. Договор аренды земельного участка продлен.

Категория земель: земли населенных пунктов, земельный участок расположен в территориальной зоне ОД 2

Рассмотрим ваши предложения. Торг. Номер в базе: 5691040. Район: А мкр..

← ⓘ ↺ 🔒 https://pkk.rosreestr.ru/#/search/61.24799917510476,73.37832393388014/17/?p5w3tqxnc77text=86...

Участки	86:10-0101142-44
Земельный участок 86:10-0101142-44	
Выделенный земельный участок - Югра, г Сургут, на пересечении проспекта Набережного и улицы Дзержинского	
Для строительства здания Представительства Республики Татарстан	
План 36 - План 10 - Создать участок ИС -	
Информация	Эксплуатация
тип	Объект недвижимости
вид	Земельный участок
кадастровый номер	86:10-0101142-44
кадастровый номер	86:10-0101142
адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, на пересечении проспекта Набережного и улицы Дзержинского
площадь участка	3 635 кв. м
статус	Участок
категория земель	Земли населенных пунктов
назначение использования	для строительства здания Представительства Республики Татарстан
форма собственности	-
налоговая стоимость	29 307 451,6 руб.
дата отчуждения	01.09.2014
дата утверждения	18.08.2015
дата вступления в силу	22.08.2015
дата прекращения	-



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

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243862333/>

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243862333/>

26 авг, 23:36 186 просмотров, 3 за сегодня

Торговая площадь, 6 735 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 7-й, Майская ул. На карте

В избранное



20 фото

360 000 000 Р

33 452 Р за м²

Этажи Коммерческая Недвижимость

РНО: ✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
Еще 854 объекта

+7 932 416-53-34

Пожалуйста, укажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Всё еще в поиске промоборудования для испытаний?

У нас 4250+ моделей в наличии! Подберем под задачу и быстро составим КП. Звоните!

VALUEOFFICIAL.ORG

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243862333/>

6 735 м² 1 из 5 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Продается новый ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР в самом центре города Сургута. Здание площадью 6735 м² расположенное на собственном земельном участке 2641 м² имеет 5 этажей и цоколя. 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 кат. Высота потолков 3.3 м, внутренние перегородки - гипсокартон, стекло, санузлы на всех этажах. Каждый этаж по 1000 м², арендопригодные площади ТЦ составляют 75-80%. ТЦ характеризуется отличным уровнем визуальной доступности. В зоне пешеходной доступности проживают не менее 80 000 человек. В непосредственной близости от Объекта расположены остановки общественного транспорта (общественный транспорт представлен автобусами и маршрутными такси). Торг. Доп. описание: также имеются: пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 3963739.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Показать телефон

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 7-й, Майская ул.

<https://surgut.etagi.com/commerce/2308845/>

Этажи

Сургут: +7 (3462) 76-93-14 Мил на связи 24/7

RU / RUB

+ Добавить объявление

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

Фотографии (50) Об объекте Характеристики Расположение О районе Журнал

Посмотреть 50 фотографий

Недвижимость свободного назначения, 6341.5 м²

Пикс мкр, ул. Грибоедова На карте

300 000 000 Р

47 307 Р/м²

Стоимость услуг для покупателя 3 030 000 Р

Рассчитать ипотеку

Бобков Андрей Алексеевич

+7 950 539-95-80

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

+7 XXX XXX XX XX

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Связаться в мессенджере

Описание

Дата изменения: 04.11.2021 218 просмотров

Продам коммерческое помещение свободного назначения. Площадь здания 6341.5 квадратных метра. Здание отдельно стоящее, двухэтажное. На данный момент здание используется как "Боулинг Центр". Земля находится в собственности. Расположение выгодное на пересечении улицы Крылова и Грибоедова, большой автомобильный и пешеходный трафик. Здание располагается на первой линии, у дороги. Внутри сделан качественный косметический ремонт, имеется вся необходимая мебель, техника. Продается как готовый бизнес. Звоните, более подробно отвечу на все ваши вопросы!

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1263_m_1916837438

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_nazna...

Сургут - Коммерческая недвижимость - Продам - Свободного назначения

Помещение свободного назначения, 1263 м²

46 990 Р за м²

46 990 Р за м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

19 января в 11:54



8 982 210-41-72

Написать сообщение

Денис Анатольевич
Компания
На Авито с марта 2013



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1916837438, 2382 (+5)

О помещении

Площадь: 1263 м²

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
Аэрофлотская ул., 5/1
р-н Северный жилой

Показать карту

Описание

Продается здание Торгово-Выставочного комплекса. Отдельно стоящее. Здание и земля в собственности. Первая линия. Арендный бизнес. Большая асфальтированная стоянка. Заполнен арендаторами. Доходный бизнес, якорные арендаторы. Рядом Тикамис, БРП центр. Под любой вид деятельности. Все коммуникации. Торг. Звоните готовы общаться.

avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1263_m_1916837438

Для бизнеса Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижки... Поиск по объявлениям

Сургут

Сургут · Коммерческая недвижимость · Продажа · Свободного назначения

Помещение свободного назначения, 1263 м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

19 января в 11:54

46 990 Р за м² ^

614 \$ за м²

545 € за м²

3 908 ¥ за м²

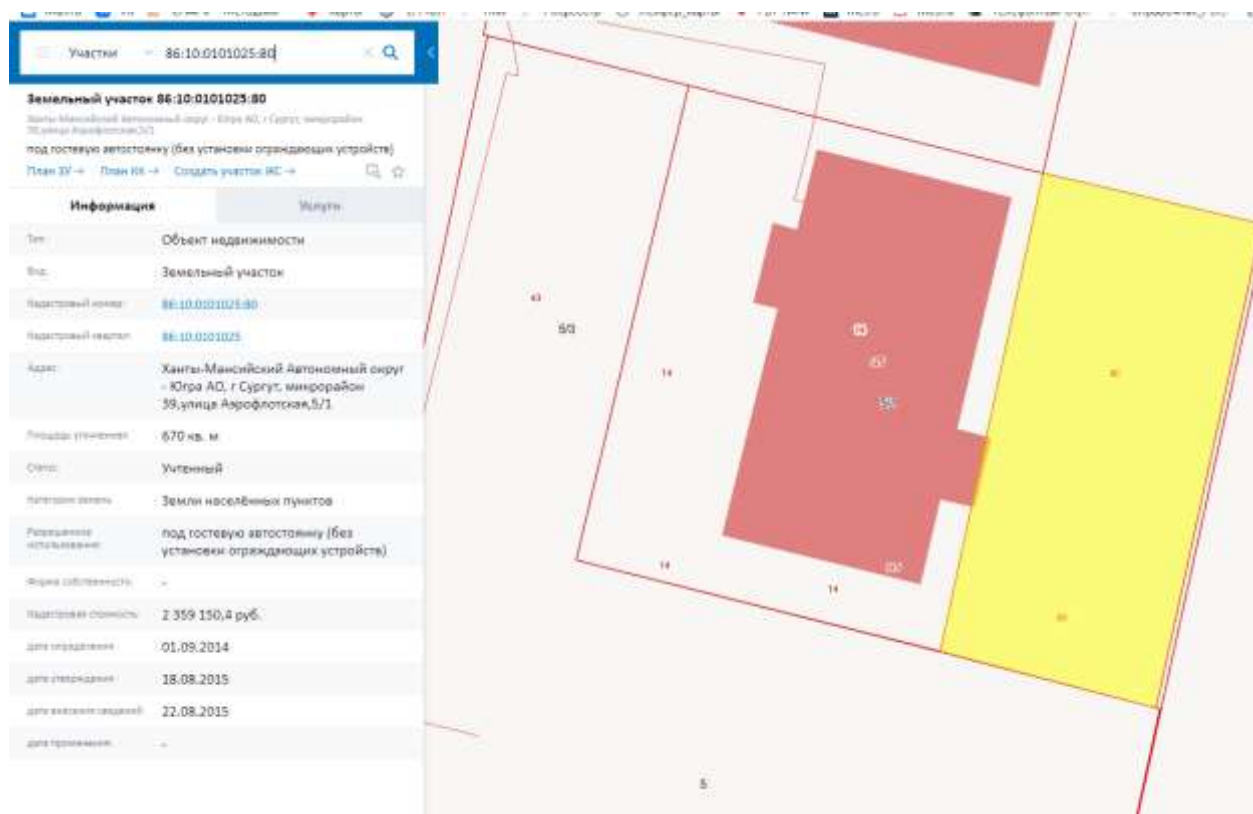
70 367 ¥ за м²

за всё 59 348 370 Р

Участки 86:10:0101025:14

Земельный участок 86:10:0101025:14
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Аэрофлотская, 5/1
под торгово-выставочный комплекс
План ЗУ → План КН → Создать участок ИИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	86:10:0101025:14
Кадастровый квартал:	86:10:0101025
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Аэрофлотская, 5/1
Площадь участка:	1 100 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	под торгово-выставочный комплекс
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	4 683 800 руб.
дата определения:	01.09.2014
дата утверждения:	25.01.2019
дата внесения сведений:	31.01.2019
дата прекращения:	01.01.2018



Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863672/>

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863672/> 6К ОТЗЫВОВ

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Услуги

Недвижимость в Сургуте > Коммерческая > Аренда помещений различного назначения в Сургуте > 3-й

25 мая, 23:31 92 просмотра, 1 за сегодня

Свободное назначение, 978,2 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 1-й, ул. Энтузиастов На карте

В избранное

13 фото

978,2 м² Площадь 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

733 000 Р/мес. в 993 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, комиссия 50%

Этажи Коммерческая Недвижимость
РЭО
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
Еще 854 объекта

6 ЭТАЖИ

+7 932 418-96-45
Пожалуйста, свяжитесь с нами по объявлению на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Инвестиции в недвижимость под 20-30% годовых с залогом
Инвестируйте от 1 млн Р в действующие бизнесы с годовой выручкой 60-150 млн Р
BIZ.SERYAKOVINVEST.RU

Откройте частную школу: инвестиции

Фотографии (13) Описание На карте Контактные лица Похожие объявления

Сдается помещение свободного назначения, первая линия. В помещении выполнен косметический ремонт, на полу постелена керамическая плитка, стены выровнены, окрашены в нейтральные оттенки. Есть холодный склад, есть офисные помещения, каждое помещение имеет свою отдельную входную группу. Удобное расположение, высокий пешеходный трафик, в шаговой доступности автобусные остановки, до центра 5ть минут езды на машине. Удобная транспортная развязка, большая парковка вокруг здания, 5 входных групп. ЗВОНИТЕ! Номер в базе: 3096578.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Показать телефон](#)

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации
[Войти](#)

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
Доступ к избранному с любого устройства
Неограниченное добавление в избранное

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 1-й, ул. Энтузиастов

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/266441249/>

7 дн. 23:58 10 просмотров, 1 за сегодня

Торговая площадь, от 392 до 792 м²
Ханты-Мансийский АО, Surgut, бул. Свободы 2 На карте

В избранное



Ито фото

От 392 до 792 м²
Площадь

1 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

Доступные площади		
392 м²	13 200 ₽ за м²/год	431 200 ₽/мес
400 м²	13 200 ₽ за м²/год	440 000 ₽/мес
792 м²	12 000 ₽ за м²/год	792 000 ₽/мес

Предлагаем рассмотреть возможность сотрудничества в части аренды коммерческого объекта недвижимости торгового-офисного назначения общей площадью 792,6 кв.м. в Торгово-офисном комплексе Центральный, расположенный по адресу г.Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, бульвар Свободы, д.2.

ТОК Центральный расположен в центре города, с развитой инфраструктурой и соответствующим трафиком, с парковкой до 100 мест (согласовывается дополнительная парковка вдоль бульвара Свободы), в шаговой доступности от остановок городского транспорта. Данное помещение имеет две входные группы: с центрального входа в Комплекс и автономный вход со стороны бульвара Свободы. В помещении выполнен ремонт, установлены панорамные окна, нововое и керамическое напольное покрытие; стены выполнены в стиле венецианской шпательки (антивандалные); внутри помещения установлены стеклянные двери. Помещение располагает серверной комнатой, с разводкой по всему объекту; вентиляционной камерой, а также электрошитовой с источником бесперебойного питания.

В ТОК Центральный располагаются якорные арендаторы: офис ПАО Сбербанк; спортивный магазин Триалспорт; Мастерская спорта LOVELO; сетевой магазин Ивановский текстиль и многие другие, которые обеспечивают средний трафик посетителей 1800 человек в день.

Предусмотрен индивидуальный режим работы каждого партнера-арендатора, вне зависимости от работы ТОК Центральный.

от 431 200
до 792 000 ₽/мес.

от 12 000 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Без комиссии

ID 82524883

+7 982 413-20-00
+7 922 761-65-55

Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863471/>

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863471/> 6К ОТЗЫВОВ

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы Разместить объявление Войти

Недвижимость в Сургуте > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Сургуте > 9-10-й

27 авг, 10:12 131 просмотр, 1 за сегодня Платное

Торговая площадь (В), 662 м²

в торговом комплексе «Сибирь»
Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 9-10-й, ул. Энгельса На карте

В избранное

7 фото

662 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

728 000 Р/мес. 13 197 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, комиссия 50%

Этажи Коммерческая Недвижимость

PRO

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

Еще 634 объекта

+7 922 256-58-28

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставить отзыв после сделки

Написать сообщение

Инвестиции в недвижимость под 20-30% годовых с залогом

Инвестируйте от 1 млн Р в действующие бизнесы с годовой выручкой 60-150 млн Р

BIZ.SERYAKOVINVEST.RU

Откройте частную школу: инвестиции

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/243863471/> 6К ОТЗЫВОВ

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Торговая площадь, 662 м² В избранное

728 000 Р/мес. 13 197 Р за м² в год

Этажи Коммерческая Недвижимость

PRO

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

Еще 634 объекта

+7 922 256-58-28

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставить отзыв после сделки

Написать сообщение

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 кухни, 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.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

+7 922 256-58-28

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Просматривайте условия сделок и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

в торговом комплексе «Сибирь»
Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 9-10-й, ул. Энгельса

Инвестиции в недвижимость под 20-30% годовых с залогом

Инвестируйте от 1 млн Р в действующие бизнесы с годовой выручкой 60-150 млн Р

BIZ.SERYAKOVINVEST.RU

Откройте частную школу: инвестиции от 8 млн. руб.!

Присоединяйтесь к партнерской сети Игоря Рыбакова — бизнесмена из списка Forbes.

Аналитические данные, используемые в рамках доходного подхода

Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2022 г.,
<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2702-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2022-goda>

← ⓘ ↺ 🔒 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-...> 🔊

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 17.01.2022 г.\)](#) ⚙

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недоборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,81	0,95	0,89
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,87	0,83	0,76
3	Складские помещения и здания	0,80	0,94	0,88
4	Производственные помещения и здания	0,56	0,82	0,71

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;
** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

← Назад 01.01.2022 Вперед →

Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2022 г.,
<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2699-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>

← ↻ 🔒 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-...> 🔊



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

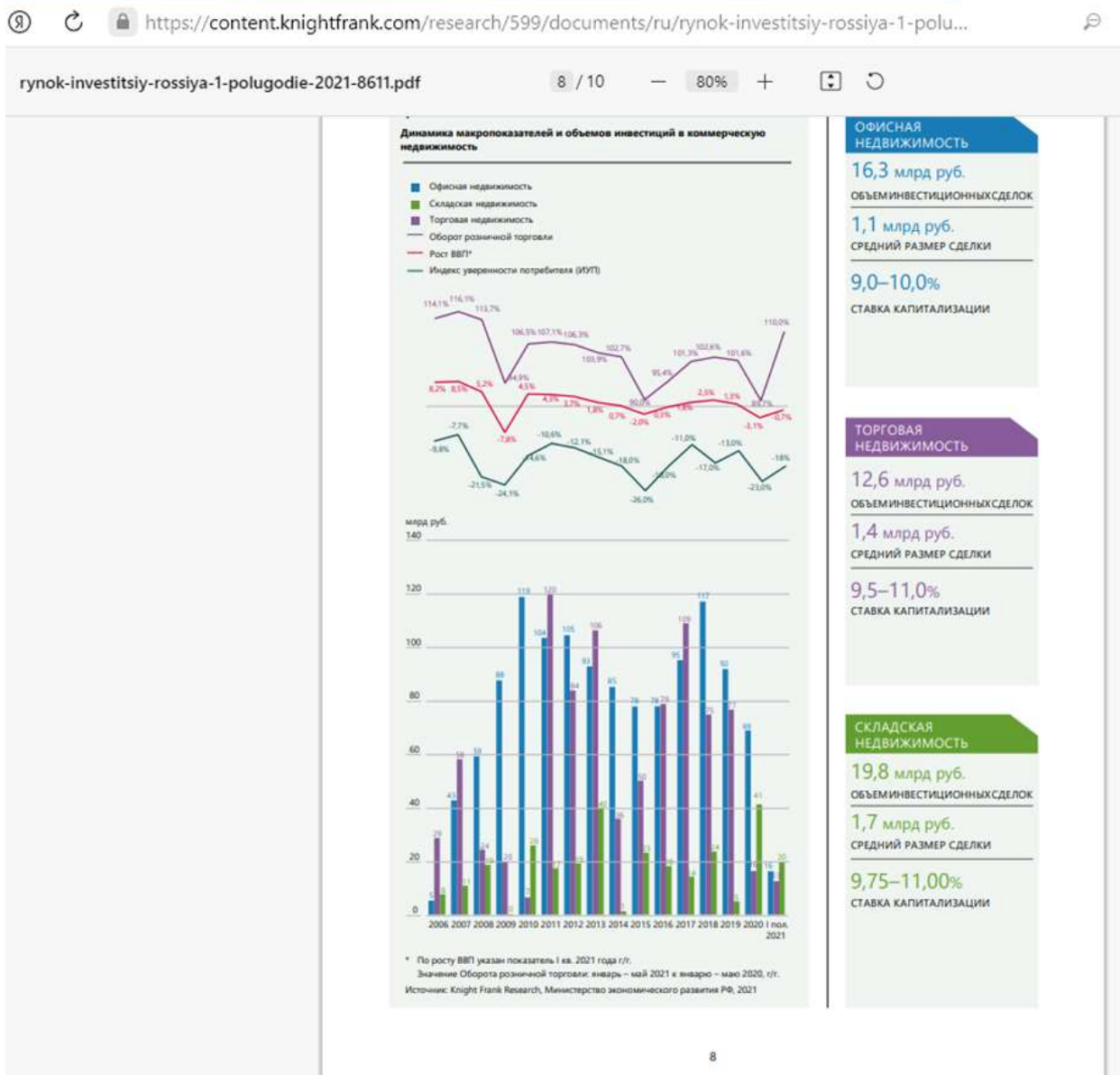
Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в оптимальном или очень хорошем тех. состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех. состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Обзор консалтинговой компании Knight Frank «Рынок инвестиций. Россия 1 полугодие 2021»,
<https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-1-polugodie-2021-8611.pdf>



Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное и правильное 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:

Здание				Всего листов выписки: 5
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	
23 января 2021г. № КУВН-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 Республики, д 85	
Площадь, м2:			5648,1	
Назначение:			Нежилое	
Наименование:			Торговый центр "Ярославна"	
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	
Получатель выписки:			Говеликова Екатерина Юрьевна	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	

Сертификат: 4993630859565432529376564964434
 Владелец: Родригес-М.
 Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
			Всего листов выписки: 5
23 января 2021г. № КУВН-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 и счетов депо 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 Ореол", ИНН: 7704750193
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Югра Рентный Фонд" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", № 6/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 Елин С.М. нотариус города Москвы 77/716-н/77-2020-4-1158

ПОЛНОЕ ИЛИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СЕРТИФИКАТОМ ЦСД	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Сертификат: 49936108595624625904825293765649464434
 Владелец: Родригес
 Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021

Лист 3

Занятие				
вид объекта недвижимости				
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки: 5
23 января 2021г. № КУВИ-999/2021-033631				
Кадастровый номер:				
86:10:0101038:322				
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.2	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		инициалы, фамилия	
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП			
		М.П.			
		Сертификат: 4993610859565M2A56048252976564946434			
		Владелец: Росреестр			
		Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021			

Лист 4

Задание				
вид объекта недвижимости				
Лист №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 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:	86-86/003-86/003/04/2015-237/2		
	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 долгосрочной 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 "Гандер", ИНН: 2310031475		
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения в редакции дополнительного соглашения №1 от 18.07.2014г., № СГ-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			

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		М.П.	
		Сертификат: 4993630859562565604825937656496434	
		Владелец: Росреестр	
		Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	

142

3881 140
0144-016-8
Регистрационное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре, филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Урало-Сибирскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 14.01.2021, поступившего на рассмотрение 14.01.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4			
19 января 2021г. № КУВН-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. Республик.			
Площадь, м2: 4545 +/- 24			
Кадастровая стоимость, руб: 36820953.9			
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: Амелюченко Андрей Андреевич			

ПО ' ЮГОВА
ЭКСПЕРТ
МФЧ СУРГУТ РАЙОНА
МАЗАЛОВА Л.Е.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ
Инициалы, фамилия

Сертификат: 673160741405 МЭП
Владелец: Росреестр
Действителен с 04.02.2009 по 04.02.2021

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
Лист №1 Раздел 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
19 января 2021г. № КУВН-601/2021-1903189	
Кадастровый номер: 86:10:0101038:135	
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. 86-72-22/003/2008-449 22.02.2008 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	Доверительное управление
4.1.1	дата государственной регистрации: 23.12.2020 15:15:13
4.1.2	номер государственной регистрации: 86:10:0101038:135-86/138/2020-2
4.1.3	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 22.02.2008 по 26.03.2021
4.1.4	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Орел", ИНН: 7704750193
4.1.5	основание государственной регистрации: Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № КУФ, Выдан 29.10.2020 Документ нотариально удостоверен: 04.12.2020 Елин С.М. нотариус города Москвы 77/716-н/77-2020-4-1158

ПО ГОТОВИ	
ЭКСПЕРТ	ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
МФЦ СУРГУТ-РАЙОНА	
МАЗАНОВА Л.Е.	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИИ О СЕРТИФИКАТЕ ЗО	
Инициалы, фамилия	
Сертификат: 672360747045 МЭИ 01018071807867301065	
Выдан: Рязань	
Действителен с 04.02.2009 по 04.05.2021	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19 января 2021г. № КУВИ-001/2021-1903189			
Кадастровый номер:		86:10:0101038:135	
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	

ПО "ТОЛОН" КОММУНАЛЬНО-ЖИЛИЩНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ СЛУЖБЫ ЭКСПЕРТ - КАТЕГОРИИ МФЦ СУРГУТ РАЙОНА МАЗАЛОВА Л. Е.	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕТЛАНА ОЛЕГОВНА КУЗНЕЦОВА	ИНЦИДЕНТЫ, ФОРМИЛИЯ
	Сертификат: 673169747045M4145011887188736578188E5 Выдана: Рязань Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	

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 листов выписки: 4	
19 января 2021г. № КУВИ-001/2021-1903189					
Кадастровый номер:					
86:10:0101038:135					
План (чертеж, схема) земельного участка					
Масштаб 1:800					
Основные обозначения:					
документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ					
СВЕДЕЛИЕ О СЕРТИФИКАТЕ УЧ-ЭЛ					
Сертификат: 673102747045 МЭИ 601108710873077010655 Выдано: Росреестр Действителен с 04.10.2020 по 04.10.2023					

Вход № 031214/01
13.12.2014
подпись

информат®
финансовые 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, подпольный этаж), нежилое, стены – кирпичные, обшиты фасадной плиткой; фундамент – железобетонные сваи, перекрытие – железобетонные плиты, крыша – рулонная	5648,1	2369,4		

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

3. Постановка на технический учет

№	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 Наименование	городской округ город Сургут
Населенный пункт	тип Наименование	город Сургут
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип Наименование	улица 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	

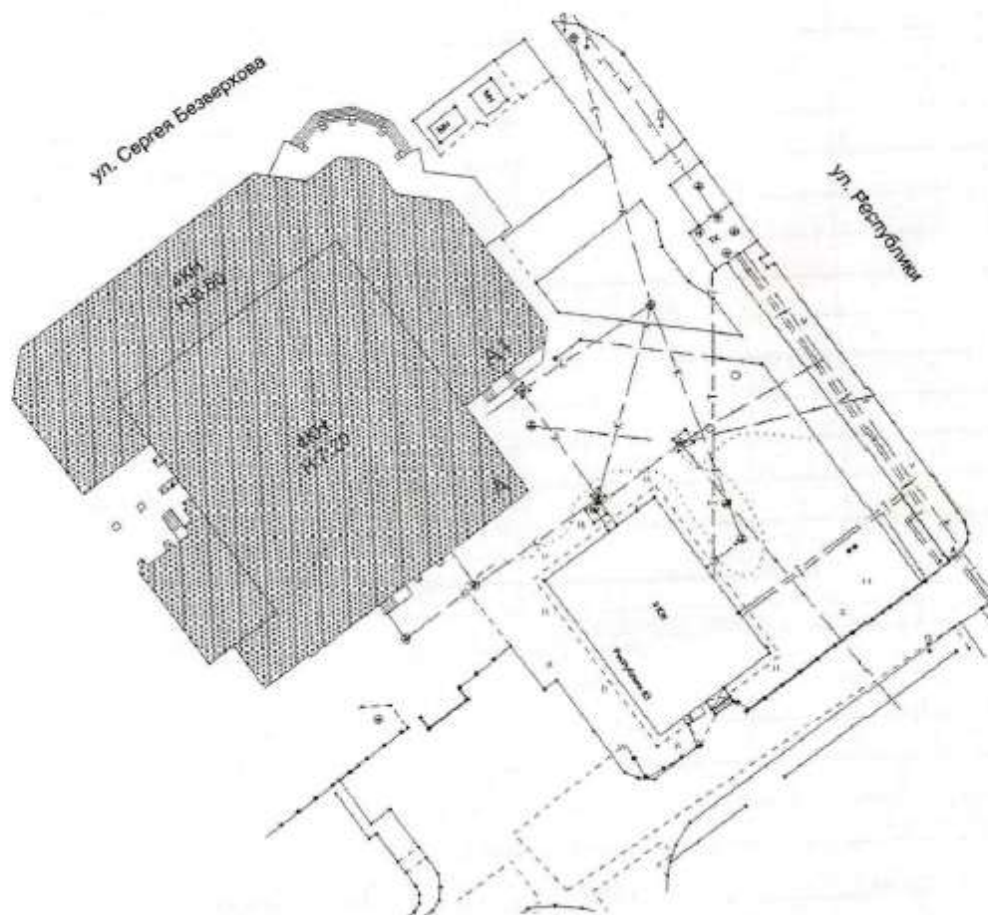
Паспорт составлен по состоянию на 22 сентября 2014 г.

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
Кад. инженер	Липина Е.Ю.	<i>[Signature]</i>	22.09.2014	Масштаб	б/м

Фонд _____

[illegible]

II. Эксплуатация земельного участка _____ КВ.М.

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

III. Благоустройство здания 5648,1 КВ.М.

[illegible]

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение

Почва: А. Доляное суглинок _____ Год постройки _____ Число этажей _____ III

Год капитального ремонта _____ Год реконструкции _____

Грунта заливки бетона I _____ Вид основания _____ простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	3	4	5	6	7	8	9	Температурное состояние (в градусах Цельсия и в градусах Фаренгейта)		Удельный вес по таблице	Плотность в г/см³	Модуль в %	Процент износа в %	Значения	Температура в градусах Цельсия
									10	11						
1	Осушитель	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2	Система и герметик	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
3	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
4	Крышка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
5	Панель	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
6	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
7	Остаточная работа	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
8	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
9	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
10	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
11	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
12	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
13	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
14	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
15	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
16	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
17	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
18	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
19	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
20	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
21	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
22	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
23	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
24	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
25	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
26	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
27	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
28	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
29	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
30	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
31	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
32	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
33	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
34	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
35	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
36	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
37	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
38	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
39	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
40	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
41	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
42	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
43	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
44	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
45	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
46	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
47	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
48	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
49	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
50	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
51	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
52	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
53	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
54	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
55	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
56	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
57	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
58	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
59	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
60	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
61	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
62	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
63	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
64	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
65	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
66	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
67	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
68	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
69	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
70	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
71	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
72	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
73	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
74	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
75	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
76	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
77	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
78	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
79	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
80	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
81	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
82	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
83	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
84	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
85	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
86	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
87	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
88	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
89	Прокладка	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
90	Прокладка															

% износа, приведенный к 100 по формуле

$$\frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} \times 100$$

IV. Общее заключение

Назначение	Грузовое
Использование по назначению	
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, вентростов и т.п.)

[illegible]

№ п/п	Наименование выполняемых работ	Описание выполняемых работ (задача, содержание, отправка и прочее)	Удельный вес по объёму	Процент в %	Удельный вес в процентах
1	Фундамент				
2	Стены и перегородки				
3	Перекрытия				
4	Крыши				
5	Галереи				
6	Поручни				
7	Отделочные работы				
8	Защитно-покрывные устройства				
9	Прочие работы				
	Итого				

Фирма А. Основное прирост _____ Год постройки _____ 2005 г. _____ III

Год влиятельного решения _____ Год реализации _____

[illegible]

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

Восстановительная стоимость в ценах 2008 г. 41 559 179,40 руб.
Действительная стоимость в ценах 2008 г. 41 199 179,40 руб.

Итого: 41 559 179,40 руб.

Плата балансовая стоимость 1956

Средняя балансовая стоимость (с учетом износа) руб.

Инвентарный номер здания

Б. И. Логун, Кадровый инженер, Логун Е. Ю.

Б. И. Логун, Директор, Бражников Д. Н.

Постановка на технический учет

Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет

Платежи, подлежащие уплате

Адрес

Инвентарный номер

Кадровый номер

Литера

XI. Владельцы (супруги):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадровый номер	
Литера	

XI. Владельцы последующих обследований

Кадровый номер (Ф.И.О.)	
Директор (Ф.И.О.)	

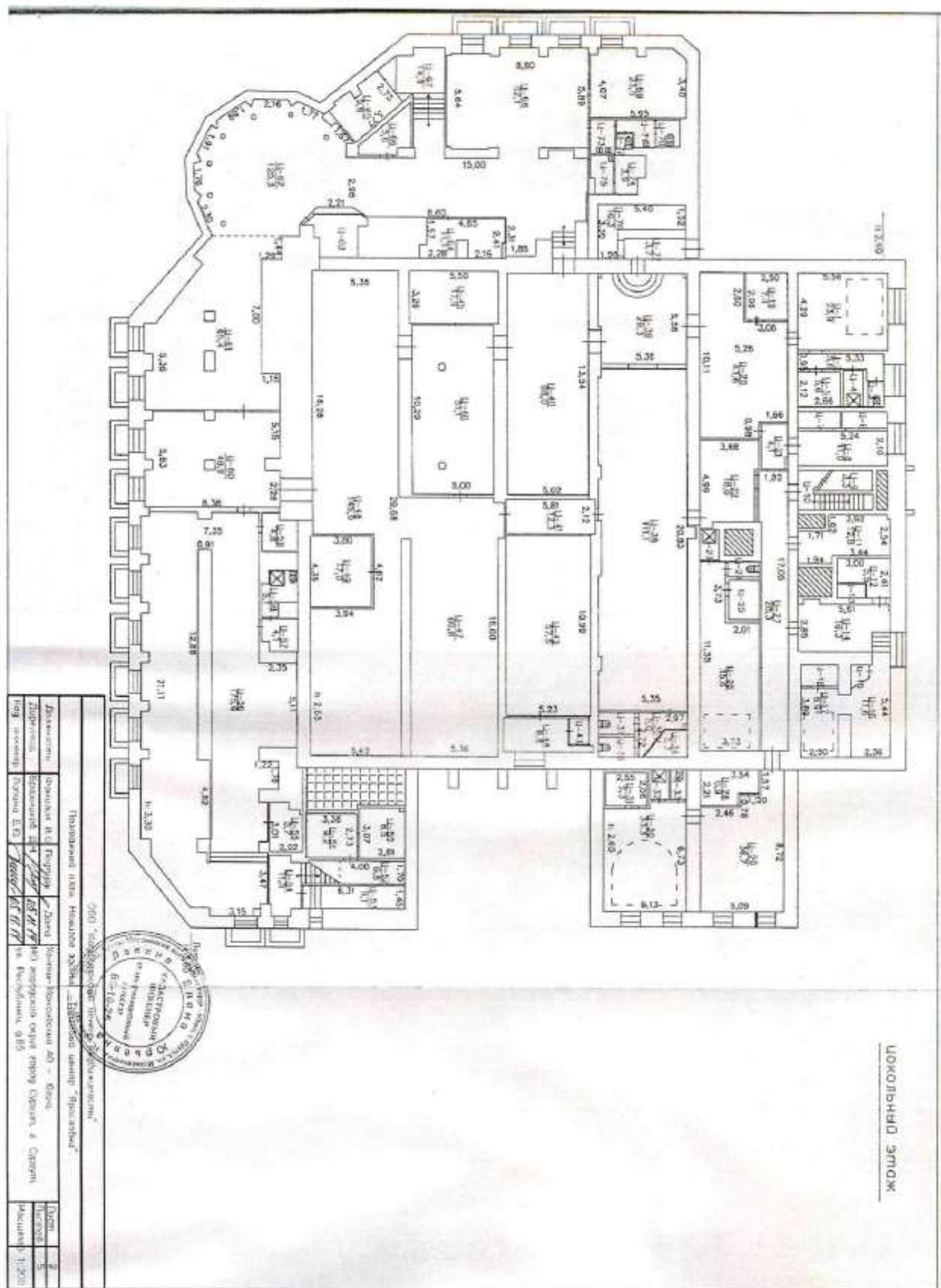
XI. Владельцы собственности (владельцы)

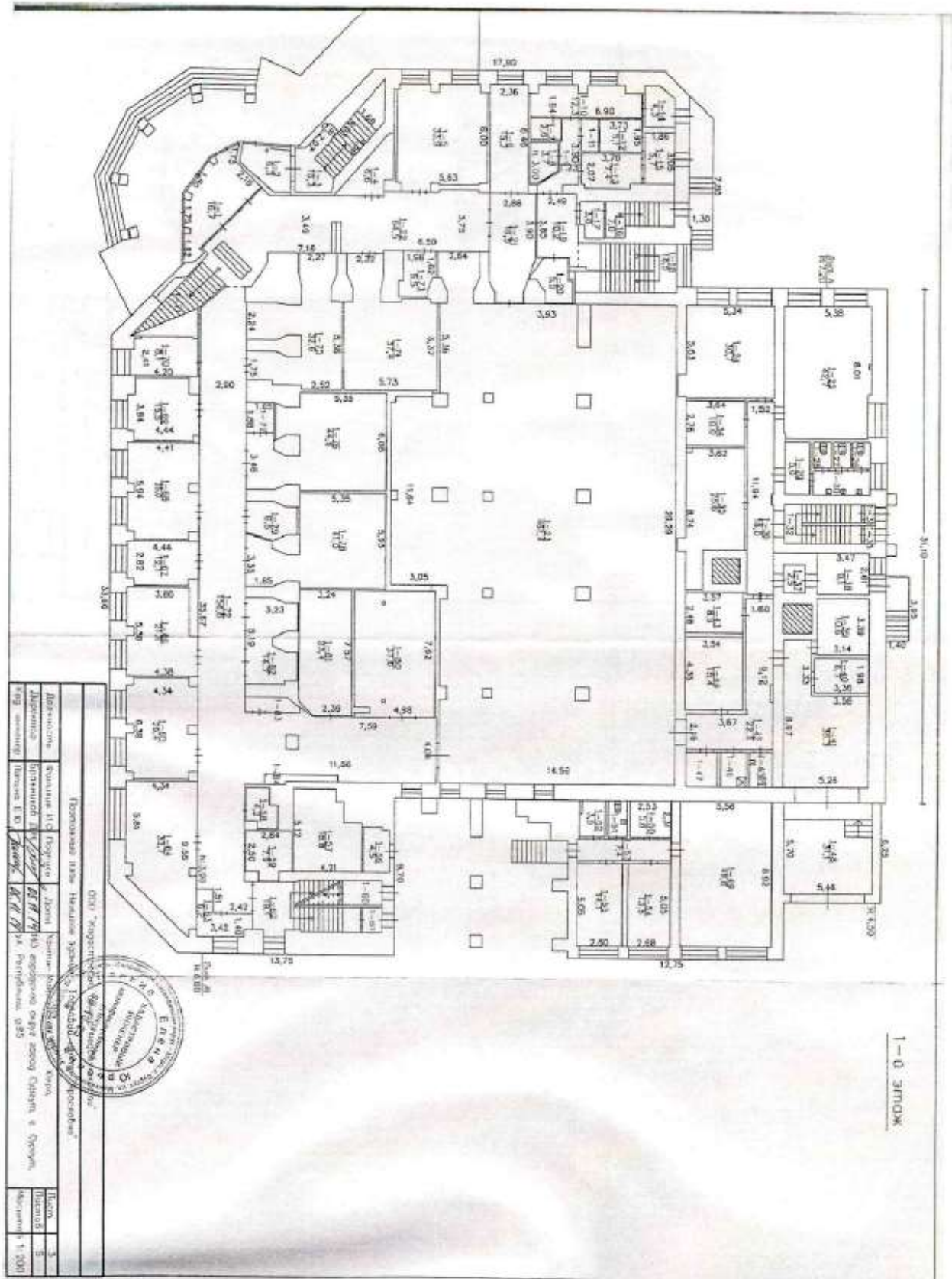
Технически документация в виде кадастровых паспортов выдана по заявке владельца объекта и применяется для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих налогообложению, в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 102-ФЗ «О техническом учете объектов недвижимости» и постановлением Правительства Российской Федерации от 20 сентября 2011 года № 531 «О утверждении правил определения кадастровой стоимости объектов недвижимости».

Для целей определения кадастровой стоимости и регистрации права собственности данных недвижимых объектов на территории

VIII. Исчислено постановительной и действительной стоимости здания и его частей

№	Постановительная стоимость	Действительная стоимость	Итого	Средняя балансовая стоимость	Средняя балансовая стоимость (с учетом износа)	Средняя балансовая стоимость (с учетом износа) в ценах 2008 г.
А	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А1	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А2	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А3	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А4	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А5	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А6	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А7	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А8	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А9	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А10	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А11	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А12	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А13	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А14	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А15	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А16	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А17	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А18	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А19	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А20	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А21	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А22	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А23	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А24	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А25	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А26	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А27	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А28	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А29	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А30	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А31	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А32	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А33	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А34	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А35	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А36	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А37	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А38	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А39	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А40	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А41	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А42	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А43	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А44	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А45	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А46	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А47	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А48	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А49	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А50	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А51	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А52	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А53	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А54	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А55	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А56	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А57	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А58	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А59	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А60	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А61	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А62	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А63	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А64	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А65	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А66	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А67	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А68	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А69	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А70	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А71	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А72	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А73	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А74	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А75	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А76	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А77	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А78	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А79	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А80	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А81	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А82	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А83	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А84	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А85	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А86	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А87	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А88	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А89	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А90	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А91	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А92	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А93	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А94	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А95	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А96	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А97	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А98	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А99	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0
А100	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0	36 116,0









Экспликация

к поэтажному плану строения

расположенного в городе (другом поселении)

Сургут

по ул. (пер.)

Республики

№

85

этаж. зал. и лодж. по плану	этаж. (начинаю с 1 этажа и кончая машиноном)	номер помещения (квартиры)	№ помещения (квартиры) торг. складск. и т.п.	назначения частей помещения, жилая комната, концелярск. 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
20/03/4	Цокольный		Ц-1	бассейн	$5,56 \times 4,29$	23,9		23,9	2,65	быт. обсл.
			Ц-2	коридор	$5,33 \times 0,95 + 0,65 \times 1,06$		5,8	5,8		быт. обсл.
			Ц-3	туалет	$0,99 \times 1,54$		1,5	1,5		быт. обсл.
			Ц-4	душевая	$1,22 \times 2,24$		2,7	2,7		быт. обсл.
			Ц-5	сауна	$2,12 \times 2,66$	5,6		5,6		быт. обсл.
			Ц-6	подсобное	$1,00 \times 2,80$		2,8	2,8		быт. обсл.
			Ц-7	подсобное	$1,00 \times 2,69$		2,7	2,7		быт. обсл.
			Ц-8	коридор	$2,10 \times 5,24$		11,0	11,0		быт. обсл.
			Ц-9	подсобное	$(2,33 + 3,27) / 2 \times 1,18$		3,3	3,3		быт. обсл.
			Ц-10	лестничная клетка	$4,65 \times 0,95 + (0,97 + 2,01) / 2 \times 1,07 + 0,39 \times 0,97$		6,4	6,4		быт. обсл.
			Ц-11	подсобное	$3,38 \times 2,54 + 0,49 \times 1,94 - 0,18 \times 0,26 - 1,02 \times 1,71$		12,8	12,8		быт. обсл.
			Ц-12	раздевалка	$2,41 \times 3,00 - 0,97 \times 1,79$		5,5	5,5		быт.
			Ц-13	подсобное	$0,89 \times 1,71$		1,5	1,5		быт.
			Ц-14	коридор	$2,85 \times 5,61 - 0,36 \times 0,10 + 0,31 \times 0,99$		16,3	16,3		быт. обсл.
			Ц-15	подсобное	$(0,74 + 1,42) / 2 \times 1,11$		1,2	1,2		быт.
			Ц-16	бильярдная	$5,44 \times 2,36 - (0,74 + 1,42) / 2 \times 1,11$	11,6		11,6		быт. обсл.
			Ц-17	бассейн	$3,89 \times 2,30$	8,9		8,9		быт. обсл.
			Ц-18	сауна	$1,27 \times 2,24$	2,8		2,8		быт. обсл.
			Ц-19	комната отдыха	$2,96 \times 2,50$		7,4	7,4		быт. обсл.
			Ц-20	бильярдная	$10,11 \times 5,26 - 3,06 \times 2,60 - 0,98 \times 1,66$	43,6		43,6		быт. обсл.
			Ц-21	коридор	$2,73 \times 1,55 - 0,18 \times 0,73$		4,1	4,1		быт. обсл.
			Ц-22	бар	$4,99 \times 3,68 + 0,42 \times 0,78 - 3,27 \times 0,20$	18,0		18,0		торгов.
			Ц-23	душевая	$1,87 \times 1,15$		2,2	2,2		быт. обсл.
			Ц-24	туалет	$0,96 \times 1,86$		1,8	1,8		быт. обсл.

[illegible][illegible]

161

[illegible][illegible]

Доп. запон и запон по МНП	ЗНАК ПОДПИСАНИ ИЛИ ПОДПИСА	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	№ 7	№ 8	№ 9	№ 10	№ 11	№ 12	№ 13	№ 14	№ 15	№ 16	№ 17	№ 18	№ 19	№ 20	№ 21	№ 22	№ 23
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	2	3	4	5	6																			

[illegible]

[illegible]

165

Генеральному директору
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчуку Сергею Олеговичу

В ответ на Ваш запрос б/н ООО «УК «ОРЕОЛ» 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 «ОРЕОЛ» 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