



ИО-0823-03

# 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 августа 2023 г.
Дата составления отчета	03 августа 2023 г.
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ рентным фондом «Югра Рентный Фонд»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Шек Дмитрий Владимирович

196084, г. Санкт-Петербург,  
ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50  
Тел.: (812) 454-02-00  
[www.labrium.ru](http://www.labrium.ru)





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

Уважаемый Дмитрий Викторович!

На основании Технического задания №4 от 02 августа 2023 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, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд» по состоянию на 03 августа 2023 г. (дата оценки).

**Табл. 1. Состав Объекта оценки**

№п/п	Наименование	Площадь, кв. м
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	5 648,1
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. 8, ул. Республики, кадастровый номер: 86:10:0101038:135	4 545 +/-24

Целью оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра Рентный Фонд» и принятия управленческих решений. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 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 6 (шести) месяцев с даты оценки.

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 (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 03 августа 2023 г. составляет:**

**172 180 000 (Сто семьдесят два миллиона сто восемьдесят тысяч) рублей без учета НДС,**

в том числе:

Табл. 2. Результаты оценки Объекта оценки<sup>1</sup>

№п/п	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС <sup>2</sup>
1	Торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе под-земных 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	134 793 000
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. 8, ул. Республики, кадастровый номер: 86:10:0101038:135	37 387 000
<b>Итого:</b>		<b>172 180 000</b>

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

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

Оценщик  
**Шек Д. В.**



<sup>1</sup> 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 цели согласно заданию на оценку

<sup>2</sup> В соответствии с пп. б 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	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	11
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	15
2.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	16
2.3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	20
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	21
3.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
3.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
3.5. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	35
3.6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	36
3.7. НАЗНАЧЕНИЕ И ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
3.8. УКАЗАНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, В КОТОРЫХ МОЖЕТ ПОЗИЦИОНИРОВАТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	41
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	42
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	46
4.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	50
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	50
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков	52
4.4. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	59
4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	59
4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	69
4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	79
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	80
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	82
6.1. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	85
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	86
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	87
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	91
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	91
6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами	91
6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки	97
6.2. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	101
6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)	116
6.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	117
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	117
6.4.2. Расчет доходов в составе денежного потока	119
6.3.3. Расчет расходов в составе денежного потока	133
6.3.4. Определение ставки капитализации	134
6.3.5. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода	134
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	136
ПРИЛОЖЕНИЯ	139
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	140
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	145
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	181

## Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы

Табл. 3. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика			
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Техническое задание №4 от 02 августа 2023 г. к Договору № ЮРФ-ЛК от 29 октября 2020 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд			
Дата составления и порядковый номер Отчета об оценке	ИО-0823-03 от 03 августа 2023 г.			
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<p>1. Торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322;</p> <p>2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр. 8, ул. Республики, кадастровый номер: 86:10:0101038:135</p>			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Показатель	Рыночный (сравнительный) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
	Торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе подземных этажей 1), общая площадь 5 648,1 кв. м, инв. № 71:136:001:006984000, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85, кадастровый номер: 86:10:0101038:322	193 842 235	163 615 816	Не применялся
	<i>В том числе:</i> Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославна», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр. 8, ул. Республики, кадастровый номер: 86:10:0101038:135	37 387 079	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина стоимости</b>	<b>Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 03 августа 2023 г. составляет:</b>			
	<b>172 180 000 (Сто семьдесят два миллиона сто восемьдесят тысяч) рублей без учета НДС,</b>			
	<i>в том числе:</i>			
	№п/п	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС <sup>3</sup>	
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	134 793 000		
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. 8, ул. Республики, кадастровый номер: 86:10:0101038:135	37 387 000		
	<b>Итого:</b>	<b>172 180 000</b>		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	<p>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра Рентный Фонд» и принятия управленческих решений. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков.</p> <p>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 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).</p>			

<sup>3</sup> В соответствии с пп. б 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

## 1.2. Задание на оценку

Табл. 4. Задание на оценку

Параметр	Показатель
Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию) / Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд», а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• 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. 8, ул. Республики, кадастровый номер: 86:10:0101038:135.</li> </ul> <p>Характеристики Объекта оценки указаны в следующих доступных для Оценщика документах:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-140970715 от 19 июня 2023 г.;</li> <li>• копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-166654623 от 21 июля 2023 г.;</li> <li>• копии Технического паспорта на нежилое здание по состоянию на 22 сентября 2014 г.;</li> <li>• прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.</li> </ul>
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд», ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право собственности на Объект оценки с учетом ограничения (обременения) арендой, без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра Рентный Фонд» и принятия управленческих решений. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 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 6 (шести) месяцев с даты оценки.
Вид стоимости, предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления	<p>Справедливая (рыночная) 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.</p> <p>Предпосылки справедливой стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</li> <li>2) Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3) Дата оценки в соответствии с п.8 Задания на оценку;</li> <li>4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li> <li>5) Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.</li> </ol> <p>Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.</p> <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целью оценки.</p>
Указание на форму составления Отчета об оценке	Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение 2 (двух) лет в количестве 2 (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 3 (трех) лет на дату оценки. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.
Дата оценки	03 августа 2023 г.
Срок проведения оценки	03 августа 2023 г.
Общие допущения и ограничения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или со-</li> </ul>



Параметр	Показатель
	<p>держатся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и / или третьих лиц.</li> <li>• Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</li> <li>• От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</li> <li>• При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / 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.</li> <li>• Владелец/покупатель 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.</li> <li>• Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</li> <li>• Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</li> <li>• В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительско-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</li> <li>• В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</li> <li>• Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.</li> </ul>



Параметр	Показатель
	<p>Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении Объекта оценки. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.</li> <li>• Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</li> <li>• При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо внешних скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.</li> <li>• Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</li> <li>• 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.</li> <li>• Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</li> <li>• Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ связанные с особенностями Объекта оценки, а также специфики рынка;</li> <li>✓ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;</li> <li>✓ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.</li> </ul> <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> </li> <li>• Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Исполнителем / Оценщиком, Исполнитель / Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том чис-</li> </ul>

Параметр	Показатель
	<p>ле возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / 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 Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.</li> <li>Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. № 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 при оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.</li> <li>Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится Объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.</li> </ul> <p>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p>
Специальные допущения, иные существенные допущения	Не выявлены
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика, Оценщика и Исполнителя относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	<ul style="list-style-type: none"> <li>- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;</li> <li>- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют;</li> <li>- форма представления итоговой стоимости – результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа;</li> <li>- специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;</li> <li>- необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;</li> <li>- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют.</li> </ul>

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Табл. 5. 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. 6. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
<b>Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке</b>	
Ф.И.О.	Шек Дмитрий Владимирович
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	dmitriy.shek@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство №008158 от 31.08.2012 г. о членстве в Ассоциации «Русское общество оценщиков» (некоммерческая организация по законодательству Российской Федерации, с местом нахождения по адресу: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5).
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в ООО «Абсолют Страхование», полис № 022-073-008822/22 от 20 сентября 2022 года, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, период страхования с 06 октября 2022 года по 05 октября 2023 года
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	12 лет
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 019477-1 от 20 мая 2021 года, срок действия до 20 мая 2024 года включительно
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	
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. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки</b>	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Внешние организации и отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика</b>	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

### 1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п. 4 ФСО III).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).

Согласно п. 5 ФСО III допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им. Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Согласно п. 7 ФСО III в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки

Допущения и ограничения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке (п. 6, п. 8 ФСО III).

#### ***Общие допущения и ограничения***

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

- Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и / или третьих лиц.

- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

- От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.

- При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие 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/покупатель 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 ис-

пользования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

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

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

- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

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

- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

- Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении Объекта оценки. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

- Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо внешних скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

- Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.

- 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.

- Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

- Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существен-



ной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:

- ✓ связанные с особенностями Объекта оценки, а также специфики рынка;
  - ✓ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
  - ✓ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.
- Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.
  - Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Исполнителем / Оценщиком, Исполнитель / Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.
  - Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / 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 Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.
  - 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 при оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.
  - Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

### **Специальные допущения и ограничения**

Необходимость специальных допущений и ограничений не выявлена.

Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке 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 применялись следующие нормативные документы, в том числе 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 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», а именно общие стандарты оценки<sup>4</sup>:
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение N 6);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»» (в действующей редакции, при этом согласно п. 4 ФСО I и Письму Министерства экономического развития РФ № ОГ-Д20-10024 от 19 сентября 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI);
- 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 па-

---

<sup>4</sup> Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).



евых 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.;
- 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 Ассоциации «Русское общество оценщиков» (утв. Решением Совета РОО, Протокол № 28-С от 07 ноября 2022 г.);
- Международные стандарты оценки (МСО)<sup>5</sup> в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
- Типовые правила профессиональной этики оценщиков Ассоциации «Русское общество оценщиков» (утв. Решением Совета РОО, Протокол № 31-С от 24 ноября 2022 г.);
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.)) (в случае, если применимо к Объекту оценки).

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, кроме указанных выше, на дату составления Отчета отсутствуют.

## 2.2. Используемая терминология

### Термины и определения согласно федеральному законодательству

**Под оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

**Субъектами оценочной деятельности** признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 N 135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате (ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

**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;

---

<sup>5</sup> При этом следует отметить, что согласно п. 1 ФСО I федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки

- 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. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (ст. 130 ГК РФ ч. 1). Движимое имущество в соответствии с п. 2 ст. 130 ГК РФ – это вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

**Содержание права собственности.** Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ ч. 1), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица (ст. 209 ГК РФ ч. 1). В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (ст. 212 ГК РФ ч. 1).

**По договору аренды (имущественного найма)** арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ ч. II).

**Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ст. 15 Жилищного кодекса РФ).

#### **Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки**

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п. 6 ФСО I).

**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). Отчет об оценке объекта оценки (представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п. 7 ФСО I).

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 8 ФСО I).

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (п. 9 ФСО I).

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).

**Подход** к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 ФСО I).

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 12 ФСО I).

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п. 14 ФСО I).

**Пользователями** результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п. 15 ФСО I).

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности (п. 16 ФСО I).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

**Наиболее эффективное использование** представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

**Текущее использование** представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки (п. 6 ФСО II).

**Ликвидация** представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и продажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (п. 7 ФСО II).

**Добровольная продажа** объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (п. 8 ФСО II).

**Вынужденная продажа** представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки (п. 9 ФСО II).

**Рыночная стоимость объекта оценки**<sup>6</sup> (далее – рыночная стоимость) – 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 13 ФСО II).

---

<sup>6</sup> В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия (п. 14 ФСО II).

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

**Термины и определения согласно международным стандартам оценки и финансовой отчетности, а также анализ необходимости и обоснованности их применения**

**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).

**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).

**Доходный подход** - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм (Приложение А IFRS 13).

**Затратный подход** - метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения) (Приложение А IFRS 13).

Согласно ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) «Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности».

Согласно п. 12 ФСО II в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно Заданию на оценку определению подлежит справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Согласно Заданию на оценку определен конкретный вид стоимости объекта оценки.

Согласно п. 1.3 Указания 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» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Таким образом, определение справедливой стоимости в соответствии с Приложением № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки по видам определяемой стоимости, а именно, Оценщик относит вид стоимости справедливая к пп.4 п. 12 ФСО II – иные виды стоимости При этом международный стандарт финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» относится к нормативно-правовым актам Российской Федерации, то есть удовлетворяет ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

Проведя анализ требований и методологических основ, изложенных в Федеральных стандартах оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» можно заключить, что для проведения расчетов используются 3 подхода к оценке: сравнительный (рыночный), доходный и затратный. При этом подходы в соответствии с Федеральными стандартами оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» основываются на одних и тех же принципах, т.е. приводят к сопоставимым результатам оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода: в соответствии с IFRS 13 данный подход называется рыночным. **Таким образом, с точки зрения методологии оценки величины рыночной и справедливой стоимостей сопоставимы, так как определяется наиболее вероятная цена продажи объекта, а расчет справедливой стоимости удовлетворяет требованиям законодательства в области оценочной деятельности.**

### 2.3. Последовательность определения стоимости

Согласно п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

## Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии Техническим заданием №4 от 02 августа 2023 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. 8, ул. Республики, кадастровый 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 объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-140970715 от 19 июня 2023 г.;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-166654623 от 21 июля 2023 г.;

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

Реестр арендаторов торгового центра с основными условиями аренды;

Данные о расходах за 2021-2022 гг. и 1 полугодие 2023 г.

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком (см. п. 3.6 Отчета).

#### *Перечень нормативных актов и методической литературы*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.);
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009;
5. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008;
6. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007;
7. Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИГД «Скифия», 2010;
8. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического ун-та, 2006.
9. И другие.

#### *Иные источники*

Источниками макроэкономического и регионального анализа выступали официальные сайты администрации муниципального образования, публично-правовых институтов (Банка России и др.) федеральных и муниципальных (региональных) министерств (Минэкономразвития России, Минфин России и др.), федеральной и муниципальной (региональной) служб государственной статистики, сайты региональных геоинформационных систем и т. п.

Источниками анализа сегмента рынка Объекта оценка выступали аналитические материалы консалтинговых агентств, справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки, публикации ведущих деловых изданий России и т. п.

Величины корректировок принимались по опубликованным справочным и аналитическим материалам.

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

### 3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Табл. 7. Сведения об имущественных правах, ограничениях (обременениях), связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части	Право общей долевой собственности. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо

Показатель	Характеристика
	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 пп. 10 п. 7 ФСО VI.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	Здание – доверительное управление, аренда. Земельный участок – доверительное управление.
Балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости	Не предоставлена

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. Таким образом, следует понимать, что зарегистрированным правом на объект недвижимости является право общей долевой собственности.

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 объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-140970715 от 19 июня 2023 г., у оцениваемого здания имеются ограничения (обременения) права в виде договоров аренды. Анализ влияния данных ограничений (обременений) произведен в п. 3.7 Отчета.

#### ***Правовая экспертиза Объекта оценки***

Согласно Заданию на оценку оценка проводится исходя из предпосылки использования Объекта оценки без совершения сделки с ним, однако, в перспективе возможна гипотетическая сделка с Объектом оценки.

Сделкой (согласно ст. 153 ГК РФ) считаются действия граждан или юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Некоторые сделки подлежат обязательной государственной регистрации согласно ст. 131 и ст. 164 ГК РФ.

По результатам проведенного анализа Оценщик пришел к выводу о том, что Объект оценки имеет конкретную ценность и охраноспособен как объект гражданского права, а, следовательно, может являться предметом гражданско-правовой сделки.

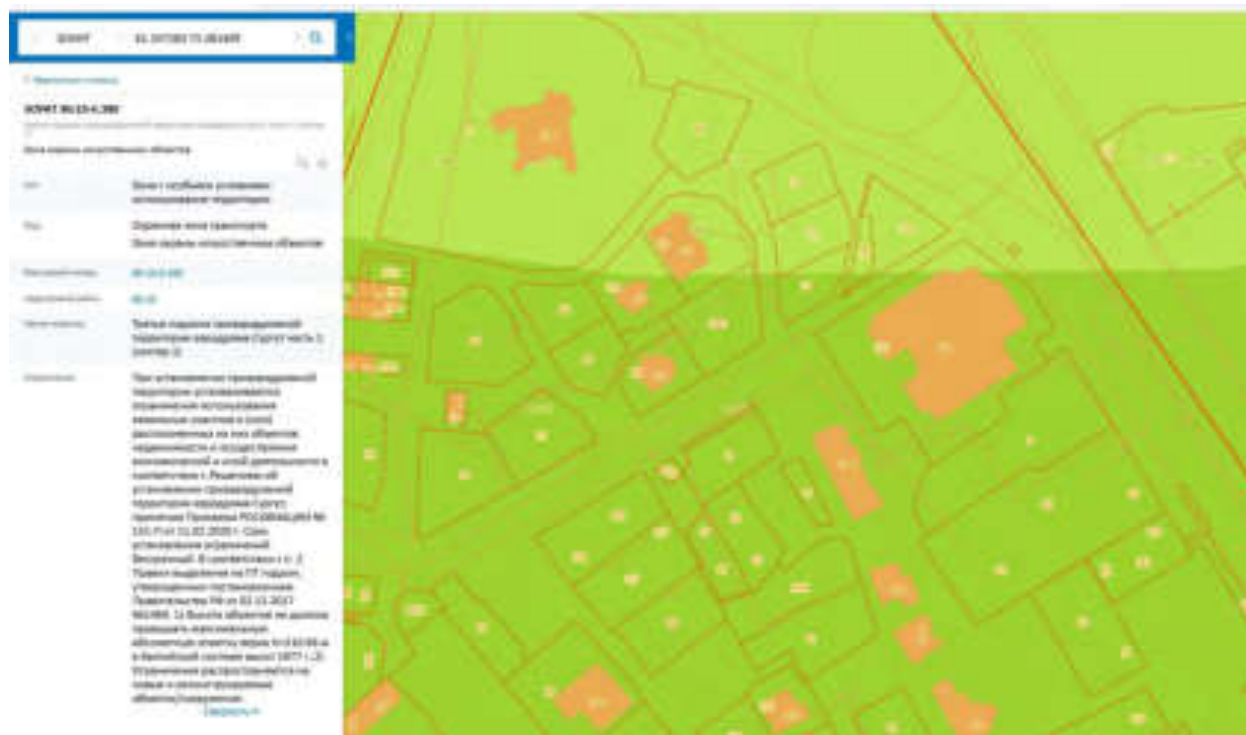
Анализ ограничений (обременений) прав представлен отдельно.

Исходя из проведенного анализа правоустанавливающих / правоудостоверяющих документов можно сделать вывод о возможности проведения с Объектом оценки гражданско-правовых сделок.

#### ***Анализ наличия и содержания зон с особыми условиями использования территорий***

В результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемый земельный участок расположен в зонах с особыми условиями использования территорий.





**Рис. 1. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>7</sup>)**

Реестровый номер: 86:10-6.380

Кадастровый район: 86:10

Наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Сургут часть 1 (сектор 1)

Ограничение: При установлении приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Сургут, принятым Приказом РОСАВИАЦИИ № 151-П от 11.02.2020 г. Срок установления ограничений бессрочный. В соответствии с п. 2 Правил выделения на ПТ подзону, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460. 1) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха  $H=210.66$  м в Балтийской системе высот 1977 г.; 2) Ограничения распространяются на новые и реконструируемые объекты/сооружения.

<sup>7</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>



**Рис. 2. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>8</sup>)**

Реестровый номер: 86:10-6.359

Кадастровый район: 86:10

Наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Сургут

Ограничение: Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

- 1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: звероводческие фермы, скотобойни; подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды); места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов; новые водоемы, реки, болота; скотомогильники; мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора; 2) Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц: вспашка и перепахивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время; допущение произрастание высокой береговой и прибрежной растительности; выпас скота.

<sup>8</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>



**Рис. 3. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>9</sup>)**

Реестровый номер: 86:10-6.366

Кадастровый район: 86:10

Наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Сургут

Ограничение: Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

- 1) Запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;
- 2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха 210.66 м в Балтийской системе высот 1977 года и допустимые абсолютные максимальные отметки верха, установленные в границах подзоны №3;
- 3) Ограничения распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты.

<sup>9</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>



**Рис. 4. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>10</sup>)**

Реестровый номер: 86:00-6.334

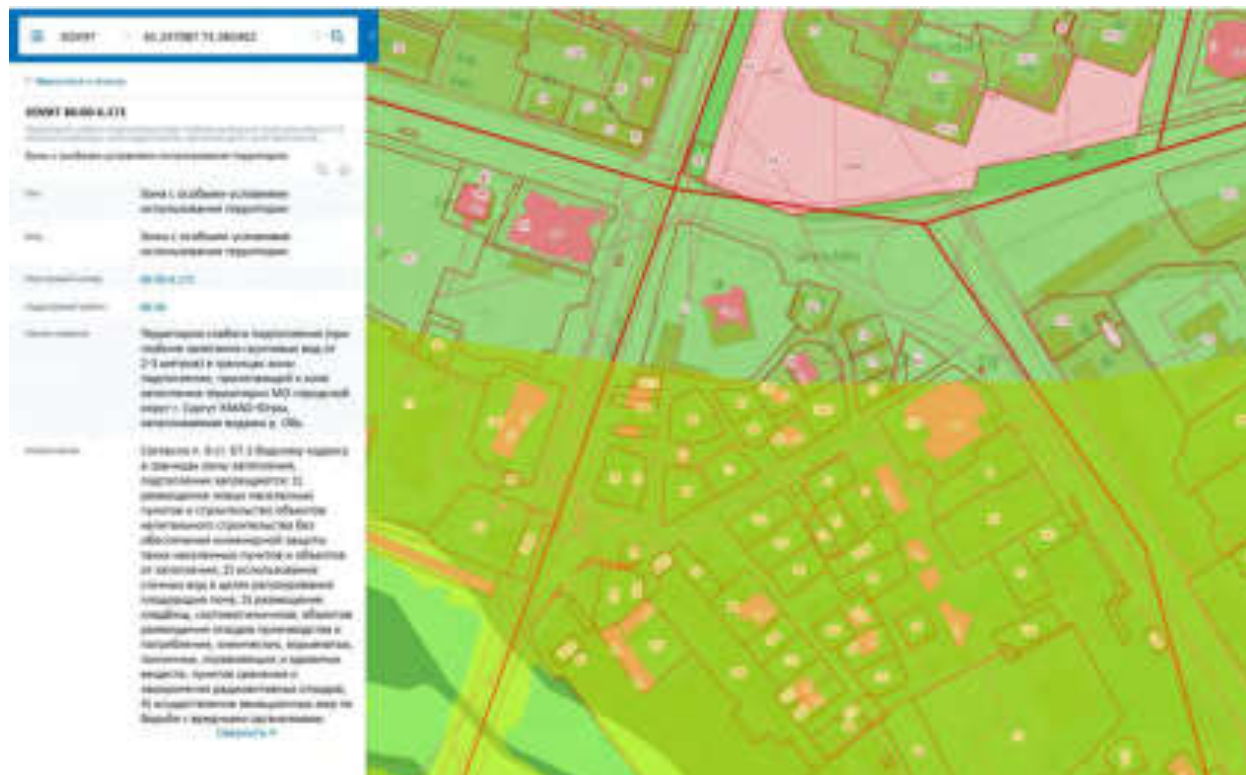
Кадастровый район: 86:00

Наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Сургут часть 5 (сектор 7)

Ограничение: При установлении приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Сургут, принятым Приказом РОСАВИАЦИИ № 151-П от 11.02.2020 г. Срок установления ограничений бессрочный. В соответствии с п. 2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460. 1) Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта; 2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне Н=125.00 м-130.00 м в Балтийской системе высот 1977 г.; 3) Запрещается размещать иные радиопередающие средства (объекты), работающие в диапазоне частот 0,190 МГц-1,750 МГц, 75 МГц, 3 МГц-300 МГц, 118 МГц-137 МГц, 2000 МГц-4000 МГц, 1030 МГц, 1090 МГц, 108 МГц-117,975 МГц, 962 МГц-1213 МГц, 329 МГц-335 МГц; 4) Размещение новых и реконструкция существующих объектов / сооружений допускается при наличии документов, подтверждающих отсутствие влияния объекта на безопасность полетов и на работу средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи.

<sup>10</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>





**Рис. 5. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>11</sup>)**

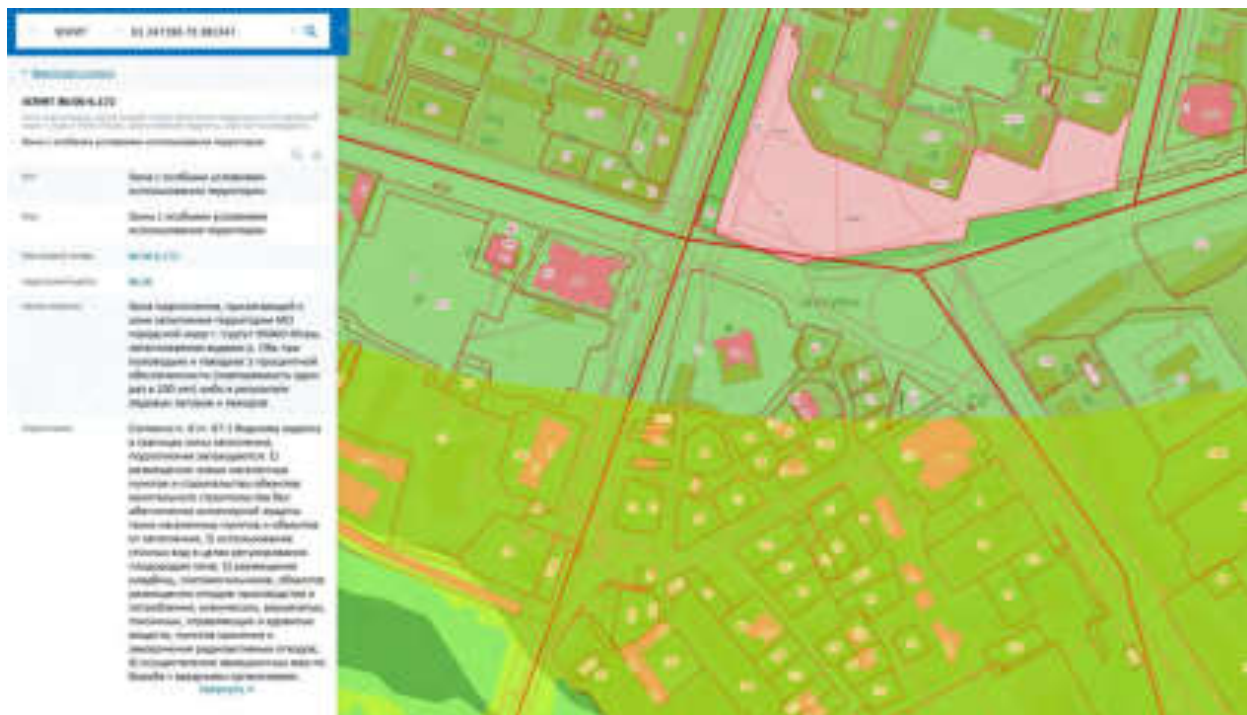
Реестровый номер: 86:00-6.171

Кадастровый район: 86:00

Наименование: Территория слабого подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 2-3 метров) в границах зоны подтопления, прилегающей к зоне затопления территории МО городской округ г. Сургут ХМАО-Югры, затопляемая водами р. Обь

Ограничение: Согласно п. 6 ст. 67.1 Водному кодексу в границах зоны затопления, подтопления запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

<sup>11</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>



**Рис. 6. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>12</sup>)**

Реестровый номер: 86:00-6.172

Кадастровый район: 86:00

Наименование: Зона подтопления, прилегающей к зоне затопления территории МО городской округ г. Сургут ХМАО-Югры, затапливаемая водами р. Обь при половодьях и паводках 1-процентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет) либо в результате ледовых заторов и зажоров

Ограничение: Согласно п. 6 ст. 67.1 Водному кодексу в границах зоны затопления, подтопления запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

*Учитывая, что существующая застройка не нарушает требований ограничений и все земельные участки, расположенные в центральной части Сургута имеют ограничения, связанные с безопасностью полётов, данный фактор не оказывает влияние на стоимость.*

**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, что с учетом сделанных в Отчете допущений и ограничений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

<sup>12</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>

### 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-Югра*<sup>13</sup>

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра (ХМАО-Югра) – субъект Российской Федерации, территориально включён в состав Тюменской области. Округ является экономически самодостаточным регионом-донором. Основной нефтегазоносный район России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира. Численность населения 1 730 353 чел. (2023)<sup>14</sup>.

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

<sup>13</sup> Официальный сайт ХМАО-Югры. URL: <https://admhmao.ru/ob-okruge/obshchie-svedeniya/>, <https://admhmao.ru/ob-okruge/obshchie-svedeniya/ekonomika/>; свободная энциклопедия Википедия, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Ханты-Мансийский\\_автономный\\_округ\\_—\\_Югра](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра); Нефть в Ханты – Мансийске: развитие нефтяной промышленности, 23.10.2019 г., URL: <https://asunefi.ru/prochee/nefti-v-hanty-mansijske-razvitie-neftyanoj-promyshlennosti.html>

<sup>14</sup> Оценка численности постоянного населения на 1 января 2023 г. и в среднем за 2022 г. и компоненты ее изменения (с учётом итогов Всероссийской переписи населения 2020 г.), 17 марта 2023 г., <https://rosstat.gov.ru/folder/12781>



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

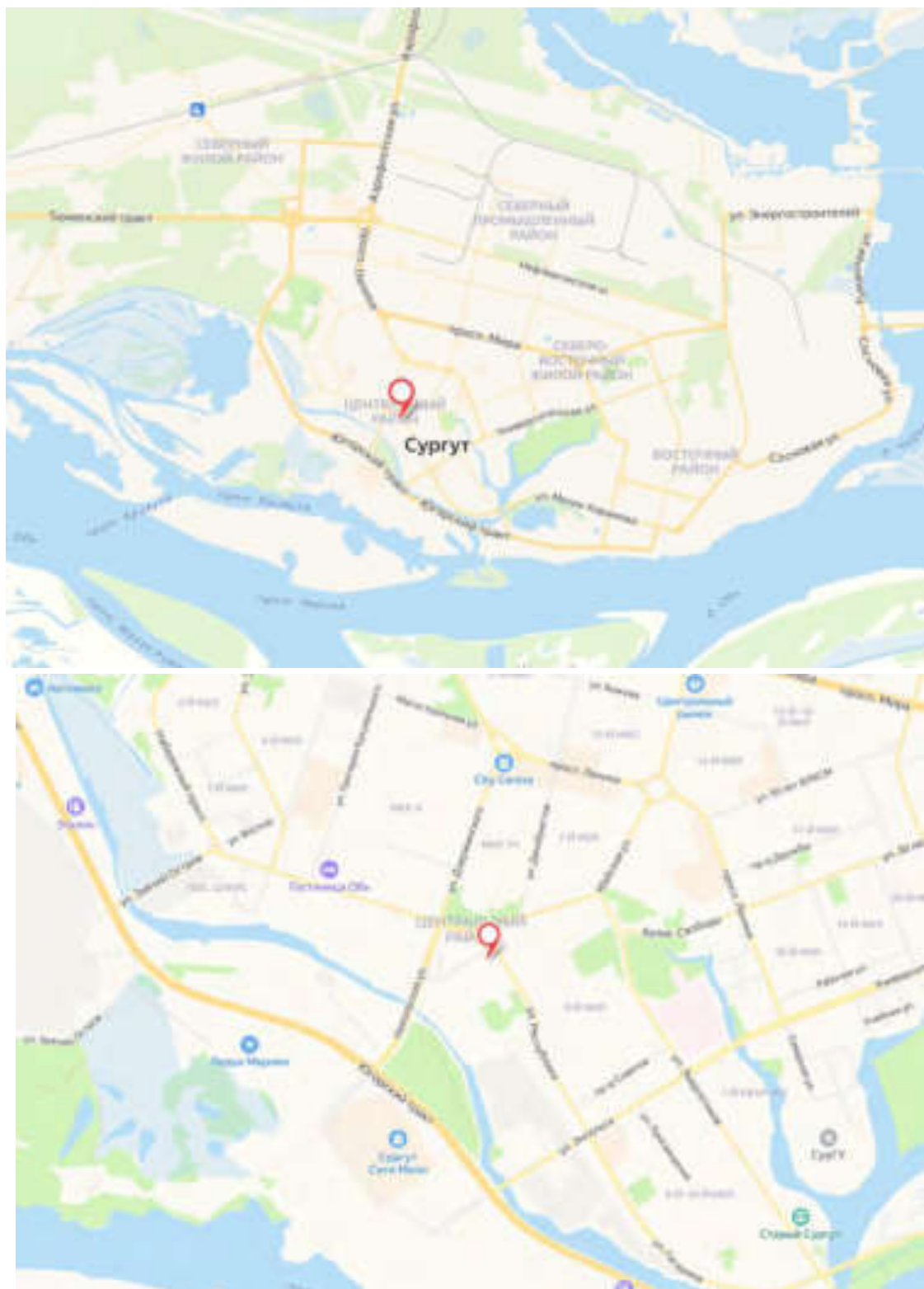


Рис. 7. Месторасположение Объекта оценки на карте<sup>15</sup>

<sup>15</sup> <https://yandex.ru/maps>

**Табл. 8. Описание местоположения Объекта оценки (г. Сургут и расположения объекта в городе)<sup>16</sup>**

Показатель	Характеристика
Адрес места нахождения Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85
Район расположения	Центральный
Краткая характеристика населенного пункта	Сургут - административный центр Сургутского района. Крупнейший город округа. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.
Муниципально-территориальное устройство	Сургут территориально разделен на 5 районов: Восточный, Центральный, Северо-восточный жилой, Северный промышленный, Северный жилой. Город разделён на жилые микрорайоны, жилые кварталы и посёлки.
Численность населения <sup>17</sup>	406 938 на 01 января 2023 г.
Инфраструктура	<p>Город обеспечен объектами социальной и транспортной инфраструктуры в соответствующем численности населения объеме.</p> <p>В городе функционирует сеть различных по организационно-правовым формам образовательных учреждений, в том числе: 53 организации, реализующих программы дошкольного образования, 41 общеобразовательное учреждение, 2 спецшколы, 20 учреждений дополнительного образования, 8 учреждений среднего профессионального образования, 3 учреждения высшего профессионального образования.</p> <p>В реализации мероприятий территориальной программы государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре принимают участие 9 государственных и 1 частная медицинская организация, оказывающие населению круглосуточную стационарную помощь (мощность – 3 424 койки), 5 государственных амбулаторно-поликлинических учреждений на 4 893 посещения в смену, 2 государственных стоматологические клиники, городская станция скорой медицинской помощи, станция переливания крови, филиал центра медицинской профилактики, филиал врачебно-физкультурного диспансера, филиал центра по профилактике и борьбе со СПИД и инфекционными заболеваниями, центр лекарственного мониторинга, а также ряд частных медицинских организаций.</p> <p>Сеть учреждений культуры и искусства города Сургута представлена 18 учреждениями, в том числе: 5 учреждениями культурно-досугового типа, 2 театрами, 6 кинотеатрами, 2 музеями, централизованной библиотечной системой, парком культуры и отдыха, городской концертной организацией.</p>
Промышленность	<p>Сегодня Сургут - крупнейший промышленный и культурный центр Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, Тюменской области, один из главных центров нефтедобывающей промышленности России. Его называют столицей нефтяного края, индустриальным и энергетическим сердцем Севера. Развитие города обусловлено рядом благоприятных условий.</p> <p>Сургут занимает выгодное экономико-транспортно-географическое положение: он расположен на пересечении железнодорожной магистрали с мощной водной артерией - рекой Обью. Город превратился в значительный транспортный узел: через него проходят железная дорога, автомагистраль, здесь расположены международный аэропорт и речной порт. 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 около 200 тысяч единиц автотранспорта.</p> <p>Основным фактором экономической стабильности города остается развитие нефтедобывающей и энергетической отраслей. Системообразующим предприятием города является нефтяная компания «Сургутнефтегаз», занимающая одно из лидирующих мест среди нефтяных компаний не только в автономном округе, но и в России. Сфера деятельности компании: добыча и реализация нефти и газа, производство и сбыт нефтепродуктов и продуктов нефтехимии, разведка, обустройство и разработка нефтяных и нефтегазовых месторождений.</p> <p>В Сургуте расположены филиалы крупнейших генерирующих компаний оптового рынка электроэнергии: Публичного акционерного общества «ОГК-2» «Сургутская ГРЭС-1»; Публичного акционерного общества «Юнипро» «Сургутская ГРЭС-2».</p> <p>Значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Это предприятия, представленные мини-пекарнями по производству хлеба и хлебобулочных изделий, цехами по производству кондитерских изделий, мясных полуфабрикатов, рыбной продукции, напитков и других товаров народного потребления, предприятиями по выполнению строительно-ремонтных работ, оказанию транспортных, бытовых и других платных услуг. Среди предприятий пищевой промышленности наиболее крупными являются СГМУП «Сургутский хлебозавод», ООО «Мясокомбинат «Сургутский».</p> <p>Значительные инвестиции осуществляются в строительство жилья и социальных объектов. За последние десять лет введено в эксплуатацию 2,5 млн. кв. метров жилья. Развитие инвестиционной деятельности осуществляется за счет собственных средств хозяйствующих субъектов, а также бюджетных средств.</p> <p>Жилищный фонд города составляет 8,6 млн. кв. метров, средняя обеспеченность населения жильем – 21,8 кв. м на человека.</p>
Транспортная инфраструктура	Через город проходит федеральная трасса Р404 Тюмень - Тобольск - Сургут - Нижневартовск. Это единственная федеральная дорога в ХМАО, которая соединяет Тюменскую область с севером. Сургут - крупнейшая железнодорожная станция Свердловской железной дороги в Югре. Крупнейший аэропорт

<sup>16</sup> Администрация города Сургута, <http://admsurgut.ru>; Свободная энциклопедия Википедия, <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82>

<sup>17</sup> Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2023 года, 01 августа 2023 г., <https://rosstat.gov.ru/folder/12781>

Показатель	Характеристика
	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



**Рис. 8. Локальное местоположение Объекта оценки**



### Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

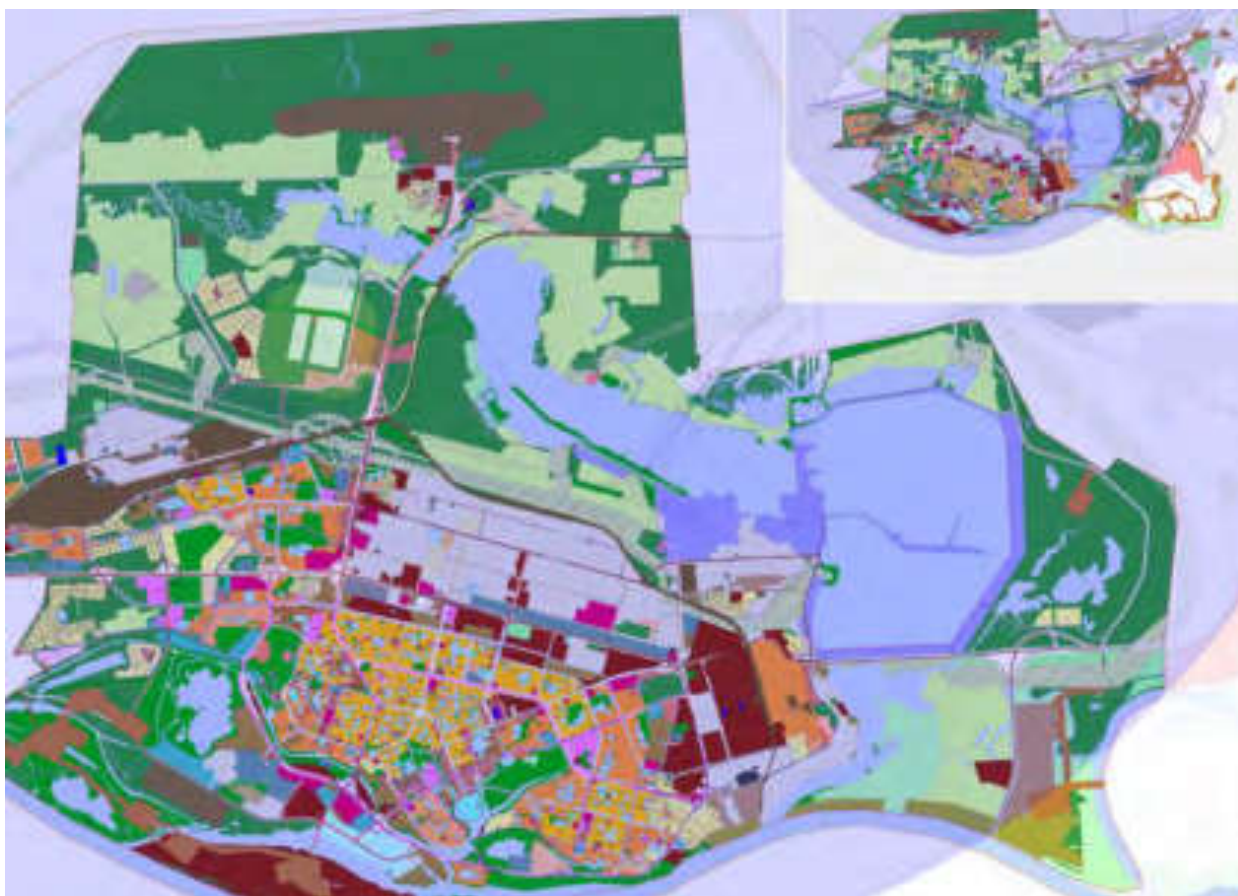


Рис. 9. Карта градостроительного зонирования г. Сургут<sup>18</sup>

<sup>18</sup> Обновленная карта градостроительного зонирования от 14 октября 2022 г., <http://admsurgut.ru/article/22434/93579/Karta-gradostroitel'nogo-zonirovaniya>



Рис. 10. Фрагмент карты градостроительного зонирования г. Сургут<sup>19</sup>

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 многоквартирными 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

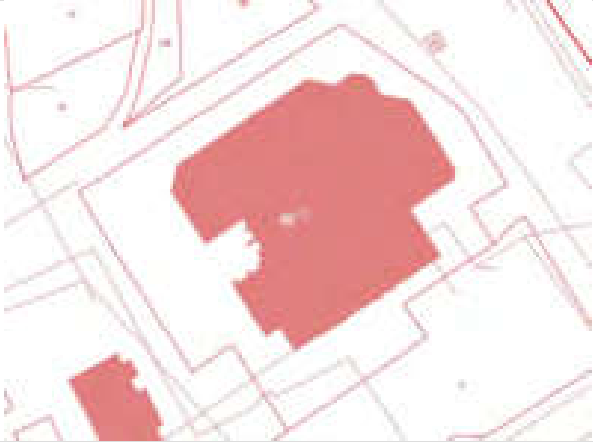
Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить характеристики, влияющие на потенциал Объекта оценки:

- расположен в ХМАО-Югра, г. Сургут, с численностью населения 406 938 человек (на 01 января 2023 г.);
- здание расположено на первой линии улицы Республики, имеет хорошую визуализацию;
- вокруг здания имеется стихийная парковка;
- ближайшее окружение объекта – преимущественно многоквартирная жилая застройка, объекты административно-делового назначения и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее).

<sup>19</sup> Обновленная карта градостроительного зонирования от 14 октября 2022 г., <http://admsurgut.ru/article/22434/93579/Karta-gradostroitel'nogo-zonirovaniya>

### 3.5. Описание земельного участка

Табл. 9. Описание земельного участка

Показатель	Значение
Наименование	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. 8, ул. Республики, кадастровый номер: 86:10:0101038:135
Адрес расположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 8, ул. Республики
Кадастровый номер	86:10:101038:135
Кадастровая стоимость, руб. по состоянию на 01 января 2022 г.	37 311 268,50
Зоны особого режима использования	См. п. 3.3 Отчета
Общая площадь, кв. м	4 545,00 +/-24
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»
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
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует
Иные факторы, оказывающие влияние на стоимость	Не выявлены

### 3.6. Описание объекта капитального строительства

Техническое состояние оцениваемого здания определялось по данным критериев оценки технического состояния<sup>20</sup> на основе данных о техническом состоянии и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.

**Табл. 10. Описание объекта капитального строительства**

Показатель	Значение
Наименование	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
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	Частично хорошее (основной пристрой), частично удовлетворительное (основное строение)
Кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб.	198 699 280,96
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. 11. Разбивка по этажам**

Этаж	Площадь этажа, кв. м
Цоколь	1 612,20
1 этаж	1 759,30
2 этаж	1 978,80
3 этаж	297,80
<b>Итого</b>	<b>5 648,10</b>

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

<sup>20</sup> 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/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/)



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



**Фото 2. Внутренние помещения оцениваемого здания**



**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**



### **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. Реестр арендаторов представлен в п. 6.4 Отчета об оценке.

При этом, проведя анализ, Оценщик заключил, что условия аренды по долгосрочным договорам аренды и в среднем по торговому центру соответствуют рыночным. Таким образом, расчет стоимости без учета ограничений (обременений) прав в виде аренды не влечет за собой погрешностей в определении 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.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Классификация торговой недвижимости представлена в разделе 4.2 Отчета

## Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Табл. 12. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>22</sup>	Социально-экономическое положение региона (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) <sup>23</sup>																																													
Объем валового продукта	Объем ВВП России за I квартал 2023 г. составил в текущих ценах 35 999,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2022 г. составил 98,2%, относительно IV квартала 2022 г. - 81,4%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2023 г. по отношению к ценам I квартала 2022 г. составил 100,7%.	По итогам 2021 года ВРП составил в текущих ценах 5 651 897,2 млн руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 107,2% к показателю 2020 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. <sup>24</sup> Данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г. не опубликованы.																																													
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в мае 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-мае 2023 г. - 101,8%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в мае 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в январе - мае 2023 г. - 99,0%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в мае 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,8%, в январе - мае 2023 г. - 104,8%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в мае 2023 г. составил 1 078,3 млрд рублей, или 113,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе - мае 2023 г. – 4 339,9 млрд рублей, или 108,9%.	Индекс промышленного производства в январе-мае 2023 г. по сравнению с январем-маем 2022 г. составил 98,7%, в мае 2023 г. по сравнению с маем 2022 г. – 99,2%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-мае 2023 г. по сравнению с январем-маем 2022 г. составил 95,4%, в мае 2023 г. по сравнению с маем 2022 г. – 102,2%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-мае 2023 г. составил 177 864,7 млн рублей, 106% к январю-маю 2022 г.																																													
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу <sup>25</sup> :	Отраслевая структура валовой добавленной стоимости по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре: <sup>26</sup>																																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>2022 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>4,3%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>14,0%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>14,2%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,3%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,2%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>12,4%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,8%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>2,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>4,8%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	2022 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,3%	Добыча полезных ископаемых	14,0%	Обрабатывающие производства	14,2%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	5,2%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	12,4%	Транспортировка и хранение	6,2%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%	Деятельность в области информации и связи	2,7%	Деятельность финансовая и страховая	4,8%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>0,2%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>75,0%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>1,5%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>1,8%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,2%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>4,9%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>2,0%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>4,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,3%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>0,4%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,2%	Добыча полезных ископаемых	75,0%	Обрабатывающие производства	1,5%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,8%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,2%	Строительство	4,9%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	2,0%	Транспортировка и хранение	4,2%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,3%	Деятельность в области информации и связи
Наименование вида экономической деятельности	2022 г.																																														
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,3%																																														
Добыча полезных ископаемых	14,0%																																														
Обрабатывающие производства	14,2%																																														
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3%																																														
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																																														
Строительство	5,2%																																														
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	12,4%																																														
Транспортировка и хранение	6,2%																																														
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%																																														
Деятельность в области информации и связи	2,7%																																														
Деятельность финансовая и страховая	4,8%																																														
Наименование вида экономической деятельности	2021 г.																																														
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,2%																																														
Добыча полезных ископаемых	75,0%																																														
Обрабатывающие производства	1,5%																																														
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,8%																																														
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,2%																																														
Строительство	4,9%																																														
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	2,0%																																														
Транспортировка и хранение	4,2%																																														
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,3%																																														
Деятельность в области информации и связи	0,4%																																														

<sup>22</sup> Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-май 2023 года» (опубликовано 28 июня 2023 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2023.pdf>

<sup>23</sup> Социально-экономическое развитие Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-мае 2023 года (опубликовано 06 июля 2023 г.) // URL: <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712>; [https://72.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/25019\\_05\\_2023.xlsx](https://72.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/25019_05_2023.xlsx)

<sup>24</sup> Управление Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу // Валовой региональный продукт. ВРП с 1998 года. (обновлено 31.03.2023 г.), // URL: [https://72.rosstat.gov.ru/ofs\\_vrphm1](https://72.rosstat.gov.ru/ofs_vrphm1), [https://72.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВРП%20с%201998%20года\\_x\\_21\\_3.xlsx](https://72.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВРП%20с%201998%20года_x_21_3.xlsx)

<sup>25</sup> Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС годы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 07апреля 2023 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

<sup>26</sup> Управление Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу // Валовой региональный продукт. Произведенный ВРП. ВДС годы ОКВЭД2 (с 2016 г.) (обновлено 15.03.2023 г.), // URL: [https://72.rosstat.gov.ru/ofs\\_vrphm1](https://72.rosstat.gov.ru/ofs_vrphm1), [https://72.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВДС%20ОКВЭД%20с%202016%20г.\\_x\\_21.xlsx](https://72.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВДС%20ОКВЭД%20с%202016%20г._x_21.xlsx)



Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>22</sup>	Социально-экономическое положение региона (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) <sup>23</sup>																																						
	<table border="1"> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,8%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,4%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,2%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение</td><td>7,1%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>2,9%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,9%</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,3%</td></tr> </table>	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,8%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,4%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,2%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение	7,1%	Образование	2,9%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,5%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%	Предоставление прочих видов услуг	0,5%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,3%	<table border="1"> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>0,1%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>3,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>0,7%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>1,2%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>1,4%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>1,2%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>1,6%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,2%</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,1%</td></tr> <tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей</td><td>0,0%</td></tr> </table>	Деятельность финансовая и страховая	0,1%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	3,0%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	0,7%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,2%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	1,4%	Образование	1,2%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	1,6%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,2%	Предоставление прочих видов услуг	0,1%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей	0,0%
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,8%																																							
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,4%																																							
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,2%																																							
Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение	7,1%																																							
Образование	2,9%																																							
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,5%																																							
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%																																							
Предоставление прочих видов услуг	0,5%																																							
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,3%																																							
Деятельность финансовая и страховая	0,1%																																							
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	3,0%																																							
Деятельность профессиональная, научная и техническая	0,7%																																							
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,2%																																							
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	1,4%																																							
Образование	1,2%																																							
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	1,6%																																							
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,2%																																							
Предоставление прочих видов услуг	0,1%																																							
Деятельность домашних хозяйств как работодателей	0,0%																																							
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в мае 2023 г. составил 3 763,9 млрд рублей, или 109,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе – мае 2023 г. – 17 860,4 млрд рублей, или 99,3%.	За январь-май 2023 года оборот розничной торговли в автономном округе составил 218 656,1 млн рублей, что составило 105,2% к уровню показателя соответствующего периода 2022 года.																																						
Индекс потребительских цен	В мае 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 99,7%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 101,1%. Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 103,7%, из него в добыче полезных ископаемых - 112,2%, в обрабатывающих производствах - 102,0%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,4%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,2%.	Индекс потребительских цен в мае 2023 года составил 100,4% к апрелю 2023 г., в том числе на продовольственные товары - 99%, непродовольственные товары - 99,9%, услуги - 102,6%.																																						
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2023 г. составила 71 204 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 13%. Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в мае 2023 г. составил 3,2% (без исключения сезонного фактора).	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2023 г. составила 96 132 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,0%. Реальная начисленная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года составила 105,6%.																																						
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 девяную. 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. <sup>27</sup>	Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора 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» <sup>28</sup>																																						
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 наци-	Инвестиционный рейтинг региона – В-1 (Средний уровень инвестиционной привлекательности) <sup>30</sup>																																						

<sup>27</sup> Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты // URL: <https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b>

<sup>28</sup> Данные свободной энциклопедии «Википедия», URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский\\_автономный\\_округ\\_—\\_Югра#Экономика](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра#Экономика)

<sup>30</sup> Данные агентства «Эксперт РА» // Инвестиционная привлекательность регионов по итогам 2021 года, 14 ноября 22 г., URL: [https://raexpert.ru/researches/regions/regions\\_invest\\_2022/](https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2022/)

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>22</sup>	Социально-экономическое положение региона (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) <sup>23</sup>
	<p>ональной валюте – «ВВВ» (прогноз – «стабильный»); краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «А-3»; краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «А-2».</p> <p>По данным Moody's (от 4 июня 2021 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»); суверенный рейтинг долгов и депозитов в национальной валюте – «Ваа3»; краткосрочный рейтинг – «Prime-3».</p> <p>Международное рейтинговое агентство Fitch (от 3 декабря 2021 г.): долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «ВВВ» (прогноз – «стабильный»); долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «ВВВ» (прогноз – «стабильный»); краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «F2»; краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «F2».</p> <p>Таким образом, долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.<sup>29</sup></p>	
Политическая обстановка	<p>Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.</p> <p>Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно - исследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.</p> <p>Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути. Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития.</p> <p>С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.</p> <p>Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Североатлантического военно-политического блока во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). В очереди - Грузия и Украина. Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и нравственное разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений.</p> <p>Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной</p>	

<sup>29</sup> Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>22</sup>	Социально-экономическое положение региона (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) <sup>23</sup>
	<p>силы, территории, обладающие природными ресурсами. В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.<sup>31</sup></p> <p>В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости.</p> <p>Для стабилизации ситуации Банк России, Правительство Российской Федерации и другие государственные органы приняли комплекс мер, которые позволили ограничить риски для финансовой стабильности, поддержать устойчивость банковского сектора и в целом стабилизировать ситуацию. Однако полноценная подстройка экономики к введенным ограничениям требует времени. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью.<sup>32</sup></p> <p>Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2023 год до роста на 1,5% (+0,7 п.п.). Прогнозы на 2024-2025 годы не изменились. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2025 году к 2021 году составит +2,3% (в июньском опросе — +1,6%). Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна — +1,5%.<sup>33</sup></p>	

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-мае 2023 года в ХМАО-Югра отмечалось снижение объемов промышленного производства. По сравнению с сопоставимым периодом 2022 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 апреле 2023 г. составила 96 132 рублей, что выше среднероссийского уровня заработной платы.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема, и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на

<sup>31</sup> По материалам: СтатРиелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости на июль 2023 года – URL: <https://statrielt.ru/analiz-rynka>

<sup>32</sup> По материалам: Банк России, Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов // [https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on\\_2023\(2024-2025\).pdf](https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023(2024-2025).pdf)

<sup>33</sup> По материалам: Макроэкономический опрос Банка России, июль 2023 г. – URL: [https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

## 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

По типу объекта недвижимости и особенностям его объемно-планировочного решения торговые объекты бывают:

- встроенно-пристроенные помещения;
- отдельно стоящие здания;
- торговые комплексы (объекты, включающие несколько зданий – например, магазин и склад).

Классификация торговых объектов по размерам<sup>34</sup>:

- магазин: стационарный торговый объект, предназначенный для продажи товаров и оказания услуг покупателям, в составе которого имеется торговый зал или торговые залы, подсобные, административно-бытовые помещения и складские помещения;
- универсальный магазин: вид магазина, в котором осуществляют продажу универсального ассортимента продовольственных и/или непродовольственных товаров;
- специализированный магазин: вид магазина, в котором осуществляют продажу товаров одной группы или ее части - продовольственных «групп («рыба», «мясо», «колбасы», «минеральные воды», «хлеб», «овощи-фрукты» и т.д.), непродовольственных групп («одежда», «обувь», «ткани», «мебель», «книги», «зоотовары», «семена», «цветы» и т.д.);
- гастроном: магазин с площадью торгового зала от 400 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных товаров универсального ассортимента с преобладанием гастрономических товаров (сыров, колбасных изделий, фруктов, винно-водочных изделий и безалкогольных напитков и т.п.) преимущественно с использованием индивидуального обслуживания покупателей через прилавок;
- супермаркет (универсам): магазин с площадью торгового зала от 400 м до 2500 м, в котором осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса преимущественно по методу самообслуживания;
- дискаунтер: магазин типа супермаркет (универсам) эконом-класса с площадью торгового зала от 250 кв. м, в котором осуществляют продажу ограниченного ассортимента продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса по ценам ниже среднерыночных преимущественно по методу самообслуживания;
- минимаркет, магазин «У дома» (магазин «Продукты»): предприятие розничной торговли с площадью торгового зала от 18 м до 400 м, в котором с использованием методов самообслуживания и/или индивидуального обслуживания через прилавок осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса узкого ассортимента, включающего ограниченное число разновидностей товаров; расположены, как правило, в пешей доступности от мест проживания и/или работы для обеспечения ежедневных потребностей покупателей;
- универмаг: магазин с совокупной площадью торговых залов от 3 500 кв. м в городском населенном пункте и от 650 кв. м в сельском населенном пункте, в котором осуществляют продажу непродовольственных товаров универсального ассортимента;
- магазин-салон (бутик): специализированный магазин с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором осуществляют продажу ограниченного ассортимента товаров одной группы или ее части преимущественно по методу индивидуального обслуживания продавцом-консультантом;

<sup>34</sup> Источник: Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 51303-2013 «Торговля. Термины и определения», от 28 августа 2013 г. N 582-ст (<https://base.garant.ru/70795476/>)

- гипермаркет: магазин с площадью торгового зала от 5 000 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров универсального ассортимента преимущественно по методу самообслуживания; в гипермаркетах, как правило, организуют собственное кулинарное, хлебопекарное и кондитерское производство и соответствующие отделы по реализации вырабатываемой продукции, а также оказывают дополнительные услуги торговли и услуги общественного питания;
- магазин самообслуживания: магазин, в котором продажа товаров организована преимущественно по методу самообслуживания;
- стоковый магазин (магазин «Сток»): неспециализированный магазин с площадью торгового зала не менее 18 кв. м, в котором преимущественно по методу самообслуживания осуществляется продажа по сниженным ценам ограниченного ассортимента непродовольственных товаров, не соответствующих сезону и не пользующихся спросом;
- магазин-склад: предприятие торговли, в котором по методу самообслуживания осуществляют продажу физическим лицам и/или хозяйствующим субъектам продовольственных и непродовольственных товаров непосредственно из транспортной упаковки (ящиков, контейнеров и др.) или в транспортной упаковке;
- комиссионный магазин (магазин «Секонд хенд»): магазин с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором по методу самообслуживания осуществляют продажу непродовольственных товаров, в т. ч. бывших в употреблении и/или принятых от населения по договору комиссии и другим договорам;
- магазин-приемозаготовительный пункт: предприятие розничной торговли с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором наряду с продажей продовольственных и непродовольственных товаров осуществляют на определенных условиях закупки у населения сельскохозяйственной продукции, лекарственно-технического сырья, дикорастущих плодов, ягод, грибов, вторичного и кожевенного сырья, изделий народных промыслов;
- торговый центр: совокупность торговых предприятий и/или предприятий по оказанию услуг, реализующих универсальный или специализированный ассортимент товаров и универсальный ассортимент услуг, расположенных на определенной территории в зданиях или строениях, спланированных, построенных и управляемых как единое целое и предоставляющих в границах своей территории стоянку для автомашин;
- торговый комплекс: совокупность торговых предприятий, реализующих товары и оказывающих услуги, расположенные на определенной территории и централизующие функции хозяйственного обслуживания торговой деятельности (под функциями хозяйственного обслуживания подразумевают инженерное обеспечение (электроосвещение, тепло- и водоснабжение, канализацию, средства связи), ремонт зданий, сооружений и оборудования, уборку мусора, охрану торговых объектов, организацию питания служащих и т.п.);
- аутлет-центр: торговый центр с общей площадью свыше 5 000 кв. м, в котором осуществляют продажу непродовольственных товаров из коллекций (групп товаров, выпущенных в обращение под единым товарным знаком или маркой), не проданных в течение сезона или нескольких сезонов в торговых предприятиях первоначального размещения коллекций, по цене, ниже установленной при продаже товаров в сезон распродажи;
- молл: многофункциональный торгово-развлекательный центр общей площадью от 100 000 кв. м.

**Таким образом, Объект оценки целесообразно позиционировать как торговый центр.**

Далее представлена классификация торговых центров<sup>35</sup>.

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

<sup>35</sup> Источник: «Классификация торговых центров» ([https://idem-nn.ru/blog/smi/klussifikaciya\\_torgovyh\\_centrov/](https://idem-nn.ru/blog/smi/klussifikaciya_torgovyh_centrov/))



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 универмага полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазин(-ы). Типичный размер арендной площади – 14 000 кв. м, может занимать от 9 500 до 47 000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10-20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек. Типичным примером окружного торгового центра является «Глобал Сити», «Золотой Вавилон».

#### **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);
- Стиль жизни (Lifestyle).

Также выделяют несколько типов:

- **Фестивал-центр (Festival Center)** - якорем является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, предприятия торговли (магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные) выступают в качестве сопутствующих. Расположены, как правило, в культурно-исторических местах города, на центральной площади. Примером такого центра может являться «Охотный ряд».
- **Торгово-общественный центр** - якорем в таком центре могут выступать детские и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница и универмаг. В своем составе они могут иметь объекты социальной направленности. Сопутствующими арендаторами являются магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров. Примером такого центра может служить Центр Международной торговли на Красной Пресне.

- **Торговый центр Моды (Fashion Center)** - якорем, в данном центре, является совокупность магазинов одежды и обуви. Сопутствующими арендаторами выступают магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков. Торговые центры моды, как правило, находятся в центре города, и часто занимают первые (с 1-го по 3-й) этажи в торгово-офисных центрах. Типичными центрами моды являются «Петровский Пассаж», «Галерея Актер».
- **Аутлет-центр (Outlet Center)** - в данных центрах торговлю осуществляют предприятия-производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве 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

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.

По данным сайта бесплатных объявлений AVITO, в листингах находятся 481 предложение по продаже земельных участков:

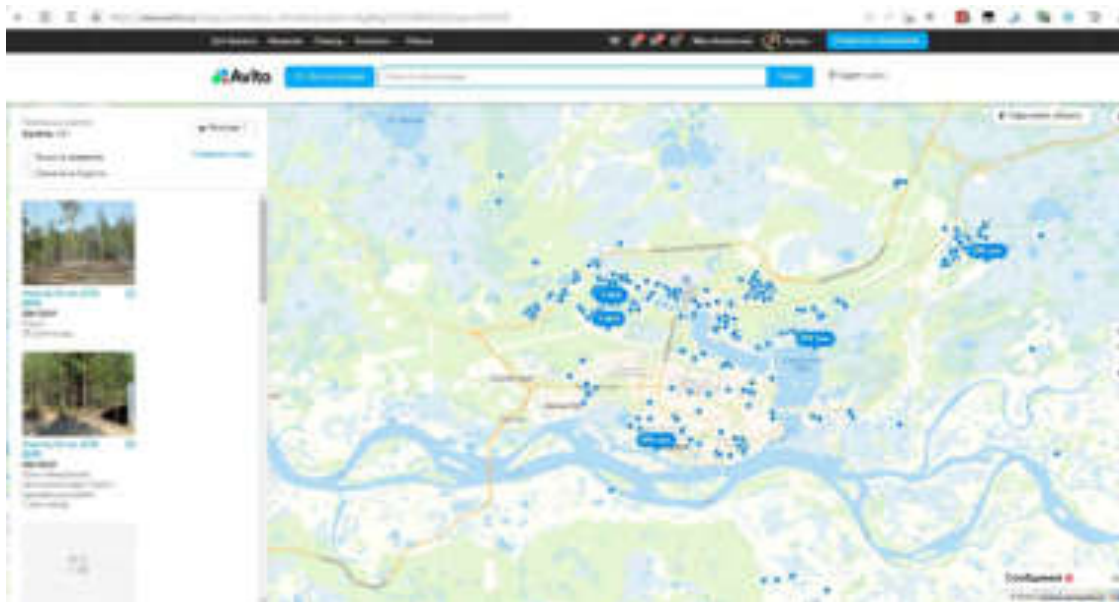


Рис. 11. Предложения по продаже земельных участков под коммерческое назначение, а также участков ИЖС по данным Avito.ru

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 или приобретают участки у города.

Определяющими факторами спроса на рынке земли Сургута являются цена, наличие коммуникаций и транспортная доступность земельного лота. Наибольшей популярностью пользуются земельные участки, рас-

положенные в центральном и приближенных к центру районах города. Земли сельскохозяйственного и промышленного назначения мало востребованы.

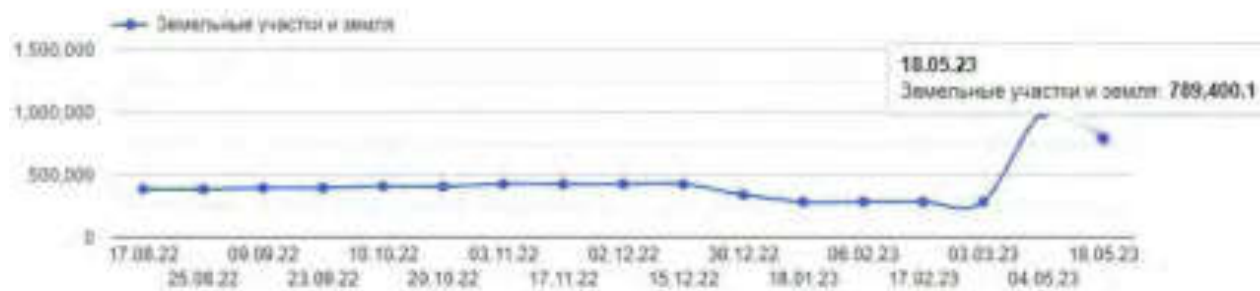


Рис. 12. Средняя стоимость земельных участков на май 2023 г. (г. Сургут), руб./сот<sup>36</sup>

#### 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:

- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенные в г. Сургуте;
- 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;
- к расчетам принимались участки наиболее сопоставимые по площади с оцениваемым;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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, то есть в соответствии с п. 7 ФСО V Оценщик избегает завышенных или заниженных цен предложений и не приводит их в Отчете. Кроме того, при выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. При этом Оценщик допускает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.

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

Табл. 13. 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, Северный промрайон, шоссе Нефтегоганское, (8-й промузел)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Дзержинского, 10
Территориальная зона	Зоны автомагистралей	Промзона	Центр города
Красная линия	Имеется	Имеется	Имеется

<sup>36</sup> <https://surgut.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Кадастровый номер	86:10:0000000:20224	86:10:0101023:169	86:10:0101142:44
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право 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
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Август 2023 г.	Август 2023 г.	Август 2023 г.
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Общая площадь, сот.</b>	<b>180,00</b>	<b>218,15</b>	<b>36,35</b>
Наличие строений на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Объект незавершенного строительства (10% готовности)
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе	Водоснабжение (скважина) на участке, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Имеется (ограждение)	Отсутствует	Имеется (ограждение)
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	Магазины	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
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Имеется ИРД
Точная ссылка	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_2580750979">https://www.avito.ru/surgut/zemelye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_2580750979</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelye_uchastki/uchastok_218_ga_promnaznacheniya_2237665050">https://www.avito.ru/surgut/zemelye_uchastki/uchastok_218_ga_promnaznacheniya_2237665050</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/254712487/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/254712487/</a>
Источник информации	Технопарк	АН "Квартал Групп" Наталья Витальевна, +7 982 210-12-38	АН Этажи Сургут Парамонов Николай Анатольевич, +7 982 519-90-44
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>160 000 000</b>	<b>120 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
Цена предложения, руб./сот.	888 889	550 080	990 371

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 550 080 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 ограничений (обременений);
- Местоположение земельного участка;
- Инженерное обеспечение земельного участка;
- Размер (площадь) 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. 13. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельных участков под офисно-торговую застройку<sup>37</sup>**

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.

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 круп-

<sup>37</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициент капитализации», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.



нейшие 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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,82 - 0,82
2	Санкт-Петербург	0,86	0,78 - 0,94
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,80	0,83 - 0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,83	0,74 - 0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,80	0,83 - 0,83
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,85	0,80 - 0,91

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,81	0,71 - 0,91
2	Санкт-Петербург	0,70	0,58 - 0,82
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,79 - 0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,80	0,54 - 0,84
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,75	0,69 - 0,82
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,75	0,88 - 0,83
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,77	0,70 - 0,84

Рис. 14. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права<sup>38</sup>

#### 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 располагается основные здания (здания, служб (здания администрации города, государственные учреждения) на территории обычно располагается памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория исторического города, если она есть. Зонами данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современная застройка, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (они не более ранней постройки). Здесь также часто находится театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие и пешеходный улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейл). В то же время здесь обычно не размещают производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только одним в отличие от любой другой зоны.	I

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территория крупных торговых центров и бизнес-центров, узлы, в которых также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активность района. Отдельный торговый центр (бизнес-центр) соответствующей инфраструктурой в близкой окрестности центра административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком и также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная единая и расположенные основные административные здания (здания администрации, государственные учреждения). Данная зона может быть выделена внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II

<sup>38</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициент капитализации», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.



Таблица 91. Территориальные коэффициенты для земельных участков под коммерческую застройку. Индивидуальные жилые дома по отношению к центру города.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,60	4/5	4/2
2	Санкт-Петербург	0,65	0,75	0,71
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,71	0,85	0,77
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,51	0,33	0,69
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,72	0,85	0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,72	0,83
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,58	0,81

Таблица 92. Территориальные коэффициенты для земельных участков под коммерческую застройку. Многоквартирная жилая застройка по отношению к центру города.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,60	4/5	4/2
2	Санкт-Петербург	0,73	0,67	0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,71	0,83
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,52	0,52	0,63
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,78	0,71	0,67
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,63	0,75	0,68
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,78	0,71	0,85

Таблица 93. Территориальные коэффициенты для земельных участков под коммерческую застройку. Окрестности города, пригороды по отношению к центру города.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,50	4/5	4/2
2	Санкт-Петербург	0,62	0,55	0,69
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,64	0,58	0,73
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,46	0,30	0,70
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,66	0,58	0,74
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	0,66	0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,60	0,50	0,74

**Рис. 16. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно местоположения в населенном пункте<sup>40</sup>**

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.

<sup>40</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 105. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии

№	Категория земель	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,28	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,26	1,12	1,39
3	города с населением более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)		1,04	1,21
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,15	н/д	н/д
5	города с населением 300-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,12	1,04	1,20
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,13	1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	1,17	1,33

Рис. 17. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения относительно красной линии<sup>41</sup>

*Общая площадь (масштаб) объектов*

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

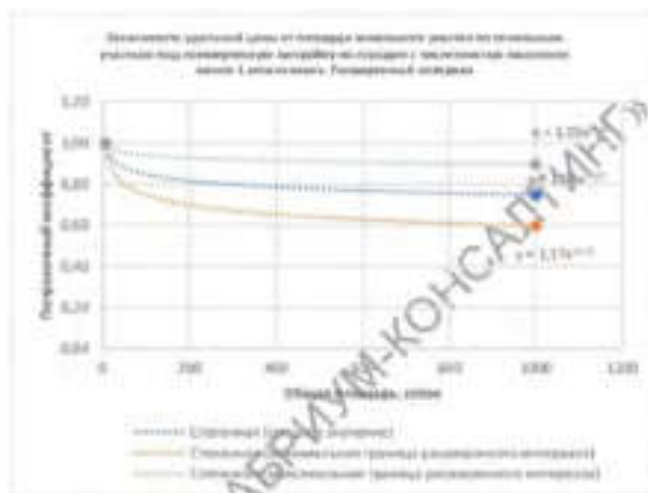


Рис. 18. Зависимость для земельных участков торгово-офисного назначения по фактору площади<sup>42</sup>

*Инженерное обеспечение земельного участка*

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

<sup>41</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

<sup>42</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициент капитализации», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.



Наименование коэффициента	Среднее значение	Дивергентный интервал	Расширенный интервал
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, обеспеченных водообеспечением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водообеспечением	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,79	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, обеспеченных водообеспечением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водообеспечением	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,79	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, обеспеченных водообеспечением и газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водообеспечением и газоснабжением	0,80	0,80	0,80

Рис. 19. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка коммуникациями<sup>43</sup>

*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 сельского с ними (настроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница <sup>44</sup>	Верхняя граница <sup>44</sup>	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 и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,23	1,15
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,19	1,12
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, связанной с участком, либо собственной внутритерриториальной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,30	1,16
6	Огражденные по периметру металлическими (в зависимости от материала и качества, отлитыми для конкретного участка) оборудованными воротами и заплатами		1,31	1,21
7	Огражденные по периметру деревянными или металлическими заборами (в зависимости от материала и качества, отлитыми для конкретного участка) с оборудованными воротами и заплатами	1,05	1,18	1,10
8	Обеспеченные системами освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,02	1,12	1,06

Рис. 20. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры<sup>44</sup>

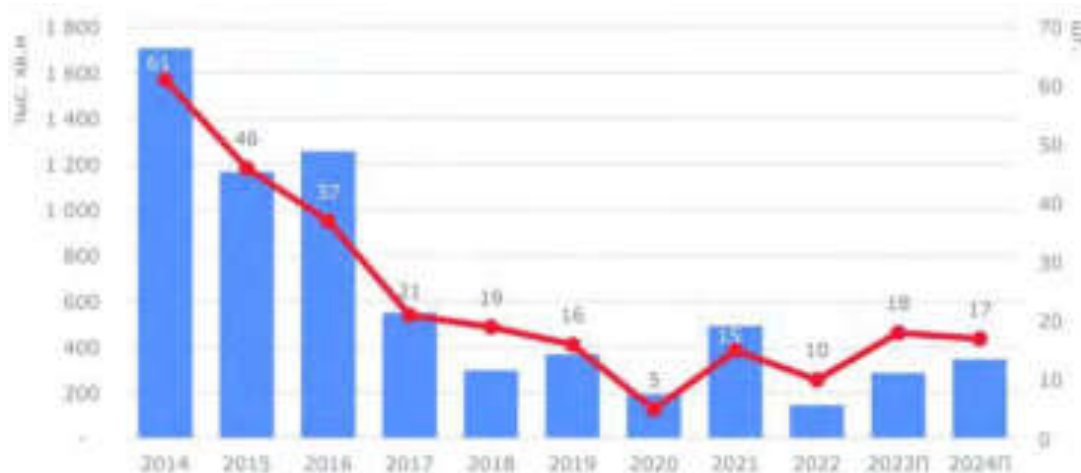
<sup>43</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициент капитализации», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

<sup>44</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023/gorrekktivovki-stoimosti-zemli/3198-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrekktivovki-na-01-07-2023-goda>





нах составит порядка 290 тыс. кв. м. В целом, в региональном девелопменте торговых центров сохраняется сдержанная активность и тренд на увеличение доли ввода новых объектов форматов «районный» и «окружной».



**Рис. 23. Открытие торговых центров в региональных городах России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) по объему площадей и количеству, 2014–2024П гг.**

### Спрос

Экспансия российских ритейлеров находится в активной стадии. После ухода ряда международных операторов отечественные бренды получили возможность укрепить свои позиции на рынке. Многие ритейлеры сфокусировались на том, чтобы расширить свою ассортиментную матрицу, а также арендовать наиболее интересные освободившиеся помещения в ключевых локациях.

Например, Sela увеличивает товарный ряд детской одежды, в YOU помимо одежды теперь можно приобрести обувь, а 12 STOREEZ объявила о желании добавить в свой ассортимент товары для дома. Zarina, которая ранее специализировалась на женской одежде, анонсировала запуск мужской линейки ZRN MAN. Помимо российских ритейлеров, на рынке продолжают появляться новые зарубежные игроки.

За I полугодие 2023 г. российский рынок пополнился 16 новыми брендами. 43,7% новых открытий пришлось на бренды из Турции, 31,2% на Ливан, Белоруссия – 12,5% и по 6,3% на Эстонию и Австралию. Категория «Товары для спорта» составила 6,2% (2XU) от общего объема открытий, «Товары для дома» 18,8% (Swed House, Madame Coco, Karaca Home), остальное же пришлось на категорию «Одежда и обувь» (LTB, Beymen Club, Loft, Mudo, NetWork, AC&Co, BonBon Lingerie, MAAG, Vilet, DUB, ECRU).

В целом можно отметить, что 23 из 66 брендов, заявивших о своем намерении выйти в Россию с начала 2022 г., уже открыли свои двери для покупателей. Также присутствует интерес со стороны иранских и индийских брендов, однако представители этих стран пока находятся на стадии изучения и оценки российского рынка. В то же время уход иностранных брендов из России продолжается, хотя темпы сокращаются.

Так, за первые полгода 2023 г. четыре бренда New Balance, Converse, Michael Kors и Pandora завершили свою деятельность в формате монобрендовых бутиков – на их месте открылись мультибрендовые магазины Trendzone, NCF, МультиК и PanClub, предлагающие как продукцию исходных брендов, так и другие товары.

Melen Fashion Group	Gloria Jeans
Открытие в 2022 г.	
<b>Sela:</b> ТРЦ «Гринлайн» г. Екатеринбург ТРК «Красный Кит» г. Мытищи ТРЦ «Макс» г. Архангельск <b>Bafreer:</b> ТРЦ «Торговый парк ИТ1» г. Тольятти ТРЦ «ЮНИОН» г. Пермь (перевод на новую локацию, увеличение площади) <b>Love Republic:</b> ТРК «Муромское Молло» г. Муромск ТРК «Воско Маг» г. Хабаровск ТРК «Калина Молло» г. Владивосток <b>Zarina:</b> ТРЦ «Галерея Вокс» г. Тюмень ТРЦ «Аурел» г. Ярославль ТРЦ «Град» г. Воронеж	ТРК «Сидни Сити» г. Владивосток ТРК «Модный квартал» г. Иркутск ТРК «Барона Сети Молло» г. Волгоград ТРЦ «Май Эспланада» г. Пермь ТЦ «Мейт» г. Смоленск ТРЦ «Фестиваль» г. Амурск
Планы на 2023 г.	
Увеличить открытие 2022 г. (в 2022 г. было 113 открытий)	Открыть за 2022 г. 130 магазинов, включая переводы на новые места

Рис. 24. Примеры экспансии российских ритейлеров в торговых центрах регионов России (выборочно)

### Розничная торговля

После стремительного роста инфляции в 2022 г. (годовая инфляция составила 11,94% к 2021 г.) показатель стал постепенно стабилизироваться. В апреле 2023 г. инфляция снизилась и достигла отметки в 2,3% г/г, что на 1,2 п. п. меньше, чем месяцем ранее. Согласно данным Росстата, за первые четыре месяца 2023 г. оборот розничной торговли в РФ составил 14 041 млрд руб. или 96,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. На продовольственные товары пришлось 6 930,9 млрд руб. (49,4% от общего объема розничного товарооборота) и 7 110,0 млрд руб. на непродовольственные товары (50,6% от общего объема розничного товарооборота).

По итогам I кв. 2023 г. изменение индекса физического объема оборота розничной торговли составило -7,3 п. п. к соответствующему периоду предыдущего года. Снижение индекса произошло за счет эффекта высокой базы прошлого года, когда потребители на фоне ухода международных брендов стремились пополнить товарные запасы впрок. В январе-апреле 2023 г. показатель замедлился до -3,6 п. п. к соответствующему периоду предыдущего года. По обновленному макропрогнозу Минэкономразвития, ожидается, что по итогам года оборот розничной торговли ускорится до 5,3%, а в период 2024-2026 гг. среднегодовой прирост будет составлять около 3,5%.

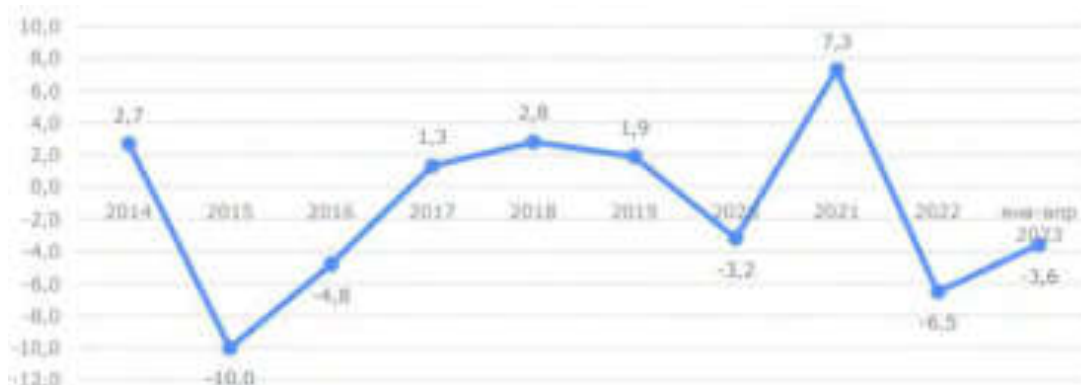


Рис. 25. Динамика розничного товарооборота России, 2014 — I кв. 2023 г., в сопоставимых ценах в % к соответствующему периоду прошлого года

Несмотря на турбулентность 2022 г., реальные располагаемые доходы населения в I кв. 2023 г. почти не изменились по отношению к соответствующему периоду прошлого года, рост составил 0,1%. Ожидается, что рынок, адаптируясь к новым реалиям, продемонстрирует положительную динамику.

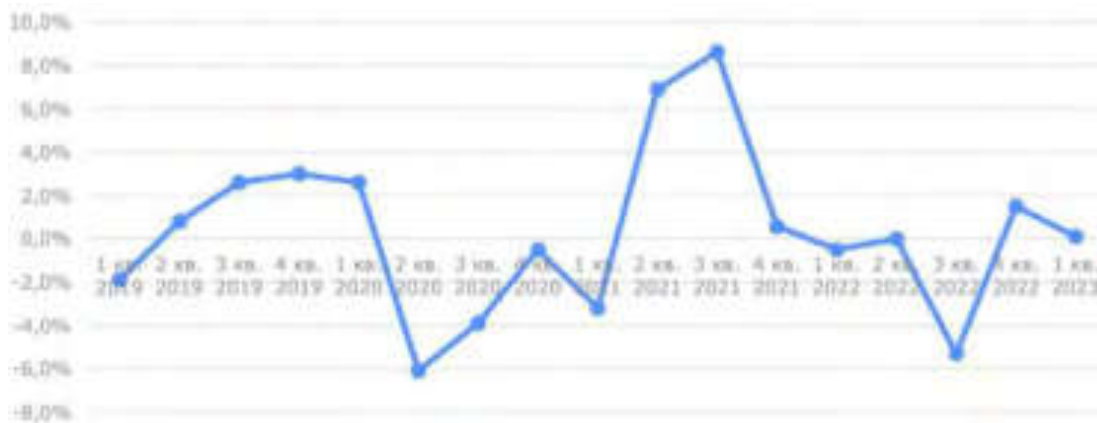


Рис. 26. Динамика реальных располагаемых денежных доходов населения РФ, 2019 — I кв. 2023 г.

### Интернет-торговля



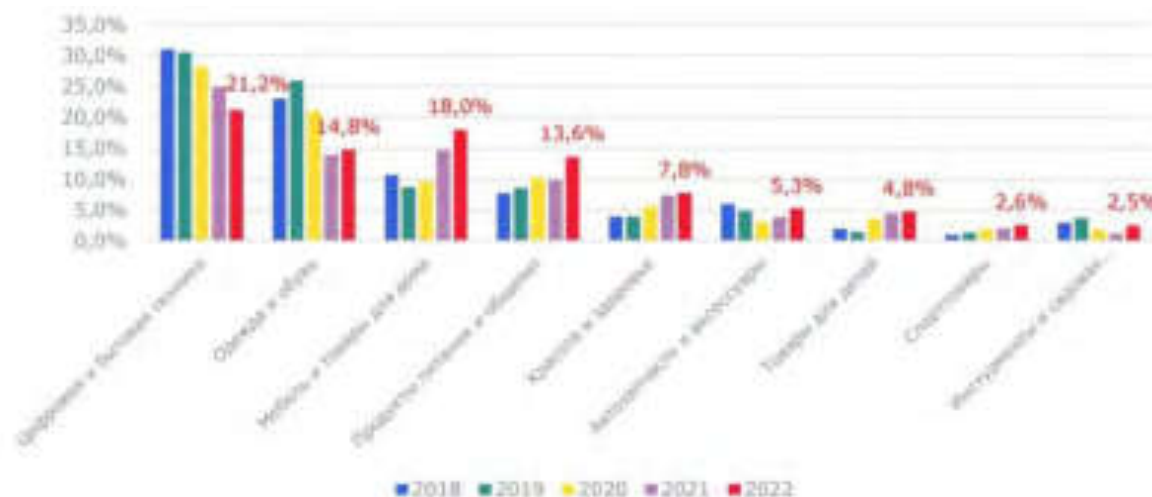
Рис. 27. Доля продаж через интернет в общем объеме оборота розничной торговли в России

По данным Data Insight, объем продаж через интернет в 2022 г. в России составил 5,7 трлн руб., или 12% от общего объема оборота розничной торговли. Среднегодовой рост e-commerce за последние два года составляет 3 п.п. Ожидается, что тенденция в текущем году сохранится.

При этом объемы трансграничной торговли существенно сократились. По данным АКИТ, если в 2019 г. доля трансграничной торговли составляла 29%, то по итогам 2022 г. она сократилась до 4%. Возникшие сложности с денежными транзакциями и логистикой повлияли на переориентацию электронной коммерции на локальный рынок.

Также за последние годы e-commerce стремительно развивался в регионах. Сегмент электронной коммерции вырос почти в три раза, а динамика развития России позволила ей стать лидером среди прочих стран по темпам прироста онлайн-продаж FMCG товаров. Два года назад Москва занимала более 25% рынка онлайн-заказов, сейчас этот показатель сократился до 19,4% за счет активного развития электронной торговли в регионах – так, например, выросли показатели в Московской области (10,7%), Санкт-Петербурге (7%), Краснодарском крае (4,7%), Ростовской области (2,6%), Свердловской области (2,6%) и других регионах.

Распределение по товарным категориям за последние пять лет также значительно изменилось. Все чаще россияне стали приобретать товары для дома, продукты, в том числе готовую еду, товары для красоты и здоровья, товары для детей и спорта онлайн. Наибольший прирост доли был у категорий «Мебель и товары для дома» (+7,3 п. п.) и «Продукты питания и общепит» (+5,9 п. п.). При этом на фоне расширения спектра приобретаемых товаров сократились доли категорий «Цифровая и бытовая техника» и «Одежда и обувь». Стоит отметить, что в абсолютном значении все из указанных категорий товаров продемонстрировали рост, однако за счет замедления темпа прироста отдельных категорий произошло перераспределение занимаемой доли рынка.



**Рис. 28. Распределение по товарным категориям на локальном рынке (в денежном выражении)**

### Ключевые тенденции

#### *Расширение взаимодействия с покупателем со стороны торговых центров*

Роль маркетинга и коммерческого управления торговыми объектами выросла как никогда. Сегодня торговые центры являются не только местом для совершения покупок, но и событийными центрами с комфортной средой и образовательными пространствами. Управляющие компании торговых центров стремятся использовать различные типы мотивации посетителей и сформировать у них позитивный клиентский опыт, как при нахождении в ТЦ, так и за его пределами. Персонализация предложения для максимального удовлетворения потребностей клиента – ключевой фактор силы ритейла.

#### *Потребительское поведение*

В условиях адаптации рынка к структурным изменениям и стабилизации показателя инфляции за 4 месяца 2023 г. (сокращение составило 9,63 п. п. и достигло отметки в 2,3% г./г.) подросла потребительская активность. После длительной экономии на протяжении предыдущего года стала всё ярче выделяться потребность потребителя в замещающих эмоциональных тратах, так называемый «эффект губной помады», только в более широком значении. А выход на рынок таких брендов как MAAG, Vilet, DUB, ECRU также поспособствовал повышению трафика в торговых центрах.

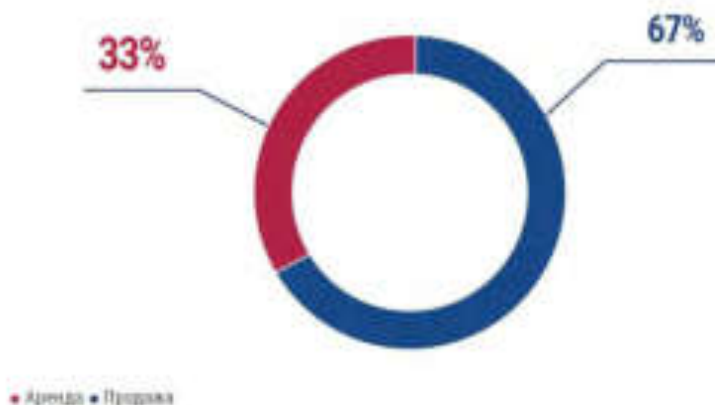
#### *Фокус на увеличении лояльной аудитории ритейлерами*

Старые новые бренды» стремятся изменить сложившиеся привычки и убеждения потребителя, который ранее был ориентирован на таких лидеров fashion-рынка как H&M, Inditex, Uniqlo и др. Претендуя на замещение ушедших компаний в сознании потребителя, ритейлеры акцентируют внимание не только на предлагаемом товаре, но и на внешнем облике магазина, его дизайне, стиле и сервисе. Всё больше ритейлеров проводят реконцепцию своих площадок, переоткрываясь в обновленных, современных форматах.



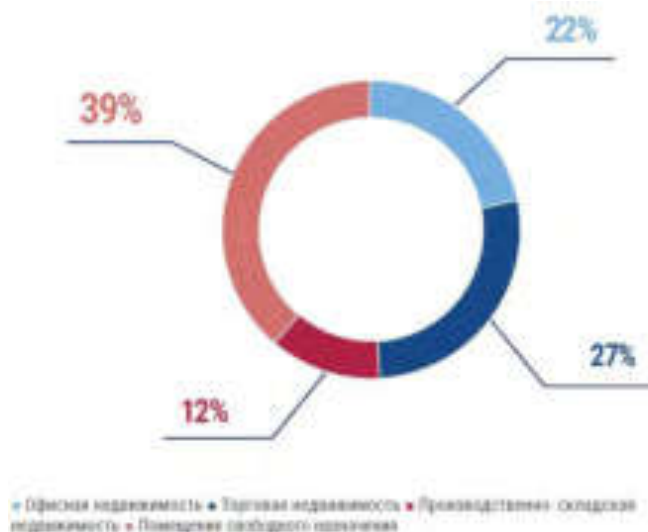
### Рынок коммерческой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югра<sup>47</sup>

На момент исследования рынка на территории Ханты-Мансийского автономного округа обнаружено более 2 500 объявлений по продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости. Количество предложений по продаже вдвое превышает количество предложений по аренде.



**Рис. 29. Структура заявленных предложений к продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости в июле 2022 года**

В июле 2022 года в ХМАО было предложено к продаже более 1 800 объектов недвижимости офисного, торгового, производственно-складского и свободного назначения. Распределение заявленных предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости ХМАО по типу недвижимости выглядит следующим образом

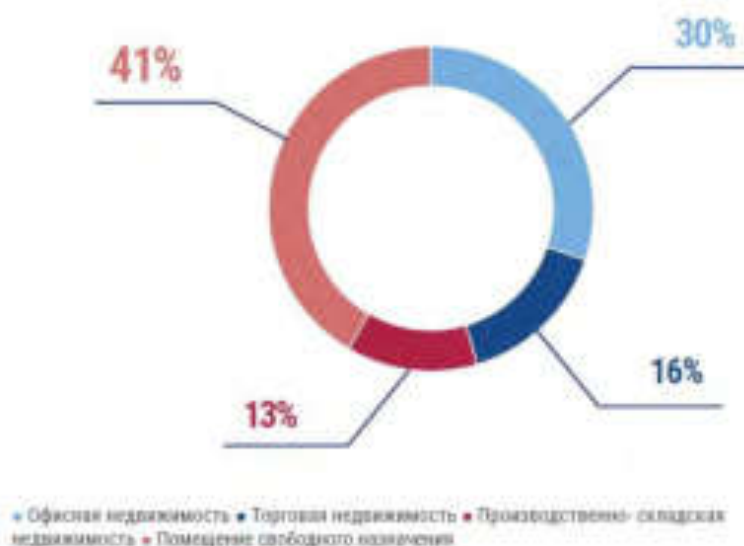


**Рис. 30. Структура заявленных предложений коммерческой недвижимости к продаже в июле 2022 года**

Больше всего предложений на рынке продажи коммерческой недвижимости представлено в сегменте недвижимости свободного назначения (ПСН) – 39%. на втором месте торговая недвижимость – 27%, доля офисной недвижимости составляет – 22%, производственно-складской – 12%.

В июле 2022 года в округе к аренде объектов коммерческой недвижимости предложено более 900 объектов недвижимости офисного, торгового, производственно-складского и свободного назначения. Распределение заявленных предложений к аренде объектов коммерческой недвижимости ХМАО по типу недвижимости выглядит следующим образом

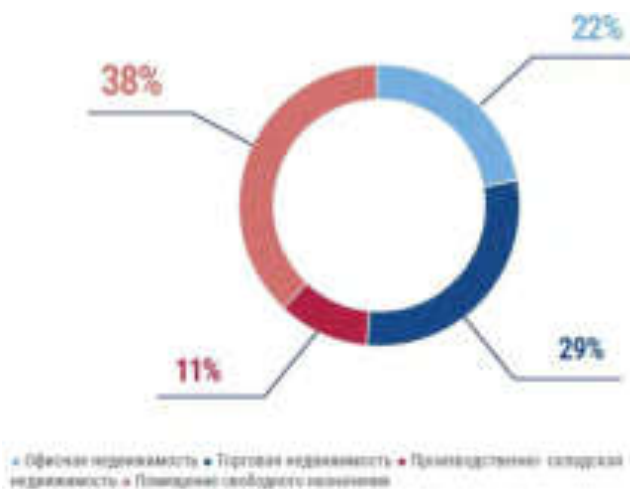
<sup>47</sup> Анализ рынка коммерческой недвижимости Ханты-мансийского автономного округа по состоянию на июль 2022 года., <https://atlant-tos.com/analitika/>. По состоянию на дату оценки более актуальные данные не опубликованы.



**Рис. 31. Структура заявленных предложений коммерческой недвижимости к аренде в июле 2022 года**

Больше всего предложений на рынке аренды коммерческой недвижимости выявлено в сегменте недвижимости свободного назначения (ПСН) – 41%, на втором месте по числу предложений – офисная недвижимость 30%, доля торговой недвижимости составляет 16%, производственно-складской – 13%.

Для повышения качества аналитической базы и качества проводимого анализа рынка коммерческой недвижимости ХМАО были рассмотрены крупнейшие города округа – Сургут, Нижневартовск, Нефтеюганск, Ханты-Мансийск.



**Рис. 32. Структура заявленных предложений к продаже в июле 2022 года, г. Сургут**

По состоянию на июль 2022 года в Сургуте на рынке продажи больше всего представлено помещений свободного назначения (ПСН) – 38%, на втором месте – торговая недвижимость – 29%.

Доля офисной недвижимости составляет 22%, производственно-складской – 11%.

Продажа	Минимальное значение, руб./кв. м	Среднее значение, руб./ кв. м	Максимальное значение, руб./ кв. м
Офисные объекты	11 662	67 518	315 972
Торговые объекты	7 526	71 288	291 360
Производственно-складские объекты	5 064	20 001	80 738
Помещения свободного назначения (ПСН)	7 856	64 615	282 350

Рис. 33. Максимальные, средние и минимальные стоимости 1 м<sup>2</sup> продажи коммерческой недвижимости в июле 2022 г., г. Сургут

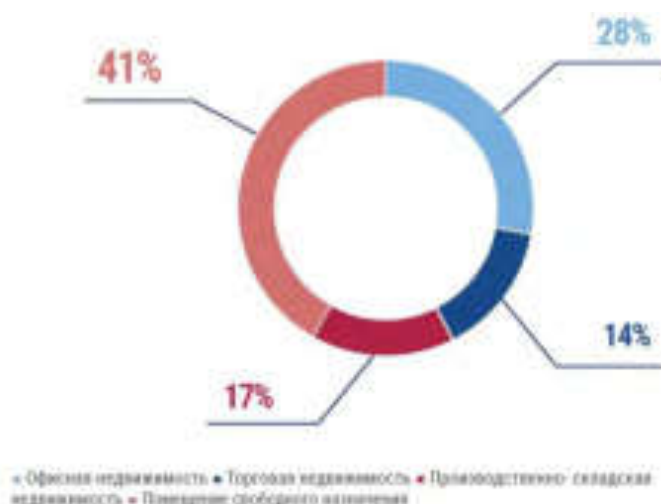


Рис. 34. Структура заявленных предложений к аренде в июле 2022 года, г. Сургут

По состоянию на июль 2022 года в г. Сургуте на рынке аренды представлено больше всего помещений свободного назначения – 41%, на втором месте – офисная недвижимость – 28%, далее идут производственно-складская недвижимость 17%, и торговая недвижимость – 14%.

Аренда	Минимальное значение, руб./кв. м в год	Среднее значение, руб./ кв. м в год	Максимальное значение, руб./ кв. м в год
Офисные объекты	3 600	9 578	27 693
Торговые объекты	2 292	10 004	21 600
Производственно-складские объекты	1 224	4 471	10 651
Помещения свободного назначения (ПСН)	2 426	9 610	20 473

Рис. 35. Максимальные, средние и минимальные стоимости 1 м<sup>2</sup> аренды коммерческой недвижимости в июле 2022 г., город Сургут

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 в сегменте продажи, 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 (основная часть предложения представлена встроенными помещениями небольших площадей);

- рассматривались объекты площадью от 500 кв. м;
- предложения, актуальные на дату проведения оценки;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- не рассматривались объекты в неудовлетворительном 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, то есть в соответствии с п. 7 ФСО V Оценщик избегает завышенных или заниженных цен предложений и не приводит их в Отчете. Кроме того, при выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. При этом Оценщик допускает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.

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

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, ул. Аэрофлотская ул., 5А	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, мкр. 17-й, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 3/2
Территориальная зона	Зона автомагистралей	Центр города	Многokвартирная жилая застройка	Центр города
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 собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок
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	Август 2023 г.	Август 2023 г.	Август 2023 г.	Август 2023 г.
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Площадь улучшений, кв. м</b>	<b>4 682,5</b>	<b>6 735,0</b>	<b>6 341,5</b>	<b>950,0</b>
<b>Площадь земельного участка, сот.</b>	<b>72,52</b>	<b>26,41</b>	<b>48,57</b>	<b>9,50</b>
Техническое состояние объекта	Хорошее	Отличное	Отличное	Удовлетворительное
Тип и состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этажность	4	5 и цоколь	2 и цоколь	3 и цоколь
<i>цоколь, кв. м</i>	<i>1 170,63</i>	<i>1 122,50</i>	<i>2 113,83</i>	<i>237,50</i>
<i>1-й этаж, кв. м</i>	<i>1 170,63</i>	<i>1 122,50</i>	<i>2 113,83</i>	<i>237,50</i>
<i>2-й и выше, кв. м</i>	<i>2 341,25</i>	<i>4 490,00</i>	<i>2 113,83</i>	<i>475,00</i>
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Организованная	Имеется наземная
Экономические характеристики	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Имеется мебель, оборудование	Не выявлены
Точная ссылка	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/182102672/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/182102672/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/3963739/">https://surgut.etagi.com/commerce/3963739/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243860073/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243860073/</a>	<a href="https://surgut.domclick.ru/card/sale_retail_555019039">https://surgut.domclick.ru/card/sale_retail_555019039</a>
Источник данных	+7 917 589-89-99	АН Этажи, +7 (3462) 76-93-14	АН Этажи, +7 922 416-65-81	АН Этажи, +7 967-886-79-98
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>168 000 000</b>	<b>316 000 000</b>	<b>420 000 000</b>	<b>59 500 000</b>
НДС	УСН	Включен	Включен	Включен
<b>Цена предложения, руб./кв. м с НДС</b>	<b>35 878</b>	<b>46 919</b>	<b>66 230</b>	<b>62 632</b>

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 35 878 до 66 230 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг. Диапазон рыночных арендных ставок (без учета НДС) с учетом коммунальных платежей (КУ) составляет 4 800– 17 301 руб./кв. м/год. Медианное значение по полученной выборке составляет 8 708,19 руб./кв. м/год, среднее значение 9 143,62 руб./кв. м/год. Выборка предложений к аренде и правила их отбора представлены в разделе 6.4. Отчета.



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.<sup>48</sup> относительно ценообразующих факторов в сегменте высококлассной торговой недвижимости: состав и веса факторов, диапазоны влияния.

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

Рис. 36. Состав и вес ценообразующих факторов для высококлассной торговой недвижимости

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

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

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

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

##### *Передаваемые имущественные права*

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

<sup>48</sup> 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 (обновлено на февраль 2022 г.)

Таблица 81. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Все респонденты. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,88	0,78	0,94
2	Санкт-Петербург	0,80	0,68	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	0,60	0,70	0,90
5	города с населением 300-1000 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. 37. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости<sup>49</sup>

#### 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 высокорослыми 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 промышленных предприятий, 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 застройками (1-2 ряда зданий/оборудований в стороны от магистрали)	VI

Рис. 38. Типовые зоны в пределах города<sup>50</sup>

<sup>49</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.

<sup>50</sup>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 (обновлено на февраль 2022 г.)

цены		Аналог					
		исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	ограждены 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
	ограждены пром. зоны	0,73	0,78	0,85	0,88	0,95	1,00
арендные ставки		Аналог					
		исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	ограждены пром. зоны
объект оценки	исторический центр города	1,00	1,06	1,15	1,23	1,28	1,37
	центры деловой активности	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20	1,30
	многоквартирная жилая застройка	0,87	0,92	1,00	1,00	1,10	1,18
	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
	ограждены пром. зоны	0,73	0,77	0,84	0,89	0,92	1,00

Рис. 39. Корректирующие коэффициенты для цен/арендных ставок объектов торговой недвижимости на типовые зоны в пределах города (города с численностью населения до 0,5 млн чел.)<sup>51</sup>

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. 40. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения относительно красной линии для цен объектов торговой недвижимости<sup>52</sup>

<sup>51</sup> 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 (обновлено на февраль 2022 г.)

<sup>52</sup> 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 (обновлено на февраль 2022 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. 41. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения относительно красной линии для арендных ставок объектов торговой недвижимости<sup>53</sup>

*Физические характеристики*

По информации Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, коэффициенты изменения стоимости торговой недвижимости в зависимости от типа объекта (здание/встроенное помещение):

Таблица 249. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,99	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. 42. Корректирующие коэффициенты в зависимости от типа объекта для цен объектов торговой недвижимости<sup>54</sup>

№	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	0,93	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. 43. Корректирующие коэффициенты в зависимости от типа объекта для арендных ставок объектов торговой недвижимости<sup>55</sup>

<sup>53</sup> 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 (обновлено на февраль 2022 г.)

<sup>54</sup> 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 (обновлено на февраль 2022 г.)

<sup>55</sup> 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 (обновлено на февраль 2022 г.)

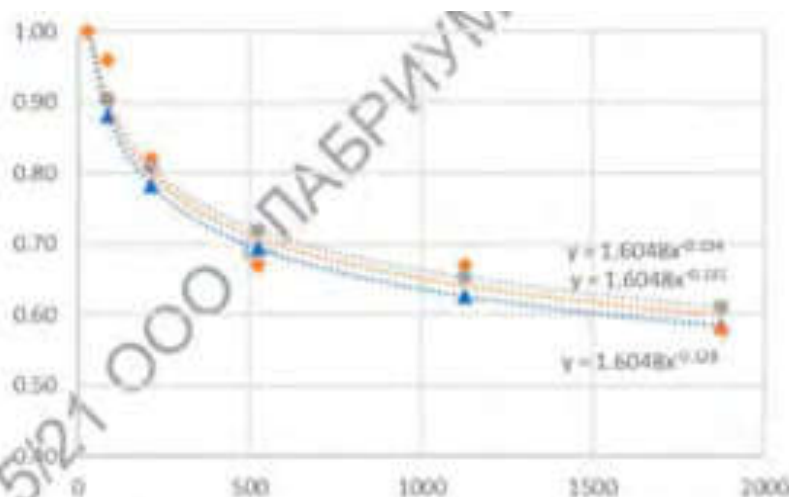


Рисунок 105. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи. Доверительный интервал.

Рис. 44. Зависимость для цен объектов торговой недвижимости на фактор масштаба (города с численностью населения до 500 тыс. чел.)<sup>56</sup>

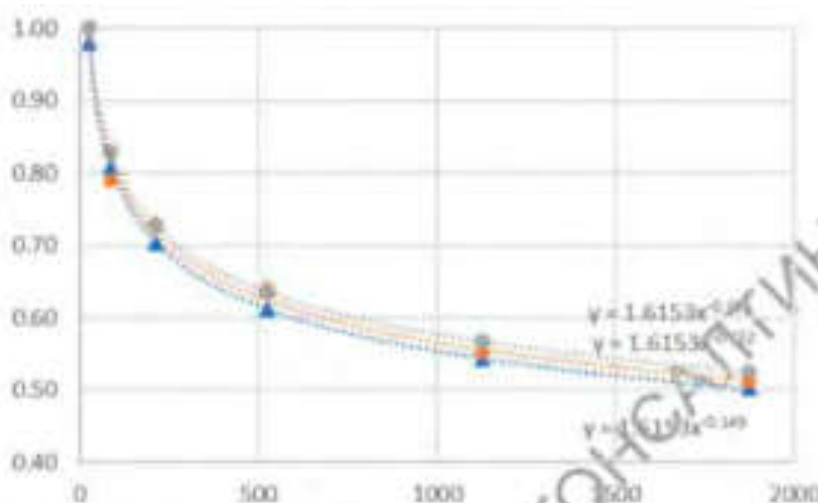


Рисунок 107. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., арендные ставки. Доверительный интервал.

Рис. 45. Зависимость для арендных ставок объектов торговой недвижимости на фактор масштаба (города с численностью населения до 500 тыс. чел.)<sup>57</sup>

<sup>56</sup> 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 (обновлено на февраль 2022 г.)

<sup>57</sup> 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 (обновлено на февраль 2022 г.)



№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное распределенное здание	Новые или почти новые функциональные современные здания (помещения), без значимых признаков износа и устаревания конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное распределенное здание	Функционально современные здания (помещения) в хорошем техническом состоянии, без значимых признаков и признаков конструкций с незначительными признаками износа инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,99	0,94
3	Удовлетворительное современное распределенное здание	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без значимых признаков конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (малым количеством трещин), с видимым износом отделки, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,89	0,97	0,93
4	Условно-удовлетворительное	Малопроедное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными признаками износа конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, элементов внешней и внутренней отделки	0,79	0,88	0,84

Рис. 46. Корректирующие коэффициенты для объектов коммерческой недвижимости на техническое состояние (цены/аренда объектов)<sup>58</sup>

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,76	0,82	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, ламинированные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной/улучшенной/внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпаклевка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,05	1,10	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпаклевка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,06	1,20	1,13
5	С дополнительной наружной отделкой (декоративные фасады, высококачественные отделочные материалы и элементы декоративные детали фасада, керамическая плитка, облицовка со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или плиточной отделкой)	1,07	1,13	1,09

Рис. 47. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисной недвижимости на состояние внутренней отделки (цены/аренда объектов)<sup>59</sup>

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. 48. Корректирующие коэффициенты для цен объектов торговой недвижимости на этаж расположения (города с численностью населения до 500 тыс. чел.)<sup>60</sup>

<sup>58</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, <https://starielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3183-na-iznos-kommercheskoj-ndvizhivosti-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

<sup>59</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, <https://starielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3178-na-kachestvo-vmutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshcheniy-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

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	0,83	1,00

Рис. 49. Корректирующие коэффициенты для арендных ставок объектов торговой недвижимости на этаж расположения (города с численностью населения до 500 тыс. чел.)<sup>61</sup>

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,16	1,18
	стихийная	0,88	1,00	1,01
	без парковки	0,85	0,99	1,00

Рис. 50. Корректирующие коэффициенты для цен объектов торговой недвижимости по показателю парковки (города с численностью населения менее 500 тыс. чел.)<sup>62</sup>

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. 51. Корректирующие коэффициенты для арендных ставок объектов торговой недвижимости по показателю парковки (города с численностью населения менее 500 тыс. чел.)<sup>63</sup>

<sup>60</sup> 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 (обновлено на февраль 2022 г.)

<sup>61</sup> 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 (обновлено на февраль 2022 г.)

<sup>62</sup> 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 (обновлено на февраль 2022 г.)

<sup>63</sup> 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 (обновлено на февраль 2022 г.)



Источник				Потери от недоиспользования, %																															
<p>центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.</p> <p>Таблица 6. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа торговой недвижимости. Активный рынок. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>13,5%</td> <td>7,2%</td> <td>19,7%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>6,7%</td> <td>0,5%</td> <td>12,9%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>13,5%</td> <td>7,2%</td> <td>19,7%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел.</td> <td>14,9%</td> <td>8,6%</td> <td>21,2%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел.</td> <td>15,4%</td> <td>8,9%</td> <td>21,4%</td> </tr> </tbody> </table>				№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	13,5%	7,2%	19,7%	2	Санкт-Петербург	6,7%	0,5%	12,9%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,5%	7,2%	19,7%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	14,9%	8,6%	21,2%	5	города с населением до 500 тыс. чел.	15,4%	8,9%	21,4%		
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																
1	Москва	13,5%	7,2%	19,7%																															
2	Санкт-Петербург	6,7%	0,5%	12,9%																															
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,5%	7,2%	19,7%																															
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	14,9%	8,6%	21,2%																															
5	города с населением до 500 тыс. чел.	15,4%	8,9%	21,4%																															
<p>Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.07.2023 г., Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2023 года, <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3182-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-07-2023-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3182-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-07-2023-goda</a></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Объекты</th> <th>Количество объектов</th> <th>Всего площадь</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговые площади и здания</td> <td>1,78</td> <td>0,88</td> <td>0,49</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисные и другие административные помещения и здания</td> <td>0,78</td> <td>0,80</td> <td>0,48</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складские помещения и здания</td> <td>0,78</td> <td>0,80</td> <td>0,47</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственные помещения и здания</td> <td>0,88</td> <td>0,88</td> <td>0,78</td> </tr> </tbody> </table> <p>01.07.2023</p>				№	Объекты	Количество объектов	Всего площадь	Среднее значение	1	Торговые площади и здания	1,78	0,88	0,49	2	Офисные и другие административные помещения и здания	0,78	0,80	0,48	3	Складские помещения и здания	0,78	0,80	0,47	4	Производственные помещения и здания	0,88	0,88	0,78	16,0% (среднее значение)						
№	Объекты	Количество объектов	Всего площадь	Среднее значение																															
1	Торговые площади и здания	1,78	0,88	0,49																															
2	Офисные и другие административные помещения и здания	0,78	0,80	0,48																															
3	Складские помещения и здания	0,78	0,80	0,47																															
4	Производственные помещения и здания	0,88	0,88	0,78																															
Среднее значение:				15,55%																															

Ставка капитализации

Табл. 16. Ставка капитализации торговой недвижимости

Источник				Потери от недоиспользования, %																															
<p>Справочник оценщика недвижимости – 2023 под ред. Л. А. Лейфера. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Полная версия. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.</p> <p>Таблица 33. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты – эксперты-оценщики. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>9,8%</td> <td>5,7%</td> <td>13,9%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>11,7%</td> <td>8,7%</td> <td>15,8%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>11,1%</td> <td>7,0%</td> <td>15,1%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел.</td> <td></td> <td>7,0%</td> <td>15,1%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел.</td> <td>10,9%</td> <td>6,8%</td> <td>15,0%</td> </tr> </tbody> </table>				№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	9,8%	5,7%	13,9%	2	Санкт-Петербург	11,7%	8,7%	15,8%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,0%	15,1%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел.		7,0%	15,1%	5	города с населением до 500 тыс. чел.	10,9%	6,8%	15,0%	10,9% (среднее значение для городов с населением до 500 тыс. человек (респонденты эксперты-оценщики))	
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																
1	Москва	9,8%	5,7%	13,9%																															
2	Санкт-Петербург	11,7%	8,7%	15,8%																															
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,0%	15,1%																															
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.		7,0%	15,1%																															
5	города с населением до 500 тыс. чел.	10,9%	6,8%	15,0%																															
Справочник оценщика недвижимости – 2023 под ред. Л. А. Лейфера. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Полная версия. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.				11,5% (среднее значение для городов с населением до 500 тыс. человек (респонденты сотрудники банка))																															

Источник				Потери от неиспользования, %																														
<p>Таблица 37. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты – сотрудники банков. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>11,4%</td> <td>9,2%</td> <td>13,7%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>11,1%</td> <td>8,9%</td> <td>13,4%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>11,6%</td> <td>9,4%</td> <td>13,9%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел.</td> <td>11,8%</td> <td>9,2%</td> <td>14,1%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел.</td> <td>11,5%</td> <td>9,3%</td> <td>13,8%</td> </tr> </tbody> </table>					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	11,4%	9,2%	13,7%	2	Санкт-Петербург	11,1%	8,9%	13,4%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,6%	9,4%	13,9%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,8%	9,2%	14,1%	5	города с населением до 500 тыс. чел.	11,5%	9,3%	13,8%
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																															
1	Москва	11,4%	9,2%	13,7%																														
2	Санкт-Петербург	11,1%	8,9%	13,4%																														
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,6%	9,4%	13,9%																														
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,8%	9,2%	14,1%																														
5	города с населением до 500 тыс. чел.	11,5%	9,3%	13,8%																														
Среднее значение:				11,20%																														

**Расходы арендатора и собственника<sup>66</sup>**

Таблица 17. Доля расходов арендатора в составе востановительной стоимости объектов торговой недвижимости, %  
Коммунальные платежи (Электричество)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	нд	нд	нд
2	Санкт-Петербург	7,3%	5,1%	9,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	7,7%	4,2%	10,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,5%	3,0%	10,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,5%	2,8%	8,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,0%	4,7%	8,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,5%	3,1%	7,9%

Таблица 18. Доля расходов арендатора в составе востановительной стоимости объектов торговой недвижимости, %  
Коммунальные платежи. Подогрев воды и канализация

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	нд	нд	нд
2	Санкт-Петербург	5,3%	0,0%	10,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,7%	1,5%	3,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,3%	0,9%	9,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	0,9%	4,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,6%	1,4%	3,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,8%	1,5%	3,5%

Таблица 19. Доля расходов арендатора в составе востановительной стоимости объектов торговой недвижимости, %  
Коммунальные платежи. Отопление

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	нд	нд	нд
2	Санкт-Петербург	6,5%	1,1%	11,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,2%	3,3%	9,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,0%	5,2%	10,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	3,4%	7,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,7%	3,0%	6,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,5%	4,2%	8,7%

**Рис. 54. Типовые операционные расходы арендатора, %**

<sup>66</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.



Таблица 39. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %<sup>67</sup>. Высококласная торговая недвижимость

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	30,9%	24,5% - 37,4%
2	Санкт-Петербург	26,6%	18,7% - 34,4%
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	25,1%	17,5% - 32,6%
4	города с населением 500-1000 тыс чел. и уровнем доходов выше среднего	23,7%	15,3% - 32,0%
5	города с населением 500-1000 тыс чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,3%	13,4% - 25,2%
6	города с населением до 500 тыс чел. и уровнем доходов выше среднего	21,9%	15,1% - 28,7%
7	города с населением до 500 тыс чел. и уровнем доходов ниже среднего	25,9%	18,6% - 35,2%

Рис. 55. Размер операционных расходов собственника

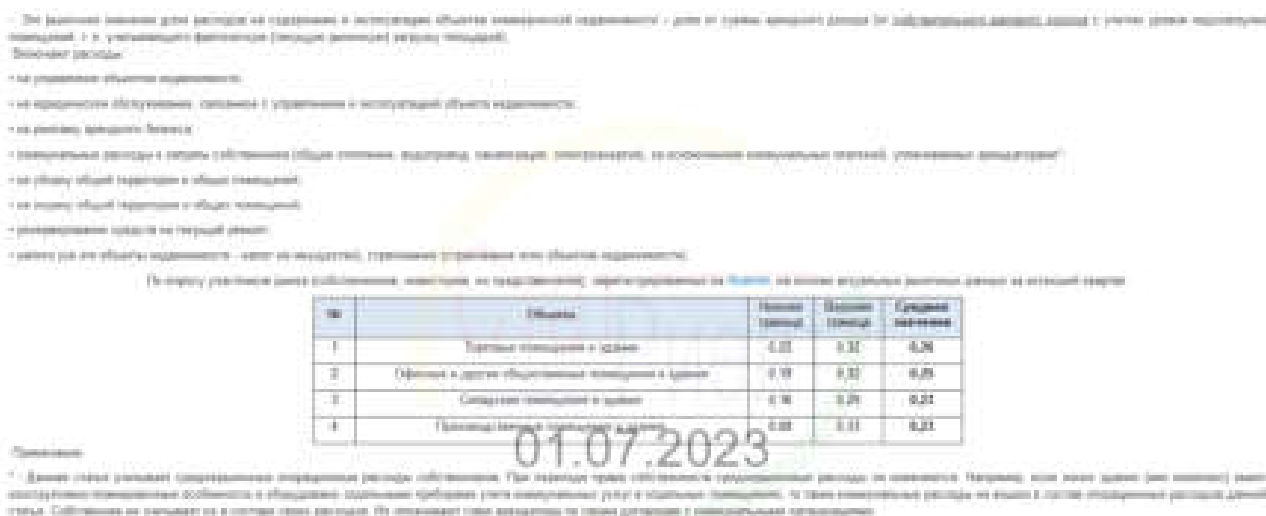


Рис. 56. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2023 года, %<sup>67</sup>

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

- По данным сервиса по недвижимости в России «restate.ru» (<https://surgut.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>) средняя стоимость земельных участков в Сургуте составляет 789 400, руб./сот., средняя стоимость торговых объектов по данным компании «Атлант» (<https://atlant-mos.com/analitika/>) составляет 71 288 руб./кв. м, средняя ставка аренды по данным компании «Атлант» (<https://atlant-mos.com/analitika/>) торговых объектов 10 004 руб. за кв. м в год.
- Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются: местоположение,

<sup>67</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.)

назначение, обеспеченность инженерными коммуникациями, наличие строения на участке.

- Цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 550 080 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 35 878 до 66 230 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг.
- Ставки аренды в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 4 800–17 301 руб./кв. м в год без учета скидки на торг.
- Рынок Объекта оценки относится к активному рынку.

## Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

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

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

**Физическая возможность** – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

### Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой

#### **Юридическая правомочность**

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

### **Физическая осуществимость**

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

### **Финансовая оправданность**

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

Типичными вариантами распоряжения улучшениями могут служить следующие альтернативы:

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

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

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

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

### **Выводы:**

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

## Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 1 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Согласно п. 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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 акти-

ва 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 обменяны 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. Органи-



зация 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 обязательства 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 единого объекта недвижимости**

Согласно п. 4 ФСО V сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В соответствии с п. 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

На основании п. 6 ФСО V методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

В соответствии с п. В5 и В6 IFRS 13 при рыночном подходе 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. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

*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.

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 2 к Отчету.









**Табл. 17. Описание объектов сравнения<sup>68</sup>**

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, ул. Аэрофлотская ул., 5А	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, мкр. 17-й, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 3/2
Территориальная зона	Центр города	Зона автомагистралей	Центр города	Многokвартирная жилая застройка	Центр города
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Август 2023 г.	Август 2023 г.	Август 2023 г.	Август 2023 г.	Август 2023 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Площадь улучшений, кв. м</b>	<b>5 648,1</b>	<b>4 682,5</b>	<b>6 735,0</b>	<b>6 341,5</b>	<b>950,0</b>
<b>Площадь земельного участка, сот.</b>	<b>45,45</b>	<b>72,52</b>	<b>26,41</b>	<b>48,57</b>	<b>9,50</b>
Техническое состояние объекта	Хорошее, Удовлетворительное	Хорошее	Отличное	Отличное	Хорошее, Удовлетворительное
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этажность	3 и цоколь	4	5 и цоколь	2 и цоколь	3 и цоколь
<i>цоколь, кв. м</i>	<i>1 612,20</i>	<i>1 170,63</i>	<i>1 122,50</i>	<i>2 113,83</i>	<i>237,50</i>
<i>1-й этаж, кв. м</i>	<i>1 759,30</i>	<i>1 170,63</i>	<i>1 122,50</i>	<i>2 113,83</i>	<i>237,50</i>
<i>2-й и выше, кв. м</i>	<i>2 276,60</i>	<i>2 341,25</i>	<i>4 490,00</i>	<i>2 113,83</i>	<i>475,00</i>
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Организованная	Имеется наземная
Экономические характеристики	Эксплуатационные расходы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Имеется мебель, оборудование	Не выявлены
Точная ссылка	х	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/182102672/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/182102672/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/3963739/">https://surgut.etagi.com/commerce/3963739/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243860073/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/243860073/</a>	<a href="https://surgut.domclick.ru/card/sale_retail_555019039">https://surgut.domclick.ru/card/sale_retail_555019039</a>
Источник данных	х	+7 917 589-89-99	АН Этажи, +7 (3462) 76-93-	АН Этажи,	АН Этажи, +7 967-886-79-98

<sup>68</sup> Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.



Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
			14	+7 922 416-65-81	
<b>Цена предложения, руб.</b>	?	<b>168 000 000</b>	<b>316 000 000</b>	<b>420 000 000</b>	<b>59 500 000</b>
НДС	х	УСН	Включен	Включен	Включен
<b>Цена предложения, руб./кв. м с НДС</b>	?	<b>35 878</b>	<b>46 919</b>	<b>66 230</b>	<b>62 632</b>
Текст объявления	х	<p>Продается торговый центр в г. Сургут. Адрес: г. Сургут, ул. Аэрофлотская 5а, выездная магистраль. Площадь 4682,5 кв. м. Площадь земельного участка 7352 кв. м. Этажность - 4 этажа. Парковка - своя на 200 автомобилей. Эл. Мощность - 400 кВт. Все коммуникации. Своя газовая котельная. Арендаторы - Сетевой магазин бытовой техники "РБТ", продуктовый ритейлер "Светофор" и др. Стоимость - 168 000 000 - 8 ГАП. Окупаемость - 8 лет, рентабельность - 12,5%. Продажа путем купли-продажи 100% доли в ООО. Предприятие на УСН.</p>	<p>Продаётся новый <b>ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР</b> в самом центре города Сургута. Здание площадью 6735 м2 расположенное на собственном земельном участке 2641 м2 имеет 5 этажей и цоколь. Парковка на 100 машиномест, дата ввода в эксплуатацию - 2020 г. Технические характеристики: лифты 2, система кондиционирования точечная, отопление, водоснабжение, канализация-централизованные, пожарная и охранная сигнализация, вытяжная система пожаротушения установлены. Выделенная электрическая мощность 240 квт. Высота потолков 3,3 м, внутренние перегородки-гипсокартон, стекло, санузлы на всех этажах. Каждый этаж по 1000 м2, арендопригодные площади ТЦ составляют 75-80%. ТЦ характеризуется отличным уровнем визуальной доступности. В зоне пешеходной доступности проживают не менее 80 000 человек. В непосредственной близости от Объекта расположены остановки общественного транспорта (общественный транспорт представлен автобусами и маршрутными такси). Торг</p>	<p>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!</p>	<p>Продается или сдается в аренду в целом или по-этажно, отдельно стоящее здание - центр города, район Спорткомплекса «Дружба», - 4 этажа: на первом этаже большой зал оборудованный под Ювелирный салон(действующий). ( 250 кв.м); на втором этаже: полностью оборудованный отдел женской одежды, 5 примерочных (250 кв/м); третий этаж оборудован под верхнюю одежду(куртки, пуховики) (250 кв/м); цокольный этаж помещение свободного назначения( на данный момент используется под склад).Также в цоколе имеется комната отдыха с оборудованной кухней. - фасад здания – темно-красный керамогранит, отделка помещений- гипсокартон и штукатурка, краска, потолки – подвесные, окна- пластиковые стеклопакеты;</p> <p>- все коммуникации ( электричество, водоснабжение, отопление), в цокольном этаже санузел и бойлерная отопительная система, городская телефонная сеть, проведена интернет линия, своя парковочная зона на 15 машиноместа;</p> <p>- система безопасности: система оповещения о пожаре, круглосуточная охрана, система контроля доступа, система видеонаблюдения- участок (950 кв. м) на котором располагается здание находится в собственности, территория вокруг магазина и близлежащей территории облагоро-</p>

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
					<p>жена ( посадка газонной травы, цветы). Аренда первый этаж 1 200+коммунальные услуги, второй этаж 120-130г полностью. Возможен торг! ждем вас! Доп. описание: также имеются: телефон, интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, приборы учета воды, тепла Номер в базе: 1944155. Район: 17 мкр.</p>
<p>Фотографии</p>	<p>х</p>	 	 	 	 

### 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.

В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

### 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).

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 (сгруппированы<sup>69</sup> 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);
- 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 в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами

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.

<sup>69</sup> 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, п. 6.4 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; расписка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

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

Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам стоимости. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг.

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №32) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2023 г.

Объект оценки расположен в г. Сургут, имеющем, как было указано выше, численность населения 406 938 чел. на 01 января 2023 г. Таким образом, по местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в средних городах.

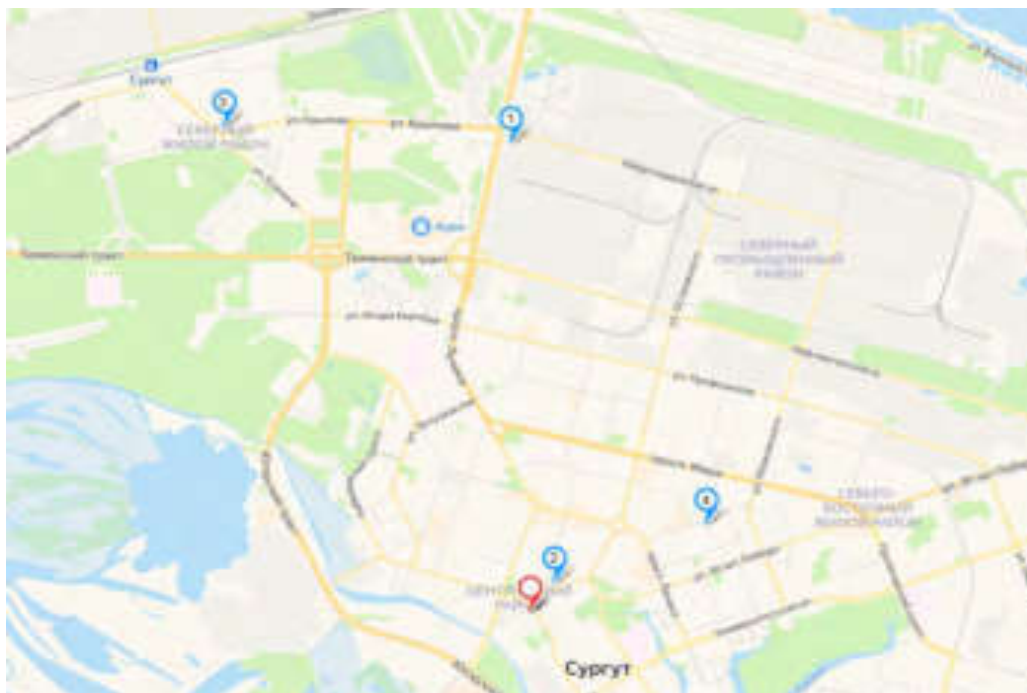
Оценщик в качестве корректировки на торг принял среднее значение скидки на торг для торговых объектов, расположенных в средних городах (согласно п. 4.4.2. Отчета) ввиду того, что не выявил какие-либо факторы, обуславливающие минимальное или максимальное значение торга. Корректировка составила -9,70%.

**Табл. 18. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения**

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	?	35 878	46 919	66 230	62 632
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	35 878	46 919	66 230	62 632
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	35 878	46 919	66 230	62 632
Дата продажи	Август 2023 г.	Август 2023 г.	Август 2023 г.	Август 2023 г.	Август 2023 г.
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	35 878	46 919	66 230	62 632
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-9,70%	-9,70%	-9,70%	-9,70%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	32 398	42 368	59 806	56 556
Последовательные корректировки, суммарно	x	-9,70%	-9,70%	-9,70%	-9,70%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	x	32 398	42 368	59 806	56 556

**Корректировка по II группе элементов сравнения**

Корректировка на местоположение (территориальную зону).



**Рис. 57. Месторасположение объектов-аналогов (1-4) и оцениваемого объекта (красная метка) на карте**

Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>). В данном случае Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в г. Surgut, корректировка на глобальное расположение 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 коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, полная версия (обновлено на февраль 2022 г.).

**Табл. 19. Расчет корректировки на ценовую зону**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ценовая зона	Центр города	Зона автомагистралей	Центр города	Многokвартирная жилая застройка	Центр города
Величина корректировки, %	x	31,00%	0,00%	17,00%	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 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 (обновлено на февраль 2022 г.).

**Табл. 20. Корректировка на площадь**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь улучшений, кв. м	5 648,1	4 682,5	6 735,0	6 341,5	950,0
Величина корректировки, %	x	-2,43%	2,33%	1,53%	-20,83%

*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 №4 находятся в сопоставимом техническом состоянии, введение корректировки не требуется. Часть помещений данных объектов характеризуется хорошим техническим состоянием, часть помещений имеет удовлетворительное техническое состояние. Оценщик счел верным использовать среднее значение между средним значением диапазона «хорошее современное востребованное рынком» и средним значением диапазона «удовлетворительное несовременное эксплуатируемое» – 0,81  $(=(0,94+0,68)/2)$ .

Объекты-аналоги № 2 и № 3 являются новыми зданиями в отличном состоянии, объект-аналог №1 имеет хорошее техническое состояние, 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 (малые локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,56	0,67	0,60
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное или неиспользуемое здание (помещение) с незначительным износом несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,39	0,58	0,48

Рис. 58. Корректирующие коэффициенты для объектов коммерческой недвижимости на техническое состояние (цены/аренда объектов)<sup>70</sup>

Табл. 21. Корректировка на техническое состояние зданий

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Техническое состояние объекта	Хорошее, Удовлетворительное	Хорошее	Отличное	Отличное	Хорошее, Удовлетворительное
Коэффициент	0,81	0,94	1,00	1,00	0,81
Величина корректировки, %	x	-13,83%	-19,00%	-19,00%	0,00%

*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 (обновлено на февраль 2022 г.).

Табл. 22. Корректировки на этаж расположения

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Этаж расположения	3 и цоколь	4	5 и цоколь	2 и цоколь	3 и цоколь
площадь помещений подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь помещений цоколя, кв. м	1 612,20	1 170,63	1 122,50	2 113,83	237,50
площадь помещений первого этажа, кв. м	1 759,30	1 170,63	1 122,50	2 113,83	237,50
площадь помещений выше первого этажа, кв. м	2 276,60	2 341,25	4 490,00	2 113,83	475,00
Общая площадь, кв. м	5 648,10	4 682,50	6 735,00	6 341,50	950,00
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		

<sup>70</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01 июля 2023 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3183-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Итоговый коэффициент этажа расположения	0,947	0,953	0,965	0,940	0,953
<b>Величина корректировки, %</b>	<b>x</b>	<b>-0,53%</b>	<b>-1,82%</b>	<b>0,79%</b>	<b>-0,53%</b>

*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 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 участка<sup>71</sup>**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь улучшений, кв. м	5 648,1	4 682,5	6 735,0	6 341,5	950,0
Площадь земельного участка, сот.	45,45	72,52	26,41	48,57	9,50
Соотношение «площадь зданий/ площадь участка»	124,27	64,57	255,02	130,56	100,00
Рыночная стоимость 1 сотки незастроенного земельного участка, руб./сот.	822 598,00				
Корректировка на права на земельный участок, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь земельного участка, %	x	-2,31%	2,75%	-0,33%	8,14%
Рыночная стоимость 1 сотки незастроенного земельного участка аналога, руб./сот.	x	<b>803 602,82</b>	<b>845 231,99</b>	<b>819 871,78</b>	<b>889 565,98</b>
Необходимая площадь для равного соотношения «площадь зданий/ площадь участка», сот.	x	37,68	54,20	51,03	7,64
Недостающая площадь для установления равного соотношения «площадь зданий/ площадь участка», сот.	x	-34,84	27,79	2,46	-1,86
Стоимость недостающего земельного участка, руб.	x	-27 997 633,77	23 485 813,86	2 016 686,00	-1 650 495,24
Соотношение «стоимость недостающего участка/ площадь зданий», руб./кв. м	x	-5 979,21	3 487,13	318,01	-1 737,36
Стоимость 1 кв. м зданий до введения корректировки, руб./кв. м	x	<b>32 398,08</b>	<b>42 367,93</b>	<b>59 806,04</b>	<b>56 556,32</b>
<b>Корректировка на площадь земельного участка, %</b>	<b>x</b>	<b>-18,46%</b>	<b>8,23%</b>	<b>0,53%</b>	<b>-3,07%</b>

*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 (обновлено на февраль 2022 г.).

**Табл. 24. Корректировка на парковку**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип парковки <sup>72</sup>	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Организованная	Имеется наземная
Величина корректировки, %	x	0,00%	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-

<sup>71</sup> Подробнее см. п. 6.2 Отчета

<sup>72</sup> Площадь земельных участков под парковку включена в общую площадь земельных участков, что учтено выше в рамках корректировки на различие в площади земельных участков. Во избежание двойного учета в рамках данной корректировки различия в количестве мест и обеспеченности местами для парковки не рассматриваются

аналога № 2, который предлагается к продаже вместе с мебелью и техникой. Необходимо ввести корректировку для объекта-аналога № 2. Использовались данные по ресторанам, в связи с тем, что в объекте-аналоге расположен боулинг и ресторанный комплекс, данная категория объектов является наиболее сопоставимой.

№	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	1,03	1,15	1,07
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,12	1,06
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свиноводки, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, помпы, ограждения, клеточное оборудование)	1,16	1,34	1,24
4	Котельные с котельным оборудованием	0,80	4,37	2,47
5	Генераторные с генераторным оборудованием	0,85	4,18	2,37
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,18	1,13
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,08	1,05
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,08	1,15	1,12
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,09	1,06

Рис. 59. Корректирующие коэффициенты для объектов коммерческой недвижимости на наличие мебели/оборудования/техники (цены/аренда объектов)<sup>73</sup>

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

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Имеется мебель, оборудование	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1,00	1,00	1,12	1,00	1,00
Величина корректировки, %	x	0,00%	-10,71% (1/1,12-1)*100%	0,00%	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 значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки

Стоимость объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода ( $C_0$ ) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

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

- $C_{np,i}$  – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта-аналога,

<sup>73</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01 июля 2023 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti/3177-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2023-goda>

- $N_i$  – весовой коэффициент объекта-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  $(1-a^n)$ .

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. В рамках настоящего Отчета Оценщик не выявил факторы, обуславливающие отказ от какого-либо из используемых объектов-аналогов и скорректированных значений единиц сравнения по ним.

Далее приведен расчет скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов и стоимости объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода.



**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	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	32 398	42 368	59 806	56 556
<b>Корректировки на местоположение объекта</b>					
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 85	Ханты-Мансийский АО, г. Сургут, ул. Аэрофлотская ул., 5А	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, мкр. 17-й, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 3/2
Территориальная зона	Центр города	Зона автомагистралей	Центр города	Многоквартирная жилая застройка	Центр города
Корректировка, %	х	31,00%	0,00%	17,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	10 043	0	10 167	0
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
<b>Корректировки на физические характеристики объекта</b>					
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Площадь улучшений, кв. м	5 648,1	4 682,5	6 735,0	6 341,5	950,0
Корректировка, %	х	-2,43%	2,33%	1,53%	-20,83%
Корректировка, руб./кв. м	х	-786	988	914	-11 778
Техническое состояние объекта	Хорошее, Удовлетворительное	Хорошее	Отличное	Отличное	Хорошее, Удовлетворительное
Корректировка, %	х	-13,83%	-19,00%	-19,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	-4 481	-8 050	-11 363	0
Тип и состояние отделки	Стандартная в хорошем состоянии	Стандартная отделка 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%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Этажность	3 и цоколь	4	5 и цоколь	2 и цоколь	3 и цоколь
Корректировка, %	х	-0,53%	-1,82%	0,79%	-0,53%
Корректировка, руб./кв. м	х	-172	-771	474	-300
Площадь земельного участка, сот.	45,45	72,52	26,41	48,57	9,50
Корректировка, %	х	-18,46%	8,23%	0,53%	-3,07%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Парковка	Имеется наземная	Имеется наземная	Имеется наземная	Организованная	Имеется наземная
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	-14,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	-8 373	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Другие характеристики (элементы),	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Имеется мебель, оборудова-	Не выявлены

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
влияющие на стоимость				ние	
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-10,71%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	-6 408	0
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	-4,24%	-10,26%	-23,86%	-24,43%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	-1 374,4	-4 345,4	-14 271,0	-13 816,0
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	<b>31 024</b>	<b>38 023</b>	<b>45 535</b>	<b>42 740</b>
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	<b>66%</b>	<b>31%</b>	<b>64%</b>	<b>24%</b>
1-ABS (суммарная корректировка)	x	0,34	0,69	0,36	0,76
Коэффициент вариации	x			16%	
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x			32%	
Весовой коэффициент	100%	16%	32%	17%	35%
<b>Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта</b>	<b>39 860</b>	<b>4 885</b>	<b>12 170</b>	<b>7 739</b>	<b>15 066</b>
Общая площадь улучшений, кв. м	5 648,1				
<b>Итоговая стоимость с НДС, руб.</b>	<b>225 133 266</b>				
<b>Итоговая стоимость без НДС, руб.</b> <sup>74</sup>	<b>193 842 235</b>				

<sup>74</sup> (225 133 266 - 37 387 079) / 1,2 + 37 387 079, где 37 387 079 – 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 стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

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

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение 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 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 стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из 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 единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости 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 стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения 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 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 стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем вычитания из 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 этим методам 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 оцениваемого земельного участка 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 оцениваемым участком, 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 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 земельного участка 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 №2 к Отчету. По ряду аналогов уточнены адреса, площади и иные характеристики объектов.



**Табл. 27. Описание объектов сравнения для оценки земельного участка<sup>75</sup>**

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, Северный промрайон, шоссе Нефтеюганское, (8-й промзона)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Дзержинского, 10
Территориальная зона	Центр города	Зоны автомагистралей	Промзона	Центр города
Красная линия	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Кадастровый номер	86:10:101038:135	86:10:0000000:20224	86:10:0101023:169	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 собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	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	Август 2023 г.	Август 2023 г.	Август 2023 г.	Август 2023 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Общая площадь, сот.</b>	<b>45,45</b>	<b>180,00</b>	<b>218,15</b>	<b>36,35</b>
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	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 (скважина) на участке, 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"	Объекты торговли, предприятия по обслуживанию автомобилей, открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей	Магазины	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
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Имеется ИРД
Точная ссылка	х	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_2580750979">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_2580750979</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_218_ga_promnaznacheniya_2237665050">https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_218_ga_promnaznacheniya_2237665050</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/254712487/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/254712487/</a>

<sup>75</sup> Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несоответствия 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
Источник информации	x	Технопарк	АН "Квартал Групп" Наталья Витальевна, +7 982 210-12-38	АН Этажи Сургут Парамонов Николай Анатольевич, +7 982 519-90-44
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>?</b>	<b>160 000 000</b>	<b>120 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
Цена предложения, руб./сот.	?	888 889	550 080	990 371
Текст объявления	x	<p>Продается земельный участок промышленного назначения площадью 1,8 Га, в собственности.</p> <p>Адрес объекта: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Сосновая, промзона ГРЭС-2. Расположен на первой линии, между новым микрорайоном города Марьино-гора и ул. Сосновой. В ближайшее время начнется строительство нового моста через Обь, участок окажется в непосредственной близости к важнейшей транспортной развязке города.</p> <p>Участок подходит для строительства супермаркетов, оптовых магазинов, автосалонов, возможна смена назначения на строительство многоэтажных домов.</p>	<p>В продаже участок на 1 линии. Площадь участка 21 815 кв.м. Земельный участок: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Магазины. Земельный участок обеспечен газоснабжением (имеются технические условия для подключения к сети газопотребления, распределительный узел находится на земельном участке) Электроснабжением (определена отпуская мощность). На земельном участке имеется артезианская скважина (использовать как колодец). Продажа от физ. лица.</p>	<p>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.</p> <p>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</p>

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 (сгруппированы<sup>76</sup> 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);
- 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);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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:

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

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

#### **Внесение корректировок по I группе элементов сравнения**

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

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.

<sup>76</sup> Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,82 - 0,80
2	Санкт-Петербург	0,86	0,78 - 0,94
3	города с населением более 1 млн. чел. городов г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,80 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,83 - 0,88
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,74 - 0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83 - 0,83
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80 - 0,91

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,81	0,71 - 0,89
2	Санкт-Петербург	0,79	0,66 - 0,92
3	города с населением более 1 млн. чел. городов г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,79 - 0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,84 - 0,84
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,82
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,66 - 0,83
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,77	0,70 - 0,84

Рис. 60. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права<sup>77</sup>

Оцениваемый участок и объекты-аналоги расположены в городе Сургут, который, согласно градации, относится к городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего.

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 собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право краткосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не выявлены
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,75
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	33,33% (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; 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).* Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам стоимости. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

<sup>77</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициент капитализации», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.



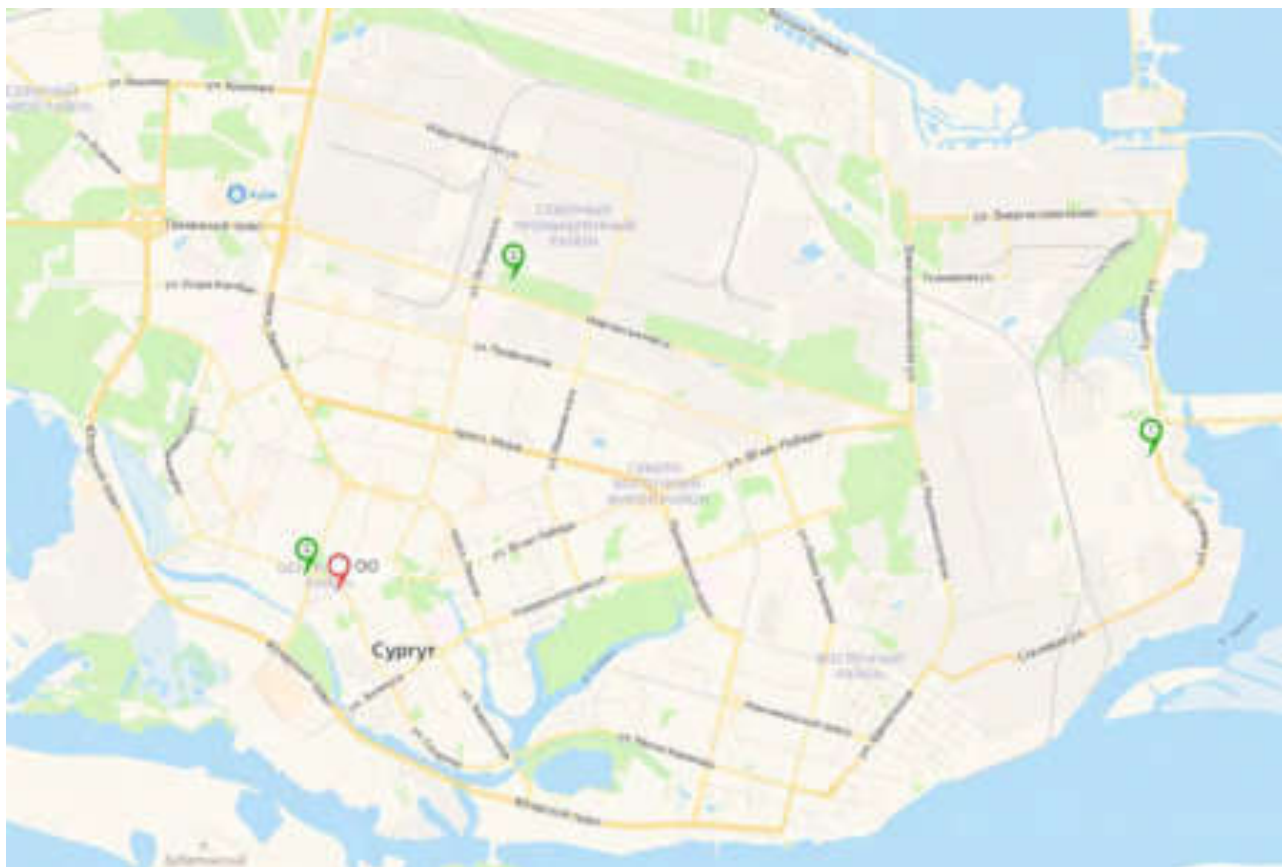


Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Последовательные корректировки, суммарно	x	-11,80%	-11,80%	17,60%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	x	784 000	485 171	1 164 677

**Корректировка по II группе элементов сравнения**

*Корректировка на местоположение (территориальную зону).*

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



**Рис. 62. 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. Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>). Требуется корректировки. Корректировки вводятся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 89. Территориальные коэффициенты для земельных участков под коммерческую застройку. Ценная деловая активность по отношению к центру города.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,85	0,88
2	Санкт-Петербург	0,89	0,80	0,98
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,81	0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,64	0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,66	0,79	0,93
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,91	0,97
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,81	0,95

Таблица 90. Территориальные коэффициенты для земельных участков под коммерческую застройку. Зоны автомагистралей по отношению к центру города.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,73	0,97
2	Санкт-Петербург	0,78	0,68	0,88
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,71	0,82
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,60	0,47	0,73
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,70	0,66	0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,75	0,88
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,78	0,72	0,85

Таблица 91. Территориальные коэффициенты для земельных участков под коммерческую застройку. Индивидуальные жилые дома по отношению к центру города.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,65	40	40
2	Санкт-Петербург	0,65	0,58	0,71
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,71	0,68	0,77
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,91	0,83	0,98
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,72	0,66	0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,73	0,83
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,68	0,81

Таблица 92. Территориальные коэффициенты для земельных участков под коммерческую застройку. Многоквартирные жилые застройка по отношению к центру города.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,60	40	40
2	Санкт-Петербург	0,73	0,67	0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,71	0,83
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,92	0,82	0,93
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,70	0,71	0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,63	0,78	0,88
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,78	0,71	0,85

Таблица 93. Территориальные коэффициенты для земельных участков под коммерческую застройку. Окрестки города, прилегают по отношению к центру города.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,50	40	40
2	Санкт-Петербург	0,62	0,55	0,69
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,64	0,58	0,73
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,48	0,78
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,66	0,58	0,74
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	0,66	0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,60	0,59	0,74

 Рис. 63. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно местоположения в населенном пункте<sup>79</sup>

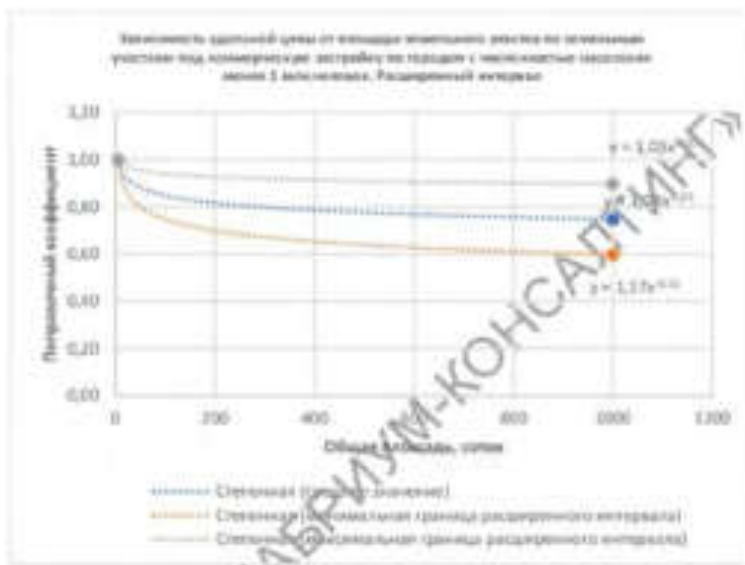
<sup>79</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 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	Промзона	Центр города
Коэффициент	1,00	0,81	0,73	1,00
Величина корректировки, %	х	23,46%	36,99%	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.



**Рис. 64. Зависимость для земельных участков торгово-офисного назначения по фактору площади<sup>80</sup>**

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,05} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$  – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$  – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,05 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

**Табл. 31. Расчет корректировок на площадь**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, сот.	45,45	180,00	218,15	36,35
Величина корректировки, %	х	7,12%	8,16%	-1,11%

*Корректировка на наличие объектов капитального строительства.* Расчет оцениваемого земельного участка ведется как условно свободного. У объектов-аналогов №№1,2 отсутствуют объекты капитального строительства, корректировка не требуется. У объекта-аналога №3 на участке имеется объект незавершенного строительства (10% готовности). Корректировка рассчитана как произведение минимального значения доли улучшения 0,61 на процент готовности (10%). Минимальное значение доли обусловлено тем, что улучшение является незавершенным строительством на начальной стадии и на дату оценки имеют некоторый износ.

<sup>80</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициент капитализации», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 81. Доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Все регионы. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,85	0,78	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	0,78	0,70	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	Дальневосточные регионы	0,78		
9	Дальневосточные регионы	0,80	0,70	0,90

Рис. 65. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости<sup>81</sup>

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	Отсутствуют	Объект незавершенного строительства (10% готовности)
Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	-6,10%

**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 объектов-аналогов №№1,3 инженерные коммуникации так же по границе участков, корректировка не требуется. У объекта-аналога водоснабжение (скважина) находится на участке, необходима корректировка. Необходимо провести корректировку<sup>82</sup>.

<sup>81</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.

<sup>82</sup> 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/3760c1e516ac7434ac16e698b808d5af%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.



Наименование коэффициента	Среднее значение	Дивергентный интервал	Расширенный интервал
Описание: земельный участок под коммерческую застройку, сдельная цена, земельный участок под коммерческую застройку, необеспеченный водоснабжением, с сдельной ценой аналогичных участков, обеспеченный водоснабжением	0,80	0,70	0,90
Описание: земельный участок под коммерческую застройку, необеспеченный газоснабжением, с сдельной ценой аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,70	0,90
Описание: земельный участок под коммерческую застройку, необеспеченный водоснабжением, с сдельной ценой аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,70	0,92
Описание: земельный участок под коммерческую застройку, необеспеченный газоснабжением, с сдельной ценой аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,83	0,70	0,95

Рис. 66. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка коммуникациями<sup>83</sup>

Табл. 33. Расчет корректировок на коммуникации

Вид коммуникаций	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 2
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация на участке	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе	Водоснабжение (скважина) на участке, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе
Водоснабжение	По границе	По границе	На участке	По границе
Коэффициент	1,09 (=1/0,92)	1,09	1,22 (=1/0,82)	1,09
Корректировка, %	x	0,00%	-10,87%	0,00%
Газоснабжение	По границе	По границе	По границе	По границе
Коэффициент	1,11 (=1/0,9)	1,11	1,11	1,11
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Электроснабжение	По границе	По границе	По границе	По границе
Коэффициент	1,11 (=1/0,9)	1,11	1,11	1,11
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация	По границе	По границе	По границе	По границе
Коэффициент	1,05 (=1/0,95)	1,05	1,05	1,05
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка на инженерные коммуникации	x	0,00%	-10,87%	0,00%

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

**Корректировка на благоустройство участка.** У оцениваемого участка имеются площадки с твердым покрытием, стоимость которых учтена в рыночном (сравнительном) подходе объектов капитального строительства. Во избежание двойного учета данный фактор здесь не учитывается. У всех объектов-аналогов внутренние автодороги и площадки отсутствуют. 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 насаженных пунктов, принадлежность или охватываемые с ними (названные без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатый, дачный или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,05	1,10	1,10

Рис. 67. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры<sup>84</sup>

<sup>83</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициент капитализации», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.



**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	1,10	1,00	1,10
Корректировка, %	-	-9,09% (1/1,10-1)*100%	0,00%	-9,09% (1/1,10-1)*100%

*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.* Объект-аналог №3 имеет исходно-разрешительную документацию на строительство. Корректировка рассчитана на основании «Сборника рыночных корректировок СРК-2023», ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО «НЦПО»), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2023 г.

№ п/п	Наименование IV	Условия		Диапазон корректировок
<b>Городские земельные участки</b>				
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км	0...10%
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км	0...9%
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 церквей	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	12...20%

**Рис. 68. Корректирующие коэффициенты для земельных участков на различные факторы**

Корректировка рассчитана по среднему значению диапазона 12%-20% в размере 16% и составила - 13,79% (1/1,16-1).

**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	Не выявлены	Имеется ИРД
Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	-13,79%

*Схема согласования откорректированных цен аналогов*

Стоимость объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода ( $C_0$ ) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

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

- $C_{np.i}$  – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта-аналога,
- $N_i$  – весовой коэффициент объекта-аналога.

<sup>84</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости Стамбулет, <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3198-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2023-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  $(1-a^n)$ .

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. В рамках настоящего Отчета Оценщик не выявил факторы, обуславливающие отказ от какого-либо из используемых объектов-аналогов и скорректированных значений единиц сравнения по ним.

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.	x	784 000	485 171	1 164 677
<b>Корректировки на местоположение объекта</b>				
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, Северный промрайон, шоссе Нефтеюганское, (8-й промузел)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул. Дзержинского, 10
Территориальная зона	Центр города	Зоны автомагистралей	Промзона	Центр города
Корректировка, %	x	23,46%	36,99%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	183 901	179 447	0
Красная линия	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
<b>Корректировки на физические характеристики объекта</b>				
Площадь, сот.	45,45	180,00	218,15	36,35
Корректировка, %	x	7,12%	8,16%	-1,11%
Корректировка, руб./сот.	x	55 852	39 583	-12 938
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Объект незавершенного строительства (10% готовности)
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-6,10%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	-71 045
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация на участке	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе	Водоснабжение (скважина) на участке, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе
Корректировка, %	x	0,00%	-10,87%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	-52 736	0
<b>Корректировка на экономические характеристики объекта</b>				
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Благоустройство участка	Отсутствует	Имеется (ограждение)	Отсутствует	Имеется (ограждение)
Корректировка, %	x	-9,09%	0,00%	-9,09%
Корректировка, руб./сот.	x	-71 273	0	-105 880
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>				
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вид разрешенного использования	Под торговый центр "Ярославна"	Объекты торговли, предприятия по обслуживанию автомобилей, открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей	Магазины	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, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>				
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Имеется ИРД
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-13,79%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	-160 645
Относительная коррекция, %	x	21,49%	34,28%	-30,09%
Относительная коррекция, руб./сот.	x	168 481	166 294	-350 508
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	39,67%	56,01%	63,43%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	x	952 481	651 465	814 169
1-ABS (суммарная корректировка)	x	60%	44%	37%
Коэффициент вариации	x	18,7%		
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	46,2%		
<b>Весовой коэффициент</b>	<b>100,0%</b>	<b>43%</b>	<b>31%</b>	<b>26%</b>
<b>Удельная стоимость, руб./сот.</b>	<b>822 598</b>	<b>407 860</b>	<b>203 392</b>	<b>211 346</b>
Площадь земельного участка, сот.	45,5			
<b>Итоговая стоимость прав на земельный участок, руб.</b>	<b>37 387 079</b>			

### 6.3. Затратный подход (отказ от использования)

В соответствии с п. 24 ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Согласно п. 25 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

На основании п. В8, В9 IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощно-

сти данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

*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 настоящей работы отказался от оценки Объекта оценки в рамках затратного подхода.*

#### **6.4. Доходный подход**

Согласно п. 11 ФСО V доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

На основании п. 12 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Согласно IFRS 13 (Приложение А) доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

*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**

Согласно п. 13 ФСО V в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации (п. 14 ФСО V). Метод прямой капитализации применим в случае, если объект оценки стабильно генерирует типичные доходы и не выявлены факторы, существенно влияющие на величину денежного потока в будущем. Расчетная формула для оценки стоимости объекта данным методом:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- I – доход за один период;
- R- ставка капитализации;
- V- стоимость объекта по доходному подходу.

В *методе дисконтированных денежных потоков* будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском (п. 15 ФСО V).

Согласно п. В10, В11 IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм. К данным методам оценки относятся, например, следующие:

(а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости<sup>85</sup>;

(b) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;

(с) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Согласно п. В13 IFRS 13 приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования. Оценка справедливой стоимости актива или обязательства с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки:

(а) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;

(b) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;

(с) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);

(d) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);

(е) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;

(f) в отношении обязательства - связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

Метод дисконтированных денежных потоков предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года использования объекта. Основная расчетная формула для оценки стоимости объекта этим методом выглядит следующим образом:

$$V = - \sum_{q=1}^r \frac{E_q}{(1+Y_q)^q} + \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_k}{(1+Y_q)^k}, \text{ где:}$$

- V- стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта<sup>86</sup>;
- E<sub>q</sub>- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I<sub>q</sub>-прогнозируемые денежные потоки;
- V<sub>k</sub>- постпрогнозная (терминальная, остаточная) стоимость (ожидаемая величина стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода);
- Y<sub>q</sub>- норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

Основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков (согласно п. 16 ФСО V):

<sup>85</sup> Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже

<sup>86</sup> Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации



1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализация.

*Применялся метод прямой капитализации, т. к. имеются данные о действительном валовом доходе, расходах, а также общей ставке капитализации. Оцениваемое здание находится в исправном техническом состоянии, не требует существенных вложений в реконструкцию, что также является аргументами применения метода прямой капитализации.*

#### **6.4.2. Расчет доходов в составе денежного потока**

С учетом особенностей Объекта оценки денежный поток представляет собой разницу между доходами и расходами, выраженными в рублях РФ. В рамках настоящего Отчета осуществляется расчет номинального денежного потока.

Согласно п. 19 ФСО V при расчет денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка (представлены в п. 4.3 Отчета);
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки (см. п. 4.1 Отчета).

Источником формирования доходов для оцениваемого имущества является арендная плата за помещения. К расчету принимаются значения арендной платы согласно реестру арендаторов.

**Табл. 37. Размер арендной платы**

Арендная плата, руб./год без НДС	Арендная плата, руб./за кв. м в год сданных площадей без НДС	Площадь помещений, переданных в аренду, кв. м	Арендная плата, руб./за кв. м в год в пересчете на общую арендопригодную площадь, без НДС	Общая арендопригодная площадь согласно реестру арендаторов, кв. м
34 072 971,36	11 784,25	2 891,4	8 372,15	4 069, <sup>87</sup>

<sup>87</sup> Без учета переданных в аренду фасада, кровли и земельного участка

**Табл. 38. Реестр арендаторов торгового центра с основными условиями аренды**

№ п/п	Номер помещения	Этаж (уровень)	№ договора	Арендатор	Профиль	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Арендуемая площадь, кв. м.	Базовая арендная ставка, (руб./кв. м в год без НДС)	Доход за 1-й год, (руб., без НДС)	Срок аренды, лет
1	ц-1-5,ц-19,20	Цоколь	Договор № 2021-10-Ц-90,5 от 05.10.2021 аренды нежилого помещения	Лопатин Александр Анатольевич (ИП)	сервисный центр	05.10.21	31.07.2023	106,8	3 340,36	356 749,91	11 месяцев с автоматической пролонгацией
2	ц11	Цоколь	Договор № 2018-10-Ц-11 от 10.10.2018 аренды нежилого помещения	Степанян В.А.	склад	10.10.18	30.04.2023	12,8	1 525,40	19 525,12	11 месяцев с автоматической пролонгацией
3	ц34-ц38	Цоколь	Договор № 2018-09-Ц-34-38 от 28.09.2018 аренды нежилого помещения	Турабаев А.А.(ИП)	кафе	28.09.18	31.03.2023	127,2	4 602,36	585 419,94	11 месяцев с автоматической пролонгацией
4	ц54-ц59	Цоколь	Договор №2016-05-Ц-54-59 от 26.05.2016 г. аренды нежилого помещения	Дехтярева А.С. (ИП)	зоомагазин	26.05.18	31.08.2023	207,1	13 220,30	2 737 924,13	11 месяцев с автоматической пролонгацией
5	ц-1-10, ц-12-33	Цоколь						144,1	-	-	
6	ц-60	Цоколь						46,9	-	-	
7	ц-61-68,71-75,ц-68	Цоколь						305,8	-	-	
8	ц39-ц49	Цоколь						237,6	-	-	
9	1-20	1 этаж	Договор № 2019-07-1-20 от 01.07.2019 аренды нежилого помещения	Новодворский Александр (ИП)	фотостудия	01.07.19	31.01.2023	5,5	27 735,00	152 542,50	11 месяцев с автоматической пролонгацией
10	1-22	1 этаж	Договор № 2023-04-1-22 от 20.04.2023 аренды нежилого помещения	«ВЕНД» (ООО)	разлекательный аппарат	20.04.23	29.02.2024	1	30 000,00	30 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
11	1-22ч	1 этаж	Договор № 2021-05-1-22ч/2 от 01.05.2021 аренды нежилого помещения	Петков Т. Х. (ИП)	кофе, десерты	01.05.21	28.02.2023	2,5	44 745,80	111 864,50	11 месяцев с автоматической пролонгацией
12	1-24,1-36	1 этаж	Договор №2015-09-1-МЦ от	Медицинская клиника "Заветное	медицинский центр	15.09.15	30.09.2024	127,7	8 694,90	1 110 338,73	5 лет

№ п/п	Номер помещения	Этаж (уровень)	№ договора	Арендатор	Профиль	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Арендваемая площадь, кв. м.	Базовая арендная ставка, (руб./кв. м в год без НДС)	Доход за 1-й год, (руб., без НДС)	Срок аренды, лет
			15.09.2015 аренды нежилого помещения	здоровье " (ООО)							
13	1-4	1 этаж	Договор № 2016-08-1-4 от 01.08.16 г. аренды нежилого помещения	Арбин В.В. (ИП)	сотовые телефоны	01.08.16	31.12.2021	6,6	33 915,30	223 840,98	11 месяцев с автоматической пролонгацией
14	1-49-55	1 этаж	Договор № 2018-02-1-49-55 от 14.02.2018г. аренды нежилого помещения	СИТ ООО	офис	14.02.18	30.06.2023	96,6	8 135,60	785 898,96	11 месяцев с автоматической пролонгацией
15	1-5	1 этаж	Договор аренды № 2019-07-1-5 от 01.07.2019 г. нежилого помещения	Дворяк В.А. (ИП)	магазин одежды	01.07.19	28.02.2023	33,9	18 305,09	620 542,38	11 месяцев с автоматической пролонгацией
16	1-6	1 этаж	Договор № 2021-04-1-6 от 01.04.2021 аренды нежилого помещения	«Фианит - Ломбард» (ООО)	-	01.04.21	31.12.2023	15,2	29 605,26	450 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
17	1-64ч	1 этаж	Договор № 2017-ЮРФ-04-1-64 от 17 апреля 2017 г. аренды нежилого помещения	Оганнисян Анастас Аршавирович (ИП)	ювелирная мастерская	17.04.17	31.08.2023	2,3	20 339,00	46 779,70	11 месяцев с автоматической пролонгацией
18	1-65	1 этаж	Договор № 2018-03-3-1 от 01.03.2018 г. аренды нежилого помещения	Колесниченко И.Ф.	женская одежда	01.03.18	31.08.2023	26,4	14 772,73	389 999,99	11 месяцев с автоматической пролонгацией
19	1-66	1 этаж	Договор № 2016-08-1-66 от 01.08.2016г.аренды нежилого помещения	Соловьева В. Н.(ИП)	одежда	01.08.16	31.10.2023	21,6	15 000,00	324 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
20	1-67	1 этаж	Договор № 2021-08-1-78 от 01.08.2021 аренды нежилого помещения	«Лабиринт-Пост» (ООО)	офис	01.08.21	31.05.2023	12,1	14 049,59	169 999,99	11 месяцев с автоматической пролонгацией
21	1-68	1 этаж	Договор № 2021-09-1-68 от	Абубакиров И. И.(ИП)	табаков	28.09.21	30.06.2023	25	17 000,00	425 000,00	11 месяцев с автоматической

№ п/п	Номер помещения	Этаж (уровень)	№ договора	Арендатор	Профиль	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Арендуемая площадь, кв. м.	Базовая арендная ставка, (руб./кв. м в год без НДС)	Доход за 1-й год, (руб., без НДС)	Срок аренды, лет
			28.09.2021 аренды нежилого помещения								пролонгацией
22	1-69	1 этаж	Договор № 2022-08-1-69 от 01.08.2022 аренды нежилого помещения	Расулов Курбан Рабазанович(ИП)	магазин	01.08.22	30.06.2023	15,5	18 000,00	279 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
23	1-7-15	1 этаж	Договор № 2018-ЮРФ-03-1-7-15 от 15.03.2018г. аренды нежилого помещения	Хомык Игорь Петрович (ИП)	фермерский магазин	15.03.18	31.08.2023	48,8	12 203,40	595 525,92	11 месяцев с автоматической пролонгацией
24	1-70	1 этаж	Договор № 2017-Яр-04-1-70 от 10 апреля 2017 г. аренды нежилого помещения	Погосян С.Р. (ИП)	изготовление ключей, ремонт обуви, одежды	10.04.17	31.08.2023	8,1	20 339,00	164 745,90	11 месяцев с автоматической пролонгацией
25	1-72	1 этаж	Договор № 2015-06-1-СБ от 18.06.2015 г. аренды нежилого помещения	Сбербанк России (ПАО)	банкомат	18.06.15	31.07.24	1	50 847,50	50 847,50	
26	1-72ч	1 этаж	Договор № 2018-11-1-72ч от 06.11.2018 аренды нежилого помещения	Интернет Решения (ООО)	почтомат	06.11.18	31.05.2023	1	30 000,00	30 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
27	1-72ч	1 этаж	Договор б/н от 25.04.2006 г. аренды нежилого помещения	ф-л Западно-Сибирский ПАО Банка "ФК Открытие"	банкомат	25.04.06		1	35 000,00	35 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
28	1-74	1 этаж	Договор № 2020-08-1-74 от 01.08.2020 аренды нежилого помещения	Гомцяи М.М. (ИП)	хоз.магазин	01.08.20	30.04.2023	37,4	17 288,24	646 579,99	11 месяцев с автоматической пролонгацией
29	1-75	1 этаж	Договор № 2018-10-1-75 от 10.10.2018 аренды нежилого помещения	Степанян В.А.	магазин игрушек	10.10.18	30.04.2023	32,6	17 343,25	565 389,98	11 месяцев с автоматической пролонгацией
30	1-76,77	1 этаж	Договор № 2016-	Бобылев О.Н. (ИП)	магазин	01.10.19	31.10.2023	47,7	15 254,24	727 627,06	11 месяцев с

№ п/п	Номер помещения	Этаж (уровень)	№ договора	Арендатор	Профиль	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Арендваемая площадь, кв. м.	Базовая арендная ставка, (руб./кв. м в год без НДС)	Доход за 1-й год, (руб., без НДС)	Срок аренды, лет
			08-1-76,77 от 01.08.2016 аренды нежилого помещения								автоматической пролонгацией
31	1-78	1 этаж	Договор № 2021-01-1-78 от 27.01.2021 аренды нежилого помещения	Сафиханова Мэхрибан Тофиг кызы (ИП)	пункт выдачи	27.01.21	31.10.2023	41	12 195,12	499 999,96	11 месяцев с автоматической пролонгацией
32	1-80,1-81	1 этаж	Договор № 2016-08-1-80,81 от 01.08.16 г. аренды нежилого помещения	Антонян О.М. (ИП)	одежда	01.08.16	30.11.2022	61	10 169,50	620 339,50	11 месяцев с автоматической пролонгацией
33	1-82	1 этаж	Договор №2018-06-1-82 от 01.06.2018г.аренды нежилого помещения	Шихшинатова Р.А. (ИП)	товары для отдыха	01.06.18	31.12.2022	14,7	13 836,00	203 389,20	11 месяцев с автоматической пролонгацией
34	15,16,31,33,34,35,55	1 этаж	Договор № СргФ/148/14 от 29.05.2014 г. аренды нежилого помещения	ТАНДЕР (АО)	продуктовый магазин	29.05.14	31.12.2023	625,8	14 031,66	8 781 011,40	5 лет
35	1-73	1 этаж						5,5	-	-	
36	1-79	1 этаж	Договор № 2022-07-2-25 от 08.07.2022 аренды нежилого помещения	Дыйканова Кансулуу Акжоловна	магазин шаров	10.07.23	31.05.23	6,5	20 000,00	130 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
37	2-32	2 этаж	Договор № 2021-06-2-32 от 01.06.2021 аренды нежилого помещения	Загирова Нелли Маратовна (ИП)	кожгалантерея	01.06.21	31.03.2023	29,8	9 832,21	292 999,98	11 месяцев с автоматической пролонгацией
38	2-11-13	2 этаж	Договор № 2016-08-2-11,12,13 аренды нежилого помещения от 01.08.2016г.	Богагу М.И. (ИП)	парикмахерская	01.08.16	31.10.2023	30,5	13 728,80	418 728,40	11 месяцев с автоматической пролонгацией
39	2-14, 2-15	2 этаж	Договор № 2017-ЮРФ-04-2-14 от 20.04.17 г. аренды	Айвазова Ю.В.(ИП)	пошив и реализация одежда	20.04.17	31.12.2021	41,9	9 000,00	377 100,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией



№ п/п	Номер помещения	Этаж (уровень)	№ договора	Арендатор	Профиль	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Арендуемая площадь, кв. м.	Базовая арендная ставка, (руб./кв. м в год без НДС)	Доход за 1-й год, (руб., без НДС)	Срок аренды, лет
			нежилого помещения								
40	2-16, 2-17	2 этаж	Договор №2021-03-2-16,17 от 03.03.2021 аренды нежилого помещения	Шевелева Е.А. (ИП)	кабинет коррекции зрения	03.03.21	31.12.2022	29,3	10 000,00	293 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
41	2-18	2 этаж	Договор № 2023-02-2-72 от 09.02.2023 аренды нежилого помещения	Литвинова Дарья Николаевна	косметологический кабинет	09.02.23	31.12.2023	15,7	10 000,00	157 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
42	2-19	2 этаж	Договор № 2019-06-2-19 от 05.06.2019 аренды нежилого помещения	Тимошенко Елена Валерьевна	парикмахерская	05.06.19	31.01.2023	13,2	10 170,45	134 249,99	11 месяцев с автоматической пролонгацией
43	2-20	2 этаж	Договор № 2022-08-2-20 от 01.08.2022 аренды нежилого помещения	Штанько Александр Сергеевич (ИП)	офис	01.08.22	30.06.2023	28,3	8 000,00	226 400,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
44	2-21,2-2,2-3	2 этаж	Договор №2016-08-2-1,2,3 от 01.08.2016г. аренды нежилого помещения	Компания Бурса (ООО)	стоматология	01.08.16	30.11.2022	42	9 685,20	406 778,40	11 месяцев с автоматической пролонгацией
45	2-25	2 этаж	Договор № 2022-07-2-25 от 08.07.2022 аренды нежилого помещения	Дыйканова Кансулуу Акжоловна	продажа косметики	08.07.22	31.05.2023	5,1	10 000,00	51 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
46	2-29	2 этаж	Договор № 2021-10-2-29 от 01.10.2021 аренды нежилого помещения	Барабаш Виктор Григорьевич ИП	шоурум	01.10.21	31.07.2023	34,6	10 000,00	346 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
47	2-30	2 этаж	Договор № 2023-03-2-30 от 28.03.2023 аренды нежилого помещения	Тарасов Дмитрий Викторович (ИП)	товары для бильярда	28.03.23	28.02.2024	36,2	12 203,31	441 759,97	11 месяцев с автоматической пролонгацией
48	2-33	2 этаж	Договор № 2016-	Проф Косметика	профессиональная	01.08.16	31.10.2023	81	15 254,20	1 235 590,20	11 месяцев с

№ п/п	Номер помещения	Этаж (уровень)	№ договора	Арендатор	Профиль	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Арендваемая площадь, кв. м.	Базовая арендная ставка, (руб./кв. м в год без НДС)	Доход за 1-й год, (руб., без НДС)	Срок аренды, лет
			08-2-33 от 01.08.2016 г. аренды нежилого помещения	(ООО)	косметика						автоматической пролонгацией
49	2-34, 2-35	2 этаж	Договор № 2017-10-2-34,35 от 16.10.2017 аренды нежилого помещения	Гасаналиева З.П. (ИП)	одежда	16.10.17	31.03.2023	53,7	10 000,00	537 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
50	2-36	2 этаж	Договор № 2017-ЮРФ-04-2-36 от 12.04.2017 аренды нежилого помещения	Хомык Игорь Петрович	шоурум женской одежды	12.04.17	31.08.2023	44,2	10 169,50	449 491,90	11 месяцев с автоматической пролонгацией
51	2-37, 2-38	2 этаж	Договор № 2016-08-2-37,38 от 01.08.2016 аренды нежилого помещения	Бойко Я.Г. (ИП)	женская одежда	01.08.16	31.10.2023	46,5	12 203,40	567 458,10	11 месяцев с автоматической пролонгацией
52	2-48	2 этаж	Договор №2016-08-2-47,48 от 01.08.2016 аренды нежилого помещения	Мир Самоцветов (ООО)	ювелирный магазин	01.08.16	31.10.2023	24	10 000,00	240 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
53	2-49	2 этаж	Договор № 2018-11-2-72 от 15.11.2018 аренды нежилого помещения	Ерёмина А.В. (ИП)	офис	15.11.18	31.05.2023	11,8	10 000,00	118 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
54	2-50	2 этаж	Договор № 2019-04-2-50 от 01.04.2019 аренды нежилого помещения	Леонтьева М.И. (ИП)	магазин нижнего белья	01.04.19	30.11.2022	17,4	10 000,00	174 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
55	2-51	2 этаж	Договор № 2020-09-2-51 от 28.09.2020 аренды нежилого помещения	Шпарик А.В. (ИП)	магазин	28.09.20	30.06.2023	29,4	10 000,00	294 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
56	2-52	2 этаж	Договор № 2017-06-2-52 от 21.06.2017 аренды нежилого помеще-	Гасаналиева З.П. (ИП)	одежда	16.10.17	31.10.2023	31,6	11 265,82	355 999,98	11 месяцев с автоматической пролонгацией

№ п/п	Номер помещения	Этаж (уровень)	№ договора	Арендатор	Профиль	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Арендуемая площадь, кв. м.	Базовая арендная ставка, (руб./кв. м в год без НДС)	Доход за 1-й год, (руб., без НДС)	Срок аренды, лет
57	2-53	2 этаж	Договор № 2021-05-2-75 от 01.05.2021 аренды нежилого помещения	«АЭРОБУС»(ООО)	продажа авиабилетов	01.05.21	28.02.2023	28,5	10 000,00	285 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
58	2-55, 2-70	2 этаж	Договор № СргФ/47619/17 от 11.07.2017 г. аренды нежилого помещения	ТАНДЕР (АО)	косметикс магазин	11.07.17	11.07.2022	326,9	6 720,72	2 197 003,37	5 лет
59	2-64	2 этаж	Договор № 2019-10-1-64 от 01.10.2019 аренды нежилого помещения	Николаева Надежда Владимировна (ИП)	аптека	01.10.19	31.05.2023	31,4	17 000,00	533 800,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
60	2-73	2 этаж	Договор № 2019-04-2-73 от 10.04.2019 аренды нежилого помещения	Джегутанова Аминат Махмудовна	ателье	10.04.19	31.10.2023	13,1	10 000,00	131 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
61	2-75	2 этаж	Договор № 2023-03-2-75 от 28.03.2023 аренды нежилого помещения	Балычева Ксения Анатольевна	оформление причесок	28.03.23	28.02.2024	7,7	10 000,00	77 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
62	2-72	2 этаж	Договор № 2023-04-2-72 от 28.04.2023 аренды нежилого помещения	Хайруллова Гузелия Тагирзановна	перманентный макияж	28.04.23	28.03.2024	8,4	10 000,00	84 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
63	2-21	2 этаж						1,5	-	-	
64	2-22	2 этаж						49,8	-	-	
65	2-22ч	2 этаж						2	-	-	
66	2-23, 2-24	2 этаж						50,8	-	-	
67	2-26	2 этаж						103,5	-	-	
68	2-39	2 этаж						49,4	-	-	
69	2-40	2 этаж						48,1	-	-	
70	2-42	2 этаж						36	-	-	
71	2-49	2 этаж						11,8	-	-	
72	2-53	2 этаж						28,5	-	-	
73	3-1	3 этаж	Договор № 2023-	Мамаев Александр	шоу рум	21.02.23	31.01.2024	23,4	8 000,00	187 200,00	11 месяцев с

№ п/п	Номер помещения	Этаж (уровень)	№ договора	Арендатор	Профиль	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Арендваемая площадь, кв. м.	Базовая арендная ставка, (руб./кв. м в год без НДС)	Доход за 1-й год, (руб., без НДС)	Срок аренды, лет
			02-3-1 от 21.02.2023 аренды нежилого помещения	Юрьевич							автоматической пролонгацией
74	3-6,3-19,3-20	3 этаж	Договор № 2016-08-3-6,19,20 от 01.08.2016 г. аренды нежилого помещения	Саватеева Т.Ю. (ИП)	салон красоты	01.08.16	31.10.2023	33,4	5 988,02	199 999,97	11 месяцев с автоматической пролонгацией
75	3-10	3 этаж						15,8	-	-	
76	3-3	3 этаж						22,5	-	-	
77	3-4	3 этаж						18,8	-	-	
78	1	ЗУ	Договор № 220713-ЗУ-2 от 22.07.2022 аренды земельного участка	Смбатян Рузана Альбертовна	павильон	22.07.22	30.07.23	5	20 000,00	100 000,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
79	1	ЗУ						4	-	-	
80	кровля	кровля	Договор № 2017-ЮРФ/К-2 от 18.10.2017г. аренды нежилого помещения	ЕКАТЕРИНБУРГ-2000 (ООО)	размещение оборудования	18.10.17	31.03.2023	1	305 084,70	305 084,70	11 месяцев с автоматической пролонгацией
81	кровля	кровля	Договор № 2016-ЮРФ/К-3 от 15.08.2016 г. аренды нежилого помещения	МегаФон (ПАО)	размещение оборудования	15.08.16	31.10.2022	10	15 254,20	152 542,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
82	кровля	кровля	Договор № 2017-08-1-58ч от 01.08.2017 аренды нежилого помещения	Ростелеком ( ПАО)	терминал	01.08.17	31.01.2023	1	20 339,00	20 339,00	11 месяцев с автоматической пролонгацией
83	кровля	кровля	Договор № 2016-ЮРФ/К-1 от 01.08.2016 аренды нежилого помещения	МТС ( ПАО)	размещение оборудования	01.08.16	31.10.2023	1	305 084,70	305 084,70	11 месяцев с автоматической пролонгацией
84	фасад	фасад	Договор №2017-ЮРФ/Ф от 15.08.2017г. аренды нежилого помещения	ОРЕОЛ УН		15.08.17	28.02.2023	207,06	2 455,69	508 474,55	11 месяцев с автоматической пролонгацией
<b>Итого</b>								<b>4 298,86</b>	<b>1 548 934,51</b>	<b>34 072 968,44</b>	

Для анализа условий аренды Объекта оценки были рассмотрены предложения торговых объектов, представленные на открытом рынке.

Правила отбора предложений в сегменте аренды, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам Объекта оценки, а именно:

- рассматривались торговые помещения или помещения свободного назначения в г. Сургут;
- предложения подбирались в зоне расположения Объекта оценки, зона поиска расширилась для получения репрезентативной выборки;
- предложения, актуальные на дату проведения оценки;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов 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, то есть в соответствии с п. 7 ФСО V Оценщик избегает завышенных или заниженных цен предложений и не приводит их в Отчете. Кроме того, при выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. При этом Оценщик допускает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.

По результатам анализа предложений можно сделать вывод о том, что наиболее высокие ставки аренды предлагаются по небольшим помещениям, рынок помещений большой площадью ограничен, цены значительно более демократичны, что в целом типично для рынка.

**Табл. 39. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах торгового назначения (аренда) и расчет арендных ставок<sup>88</sup>**

№	Адрес	Площадь, кв. м	Этаж	Вход	Источник (принт-скрины представлены в Приложении №2 Отчета)	Ставка аренды, за кв. м в год, руб.	НДС	Коммунальные расходы	Ставка аренды, за кв. м в год, руб. без НДС с учетом коммунальных платежей
1	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. ЦПКРС, Набережный просп.	111,60	1	Отдельный	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/279422469/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/279422469/</a>	12 000,00	Включен	Не включены	11 534,03
2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Григория Кукуевецкого, 15	870,00	1	Общий	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/264688556/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/264688556/</a>	5 760,00	Включен	Включены	4 800,00
3	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 4-й, ул. Энтузиастов, 4	135,00	1	Отдельный	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/230114086/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/230114086/</a>	8 845,00	УСН	Включены	8 845,00
4	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 32-й, Университетская ул.	123,40	1	Отдельный	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/290793808/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/290793808/</a>	7 780,00	Включен	Не включены	7 477,89
5	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 24-й, Комсомольский просп., 13	167,00	1	Отдельный	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/286674998/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/286674998/</a>	9 600,00	Включен	Включены	8 000,00
6	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 27-й, Югорская ул., 34	125,00	1	Отдельный	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/286672077/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/286672077/</a>	7 680,00	УСН	Не включены	8 858,13

<sup>88</sup> Оценщик производил интервьюирование контактных лиц, указанных в объявлениях. В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.



№	Адрес	Площадь, кв. м	Этаж	Вход	Источник (принт-скрины представлены в Приложении №2 Отчета)	Ставка аренды, за кв. м в год, руб.	НДС	Коммунальные расходы	Ставка аренды, за кв. м в год, руб. без НДС с учетом коммунальных платежей
7	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 30А, ул. Ивана Захарова	123,00	1	Отдельный	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/284810349/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/284810349/</a>	7 805,00	Включен	Не включены	7 501,92
8	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Маяковского, 16	110,00	1	Отдельный	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/289116086/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/289116086/</a>	8 728,00	Включен	Не включены	8 389,08
9	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 31-й, ул. 30 лет Победы, 66	210,00	1	Общий	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/283863726/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/283863726/</a>	9 000,00	Включен	Не включены	8 650,52
10	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Профсоюзов, 11	207,40	3	Общий	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/278685756/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/278685756/</a>	11 520,00	Включен	Включены	9 600,00
11	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Набережный просп., 5	59,00	1	Отдельный	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/280990500/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/280990500/</a>	9 120,00	Включен	Не включены	8 765,86
12	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 19-й, ул. Юности	41,10	1	Общий	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/222999415/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/222999415/</a>	18 000,00	Включен	Не включены	17 301,04
<b>Минимум</b>									<b>4 800,00</b>
<b>Максимум</b>									<b>17 301,04</b>
<b>Медиана</b>									<b>8 708,19</b>

В арендную ставку Объекта оценки включены коммунальные расходы за исключением арендаторов 4 (отдельно оплачиваются водоснабжение, водоотведение, электроэнергия), 12 (отдельно оплачиваются водоснабжение, водоотведение, электроэнергия), 34 (отдельно оплачиваются водоснабжение и водоотведение), 80 (отдельно оплачивается электроэнергия). Преимущественно арендные ставки в реестре арендаторов включают в себя коммунальные платежи.

Необходимо скорректировать арендные ставки в вышеприведенной таблице на величину коммунальных расходов. Величина корректировки определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.). Размер коммунальных расходов составляет для городов с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего (к которым относится г. Сургут, см. п. 4.1 Отчета)  $=6\%+2,6\%+4,7\%=13,3\%$  от валовой ставки аренды или  $100\% (100\%-13,3\%)-1=15,34\%$  от арендной ставки без коммунальных расходов. Таким образом, корректировка на коммунальные расходы составила 15,34%.

Таблица 17. Доля расходов арендатора в составе выставленной арендной ставки объектов торговой недвижимости, %  
Коммунальные платежи. Типы городов

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,0%	4,0%	4,0%
2	Санкт-Петербург	7,3%	3,7%	9,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	7,1%	4,3%	10,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,0%	3,0%	10,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,5%	3,0%	8,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,0%	4,7%	8,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,5%	3,1%	7,0%

Таблица 18. Доля расходов арендатора в составе выставленной арендной ставки объектов торговой недвижимости, %  
Коммунальные платежи. Водоснабжение и канализация

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,0%	4,0%	4,0%
2	Санкт-Петербург	3,2%	0,0%	10,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,7%	1,5%	3,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,2%	0,8%	9,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	0,9%	4,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,4%	1,4%	3,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	1,5%	3,8%

Рис. 69. Величина коммунальных расходов электричество, водоснабжение и канализация, %<sup>89</sup>

Таблица 19. Доля расходов арендатора в составе выставленной арендной ставки объектов торговой недвижимости, %  
Коммунальные платежи. Отопление

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,0%	4,0%	4,0%
2	Санкт-Петербург	8,0%	1,7%	11,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,2%	3,2%	9,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,0%	3,2%	10,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,4%	3,4%	7,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,7%	3,0%	8,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,0%	4,2%	8,7%

Рис. 70. Величина коммунальных расходов отопление, %<sup>90</sup>

<sup>89</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.)

Диапазон рыночных арендных ставок (без учета НДС) с учетом коммунальных платежей (КУ) составляет 4 800– 17 301 руб./кв. м/год. Медианное значение по полученной выборке составляет 8 708,19 руб./кв. м/год, среднее значение 9 143,62 руб./кв. м/год, что соответствует фактической арендной плате в пересчете на общую арендо-пригодную площадь, которая составила 8 372,15 руб. за кв. м., а также соответствует арендной плате по сданным площадям в размере 11 784,25 руб. за кв. м в год, без НДС.

В результате проведенного анализа представленных в открытом доступе предложений Оценщик заключил, что средняя арендная ставка по заключенным договорам аренды соответствует рыночным данным. Таким образом, в качестве доходов Оценщик использовал фактические данные о доходах согласно реестру арендаторов: 34 072 971,36 руб./год без НДС.

Сопоставление расчетных величин доходов с ретроспективными показателями показывает их сопоставимость.

**Табл. 40. Сопоставление расчетных величин доходов с ретроспективными показателями**

Ключевые показатели деятельности	Факт 21	Факт 22	Факт 1 пл. 23	Прогноз (потенциальный валовый доход)
Выручка, тыс. руб.	32 983	33 864	16 662	34 072

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 в оцениваемом торговом комплексе соответствует рыночным данным:

**Табл. 41. Данные о среднегодовой заполняемости, %**

Ключевые показатели деятельности	Факт 21	Факт 22	Факт 1 пл. 23
Заполняемость, в %	76,4%	79,5%	83,1%

<sup>90</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,70	0,88	0,84
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,70	0,80	0,76
3	Складские помещения и здания	0,70	0,92	0,87
4	Производственные помещения и здания	0,66	0,88	0,78

\* - 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.

**Рис. 71. Заполняемость арендопригодных площадей, %<sup>91</sup>**

Так как прогнозные доходы определены уже с учетом фактора заполняемости, то дополнительная корректировка не требуется.

<sup>91</sup> Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2023 года, <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3182-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2023-goda>





Прогнозные операционные расходы составили 15 748 000 руб. или 46,22% от действительного валового дохода, при этом коммунальные расходы, как было отмечено выше, по аналитическим данным составляют 13,3% от валовой ставки аренды. Таким образом, прогнозируемые операционные расходы соответствуют рыночному диапазону.

#### 6.3.4. Определение ставки капитализации

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

Согласно п. 22 ФСО V ставка капитализации должна отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки капитализации с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки капитализации следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток)<sup>93</sup>, валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
  - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
  - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
  - срок полезного использования объекта оценки;
  - специфические риски объекта оценки.

При этом согласно п. 23 ФСО V необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке капитализации одновременно.

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Данный метод позволяет учесть вид объекта оценки, сегмент рынка объекта оценки, срок полезного использования объекта оценки, а также соответствуют виду определяемой стоимости и допущениям оценки – на типичных рыночных условиях. Инфляционная и валютные составляющие также соответствует анализируемой рыночной конъюнктуре и рассчитываемому денежному потоку. Какие-либо специфические риски Объекта оценки, требующие дополнительного учета, не выявлены.

Ставка капитализации рассчитана в п. 4.4.2 Отчета и составила 11,20%.

При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки наблюдается значительная макроэкономическая неопределенность, обуславливающая в определенные моменты времени краткосрочные экстремальные значения различных экономических показателей, которые в рамках проведения настоящей оценки Оценщик не учитывает. Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

#### 6.3.5. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации (п. 14 ФСО V). Расчетная формула для оценки стоимости объекта данным методом:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- I – доход за один период;
- R- ставка капитализации;
- V- стоимость объекта по доходному подходу.

<sup>93</sup> Применим в рамках оценки бизнеса

Следует отметить, что доход за один период, то есть денежный поток, рассчитывается как арендная плата за вычетом операционных расходов собственника. Учет потерь платежей от недозагрузки не требуется, так как арендная плата за помещения учитывает среднерыночную недозагрузку, а какие-либо дополнительные доходы от использования объекта не выявлены.

**Табл. 43. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода**

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>
Арендная плата за помещения, руб./период без НДС	34 072 971,36
Операционные расходы собственника, руб./период без НДС	15 748 000,00
Денежный поток, руб. без НДС	18 324 971,36
Ставка капитализации	11,20%
<b>Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, руб. без НДС</b>	<b>163 615 816</b>

## Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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 стоимости Объекта 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.

**Рыночный (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 подходов – 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.

В соответствии с п. 2 ФСО V оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. По мнению Оценщика, исходя из доступной информации и принятых допущений и ограничений применение рыночного (сравнительного) подхода для оценки земельного участка приводит к наиболее достоверному результату оценки.

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, пересекаются.

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Офисно-торговая недвижимость и складные типы объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости	12,0	11,2 - 12,8
2. Высококлассные офисы (Офисы класса А, В)	12,5	11,7 - 13,3

Рис. 73. Неопределенность величины стоимости при сравнительном подходе для активного рынка <sup>94</sup>

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Офисно-торговая недвижимость и складные типы объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости	16,5	15,8 - 17,4
2. Высококлассные офисы (Офисы класса А, В)	16,6	15,8 - 17,4
3. Высококлассная торговая недвижимость	16,5	15,5 - 17,5

Рис. 74. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка <sup>95</sup>

Табл. 44. Неопределенность величины рыночной стоимости

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

Табл. 45. Неопределенность величины стоимости оцениваемого здания

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода без НДС, руб.	193 842 235	163 615 816	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости ( $C_{min}$ ), руб.	170 581 167	136 619 206	-
Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{max}$ ), руб.	217 103 303	190 612 425	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i> 170 581 167	<i>max</i> 190 612 425	-
<b>Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, несущественны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются</b>			

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. 46. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
<b>Учет влияния рыночной ситуации</b>		
Доходный подход	5	83,3%
Сравнительный подход	1	16,7%
Затратный подход	0	0,0%
<b>Сумма</b>	<b>6</b>	<b>100,0%</b>
<b>Достоверность информации</b>		
Доходный подход	4	66,7%
Сравнительный подход	2	33,3%
Затратный подход	0	0,0%
<b>Сумма</b>	<b>6</b>	<b>100,0%</b>
<b>Учет специфики объекта</b>		
Доходный подход	4	80,0%
Сравнительный подход	1	20,0%
Затратный подход	0	0,0%
<b>Сумма</b>	<b>5</b>	<b>100,0%</b>
<b>Учет задачи оценки</b>		
Доходный подход	2	50,0%
Сравнительный подход	2	50,0%

<sup>94</sup> «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.

<sup>95</sup> «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.

Фактор	Ранг	Вес
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	4	100,0%

**Табл. 47. 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%
<b>Весовой коэффициент подхода</b>	<b>100,00%</b>	<b>71,67%</b>	<b>28,33%</b>

**Табл. 48. 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.	193 842 235	28,33%
Доходный подход без учета НДС, руб.	163 615 816	71,67%
Итоговая стоимость, расчётно, без НДС, руб.	172 179 968	
<b>Итоговая стоимость с учетом прав на земельный участок, без НДС, округленно, руб.</b>	<b>172 180 000</b>	

**Табл. 49. Согласование результатов для земельного участка**

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	37 387 079	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	1,00	-	-
<b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.</b>		<b>37 387 079</b>	

Таким образом,

**Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 03 августа 2023 г. составляет:**

**172 180 000 (Сто семьдесят два миллиона сто восемьдесят тысяч) рублей без учета НДС,**

*в том числе:*

**Табл. 50. Результаты оценки Объекта оценки<sup>96</sup>**

№п/п	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС <sup>97</sup>
1	Торговый центр «Ярославна», назначение: нежилое здание, 4-этажное (в том числе под-земных 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	134 793 000
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. 8, ул. Республики, кадастровый номер: 86:10:0101038:135	37 387 000
	<b>Итого:</b>	<b>172 180 000</b>

Понятие стоимости, применяемое в оценочной деятельности, имеет вероятностный характер, поэтому стоимость находится в определенном интервале. Разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки может быть охарактеризован многими показателями, определяющимися активностью и прозрачностью рынка; учетом ценообразующих факторов, а также иными критериями. Оценщик считает допустимым определить возможные границы интервала в диапазоне  $\pm 20\%$  от итоговой величины стоимости, что соответствует принципам определения цены (ст. 40 НК РФ) для положений налогового законодательства.

<sup>96</sup> 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 цели согласно заданию на оценку

<sup>97</sup> 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 № 4 от «02» августа 2023 г.  
к договору № ЮРФ-ЛК об оценке имущества,  
составляющего паевой инвестиционный фонд  
от «29» сентября 2020 г.

### Задание на оценку

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

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

- торговый центр «Ярославль», наименование, 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. Республик, д. 85, кадастровый номер: 86-10-0101038-322;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торговый центр «Ярославль», общая площадь 4 545 +/-24 кв. м, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр. 8, ул. Республик, кадастровый номер: 86-10-0101038-135.

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

Характеристики Объекта оценки указаны в следующих доступных для Оценщика документах:

- копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-140970715 от 19 июля 2023 г.;
- копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-166654623 от 21 июля 2023 г.;
- копии Технического паспорта на нежилое здание по состоянию на 22 сентября 2014 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Югра Рентный Фонд», ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.

4. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки. Право собственности на Объект оценки с учетом ограничения (обременения) арендой, без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.

5. Цель оценки. Определение стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра Рентный Фонд» и принятия управленческих решений. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение 6 (шести) месяцев с даты оценки.

6. Вид стоимости, предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления.

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

Предпосылки справедливой стоимости:

- 1) Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- 2) Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) Дата оценки в соответствии с п 8 Задания на оценку;
- 4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- 5) Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.

Согласно п. 11 ФСО П предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерабочими предпосылками.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целью оценки.

7. Указание на форму составления Отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение 2 (двух) лет в количестве 2 (двух) и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется несытых 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 3 (трех) лет на дату оценки. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.

8. Дата оценки: 03 августа 2023 г.

9. Срок проведения оценки: 03 августа 2023 г. (заключительно).

10. Общие допущения и ограничения:

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытия которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и / или третьих лиц.
- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оценочной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.
- При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых факторов, необходимость выявления таковых и влияние данных факторов 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/покупатель актива, несмотря на ожидаемую 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.

- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
- В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительно-техническая экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.
- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задаче на оценку не указано иное.
- Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении Объекта оценки. Оценка производится на допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.
- Исполнитель / Оценщик не проводит юридической экспертизы полученных документов и исходит из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, являющиеся основанием для вынесенных суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводит аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо внешних скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
- Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/завога, если таковые имеются.
- 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 разный 360 дней.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки принимается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за

изменения экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

- Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителем / Оценщиком внешних факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:
  - ✓ связанные с особенностями Объекта оценки, а также спецификой рынка;
  - ✓ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
  - ✓ связанные с изменениями, происходившими на рынке и геополитической ситуацией.

Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происшедших событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Исполнителем / Оценщиком, Исполнитель / Оценщик допускает, что сделанные корректные расчеты и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.
- Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производится по независящим от Исполнителя / Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отливки в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.
- 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 компанией учредителем (учредителям) 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 связанной 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 при оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, складыва на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводится.

- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится Объекту оценки в целом. Любое сопоставление части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

11. Специальные допущения, иные существенные допущения: Не выявлены.

12. Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют: Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставляемых Заказчиком фотоматериалов.

13. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки: Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможны только с письменного разрешения Заказчика. Оценщика и Исполнителя относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

14. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке: Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

15. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:

- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;
- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке по запросу заказчика отсутствуют;
- форма представления итоговой стоимости – результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа;
- специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;
- необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;
- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют.

## 12. Подпись сторон

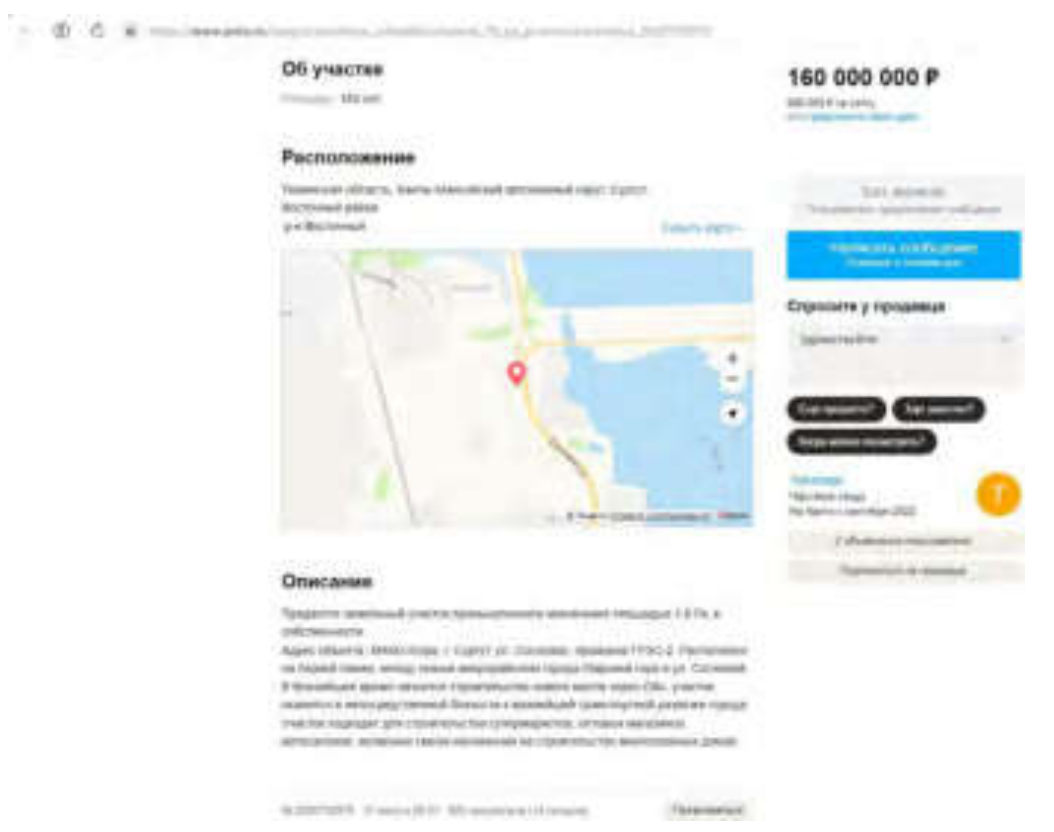
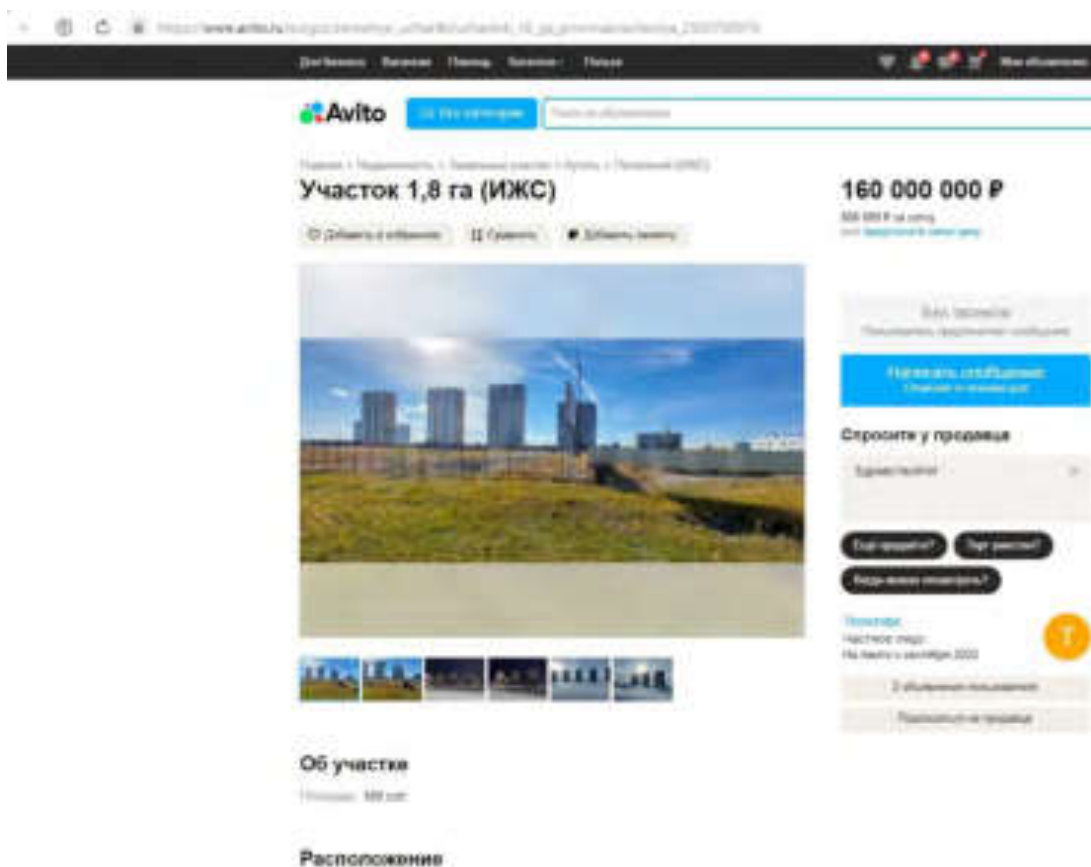
От Заказчика:  
  
 Д.В. Сузумов /

От Исполнителя:  
  
 С.О. Наibuк /

## Приложение 2. Рыночная информация

### Предложения по продаже земельных участков

[https://www.avito.ru/surgut/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_18\\_ga\\_promnaznacheniya\\_2580750979](https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_2580750979)





https://www.avito.ru/nizhny-novgorod/земельный\_участок/участок\_218\_из\_2237682056

**120 000 000 Р**  
549 964 Р за сотку

8 982 210-12-38

Написать сообщение  
Связаться с продавцом

### Об участке

Площадь: 218,2 сот

### Расположение

Темниковская область, Завы-Маскинский автономный округ (Сургут)  
Северный промышленный район  
р-н Северный промышленный

Спросите у продавца

Здравствуйте

Есть продажа? Есть участок? Видеозвонок онлайн?

Ан "Квадрат Групп"  
Аккредитовано  
На Авито с декабря 2015  
Решайте проблемы

Подписаться на продавца

Компания: ООО  
Наталья Болдырева

https://www.avito.ru/nizhny-novgorod/земельный\_участок/участок\_218\_из\_2237682056

**120 000 000 Р**  
549 964 Р за сотку

8 982 210-12-38

Написать сообщение  
Связаться с продавцом

### Описание

В продаже участок на 1 линии. Площадь участка 21 815 кв.м.  
Земельный участок, земля населенных пунктов, разрешенное использование: Магазины.  
Земельный участок обеспечен газоснабжением (выяются технические условия для подключения к сети газораспределения, распределительный узел находится на земельном участке). Электроснабжением (определена опорная мощность).  
На земельном участке имеется артезианская скважина (использовать как колодец).  
Продажа от физ. лица.

Спросите у продавца

Здравствуйте

Есть продажа? Есть участок? Видеозвонок онлайн?

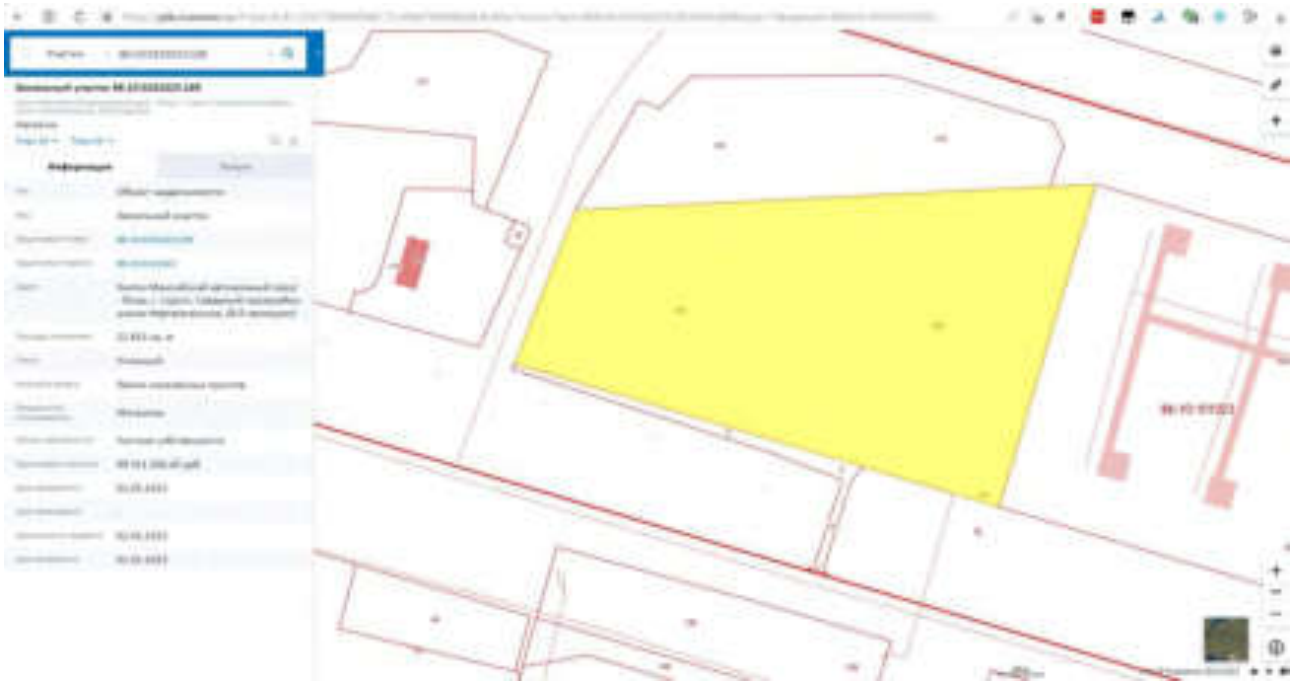
Ан "Квадрат Групп"  
Аккредитовано  
На Авито с декабря 2015  
Решайте проблемы

Подписаться на продавца

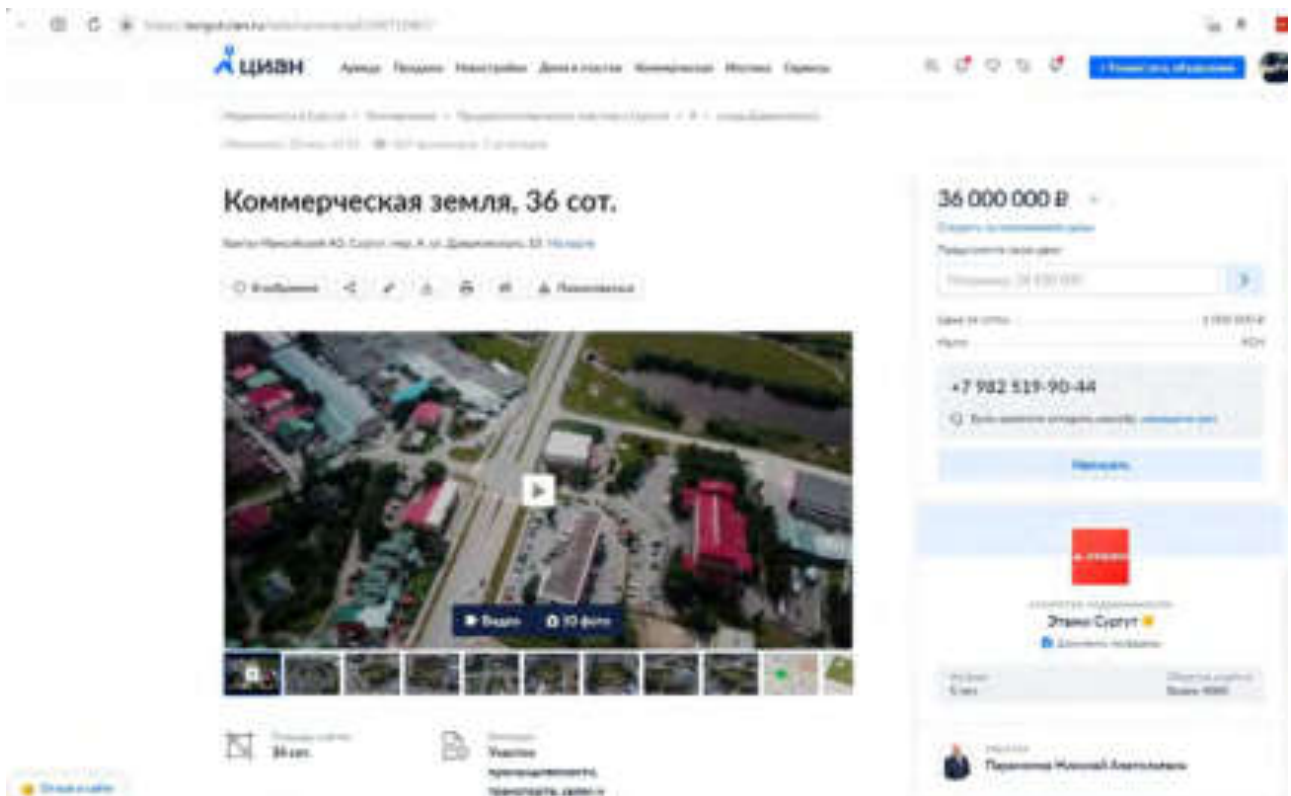
Компания: ООО  
Наталья Болдырева

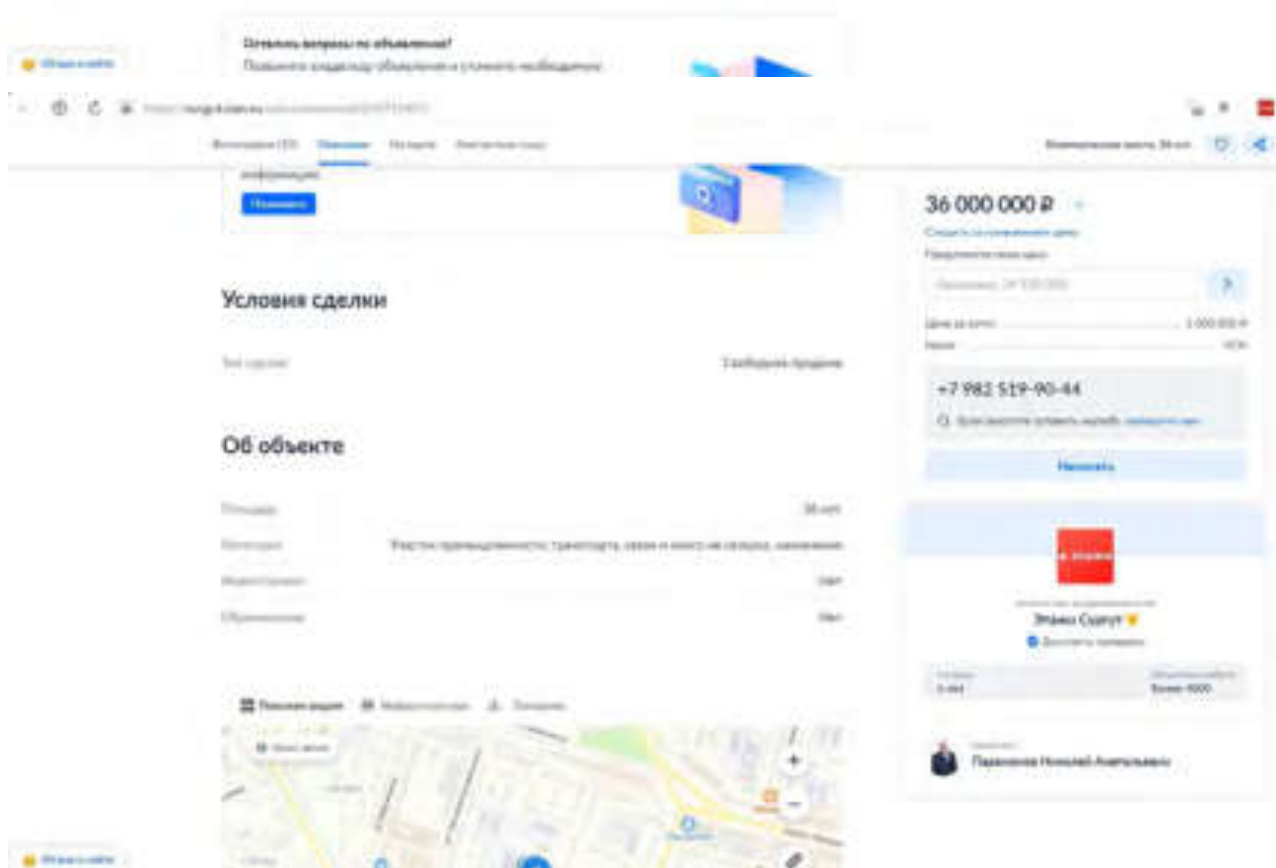
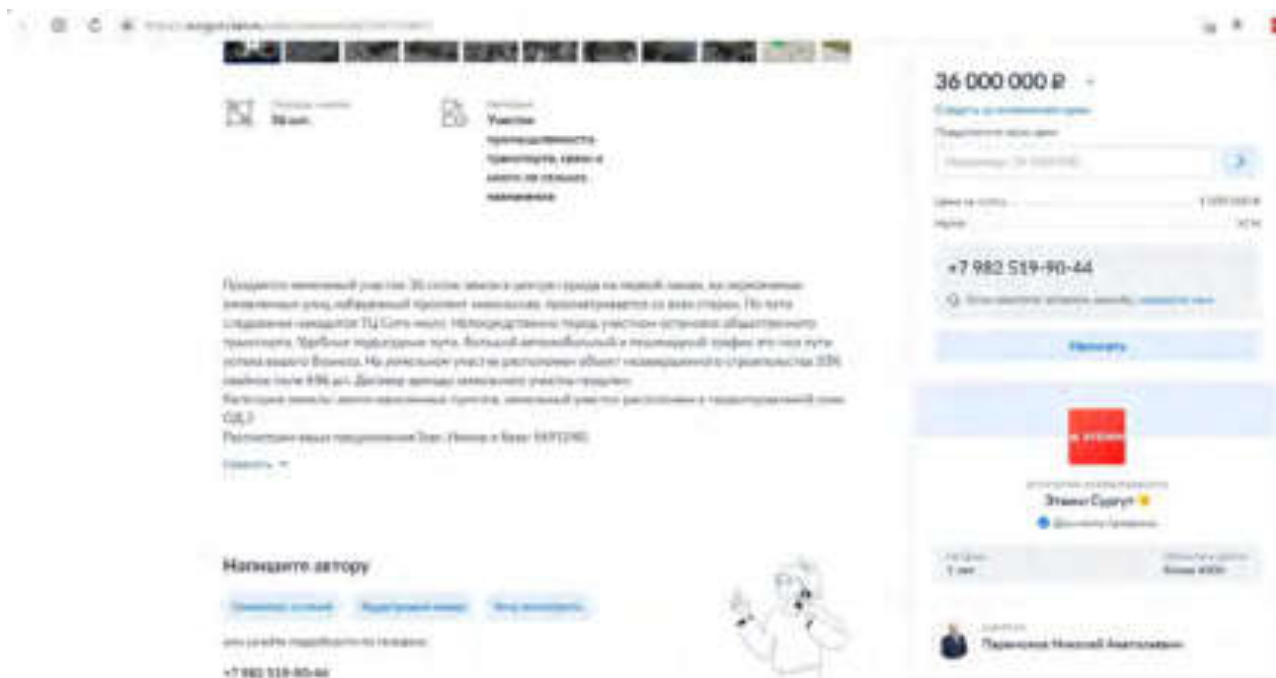
№ 2237682056 - Ссылка в 90 36 - 1842 просмотра (14 секунд) [Пенализация](#)





[https://www.avito.ru/surgut/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_218\\_ga\\_promnaznacheniya\\_2237665050](https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_218_ga_promnaznacheniya_2237665050)









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

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/182102672/>, дата обращения 03 августа 2023 г.

**Торговая площадь (В), 4 682,5 м<sup>2</sup>**  
Батя Мисюль ЮЮ Сургут, Арктическая ул, № 14/1/1/1/1/1

168 000 000 Р

Цена за м<sup>2</sup> 35 879 Р

Налич. 100%

+7 917 589-89-99

Идентификатор: E1202099

ЖК «Два Адмирала» в Анапе. Поможем с переездом

Предлагаю торговый центр в г. Сургут  
Адрес: г. Сургут ул. Арктическая 14. Выделен паркинг.  
Площадь: 4682,5 кв.м.  
Площадь земельного участка: 1752 кв.м.  
Этажность: 4 этажа.  
Парковка: более 200 машино мест.  
Зем. Мощность: 400 кВт.  
Вып. пропускная:  
Сред. часовая мощность:  
Арендаторы: Сетевой магазин бытовой техники "ТНТ", продовольственный магазин "Самбо" и др.  
Стоимость: 168 000 000 - В ДАТ.  
Окупаемость: 6 лет, рентабельность: 22,7%  
Решено путем купли-продажи (100% доли в ООО).  
Подарочный акт ИОИ.

168 000 000 Р

Цена за м<sup>2</sup> 35 879 Р

Налич. 100%

+7 917 589-89-99

Идентификатор: E1202099



<https://surgut.etagi.com/commerce/3963739/> (сохранённая страница предложения)

**ЭТАЖИ** | Surgut | +7 (8462) 76 99 74 | Москва 125114

Купить на улице Майская в Торговое помещение, 6735м<sup>2</sup>  
р-н 7 микрорайон, ул. Майская  
[На карте](#)

**316 000 000 Р**  
322 000 000 Р  
46 910 Р/м<sup>2</sup>

**Аксенов Петр Вячеславович**  
+7 95053 ... Показать

Позвоните мне

Написать специалисту

**Описание**  
Изменено 22.09.22

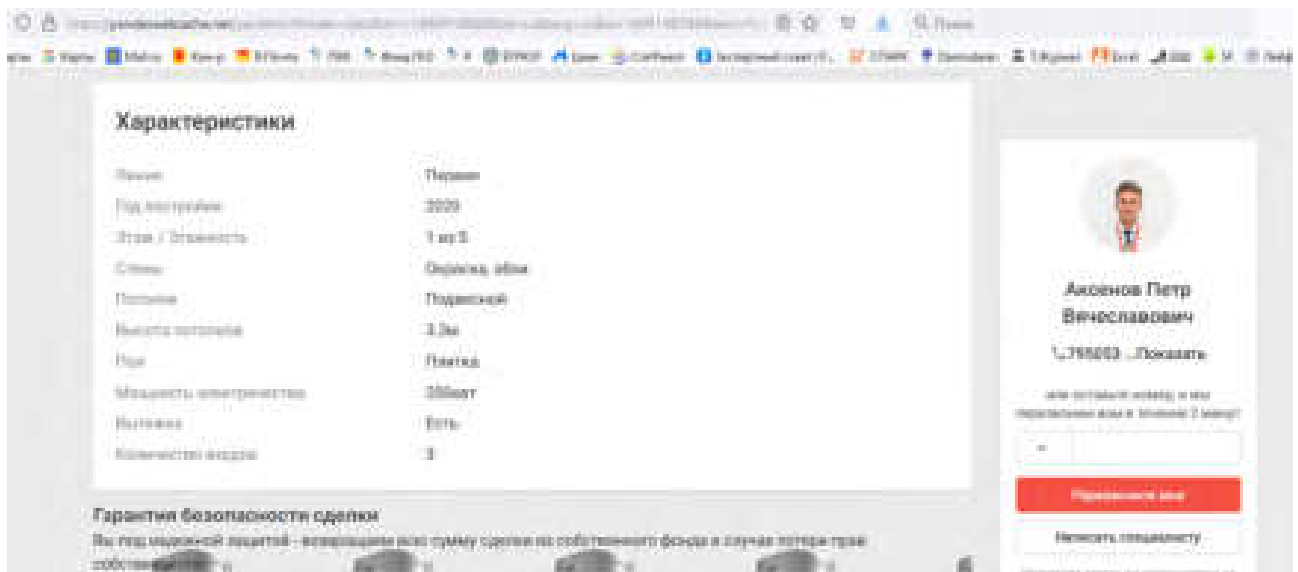
Предлагается новый **ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР** в самом центре города Surgut. Здание площадью 6735 м<sup>2</sup> расположено на собственном земельном участке (3641 м<sup>2</sup>) имеет 5 этажей и цоколь. Парковка на 100 машиномест, две выезда в эксплуатацию 2020г. Технические характеристики: лифты 2, системы кондиционирования помещений, отопление, водоснабжение, канализация- централизованная, пожарная и охранная сигнализация, вытяжная система пожаротушения установлены. Выделенная электрическая мощность 240 квт. Высота потолков 3,2 м, внутренний периметр - гипсокартон, стены, санузлы на всех этажах. Каждый этаж по 1300 м<sup>2</sup>, арендаторские площади ТЦ составляет 79-80%. ТЦ характеризуется высоким 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). Тип:

**Аксенов Петр Вячеславович**  
+7 95053 ... Показать

Позвоните мне

Написать специалисту



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate agent's profile. The browser's address bar shows a URL starting with 'https://www.avito.ru/'. The profile is for Petr Vichislavovich Alexeev. The 'Characteristics' (Характеристики) section lists the following details:

Возраст	Полное
Подписание	2020
Этаж / Этажность	1 из 5
Стиль	Средняя цена
Получено	Подпиской
Высота потолка	3.2м
Пар	Панель
Мощность электростанции	30квт
Вентиляция	Есть
Количество входов	3

Below the characteristics, there is a section titled 'Гарантия безопасности сделки' (Transaction safety guarantee) with a sub-heading 'По подлинной лицензии - все операции по сумме сделки из собственного фонда и случаи потери при работе' (With a genuine license - all transactions for the sum of the deal from the own fund and cases of loss when working). Below this are several small circular icons representing different services or guarantees.

On the right side of the profile, there is a circular profile picture of a man in a suit. Below the picture, the name 'Алексеев Петр Вичиславович' is displayed, followed by the phone number '7916603' and a 'Показать' (Show) button. Below the phone number, there is a small text block: 'или добавьте номер и мы перезвоним вам в течение 2 минут'. Below this is a search input field with a magnifying glass icon and a red button labeled 'Прозвонить вас' (Call you). At the bottom of the profile card, there is a button labeled 'Получить консультацию' (Get consultation).

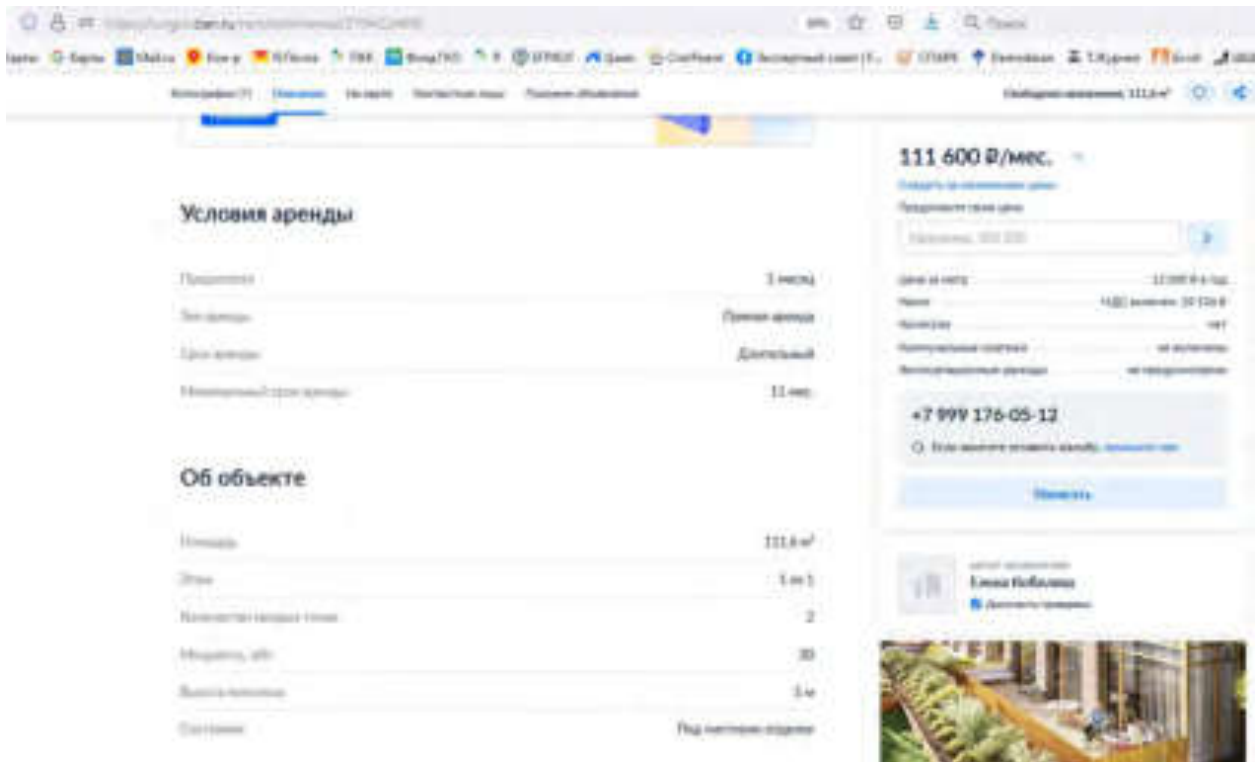












The screenshot displays a real estate listing page. On the left, under the heading "Условия аренды" (Rental conditions), the following details are listed:

Срок аренды:	3 мес.
Срок оплаты:	Прямая оплата
Срок аренды:	Договорной
Максимальный срок аренды:	11 мес.

Below this, under the heading "Об объекте" (About the object), the following details are listed:

Площадь:	1118 м²
Этаж:	1 из 1
Количество этажей в здании:	2
История, лет:	30
Виды помещений:	14
Состояние:	Под капитальным ремонтом

On the right side of the page, the monthly rental price is prominently displayed as "111 600 Р/мес.". Below this, there is a form for "Подтверждение заявки" (Request confirmation) with a "Отправить" (Send) button. A contact number "+7 999 176-05-13" is also visible. At the bottom right, there is a small image of a modern interior space.

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/264688556/>

**Торговая площадь, 870 м<sup>2</sup>**  
**в торговом центре «Пассаж»**

Улица Мухоморова 40, корпус 1, торговый центр «Пассаж», 11-й этаж

417 600 Р/мес.

Связаться с риэлтором онлайн

Позвоните сейчас

Площадь: 870 м<sup>2</sup>

Цена за метр: 479 Р/кв.м

Этаж: 11/11 этаж (от 0/0)

Коммунальные платежи: включены

Вспомогательные услуги: включены

+7 902 690-17-17  
+7 922 406-31-00

Позвоните

**Условия аренды**

Периодичность: 1 месяц

Тип аренды: Коммерческая аренда

Срок аренды: Длительный

Начало аренды (или срок аренды): 11 мес.

**Об объекте**

Тип помещения: В торговом центре

Площадь: 870 м<sup>2</sup>

Этаж: 11 из 11

Вспомогательные услуги: Нет

Состояние: Новый ремонт

Мебель: Нет

Пол: Паркетное/Линолеум

417 600 Р/мес.

Связаться с риэлтором онлайн

Позвоните сейчас

Площадь: 870 м<sup>2</sup>

Цена за метр: 479 Р/кв.м

Этаж: 11/11 этаж (от 0/0)

Коммунальные платежи: включены

Вспомогательные услуги: включены

+7 902 690-17-17  
+7 922 406-31-00

Позвоните



The screenshot displays a real estate listing for a shopping center. The main heading is 'Инфраструктура' (Infrastructure). Below it, there is a section titled 'О ТЦ «Пассаж»' (About the shopping center 'Passage').

Подсистема	Возраст	Бюджет	Закрытый проект
Система охраны	Действующая	Общая площадь	21 500 м²
Назначение	с 1000 до 2000	Высота	Проектируемая
Инженерное обеспечение	Центральное	Отопление	Центральное
Система кондиционирования	Подземная		

Below the table, there is a button 'Найти в ТЦ' (Find in the shopping center). Underneath, the section 'Фотографии торгового-центра' (Shopping center photos) features a photo of the building with a sign that reads 'ПАССАЖ'.

On the right side of the page, there is a detailed price and contact information section:

- Price: 417 600 Р/мес.
- Form for entering a price:
- Price per sqm: 1 741 Р/кв.м
- Area: 222 кв.метра (21 000 Р)
- Height: 10 м
- Operational status: Актуально
- Development status: В процессе
- Contact numbers: +7 902 690-17-17, +7 922 406-31-00
- Link: [Смотреть карту и фото объекта](#)
- Button: [Написать](#)

Below this section, there is a card for a specific property:

- Area: 1416700
- Image: Interior view of a room with a blue sofa and a table.
- Text: 'Жилье с московской прилавской от 4,7 млн Р. Под ключ' (Apartment with Moscow-style kitchen from 4.7 million R. Turnkey)
- Image: Another interior view of a room.

https://surgut.cian.ru/rent/commercial/230114086/, дата обращения 03 августа 2023 г.

**Свободное назначение, 135 м<sup>2</sup>**  
 Цена: 99 500 Р/мес.

**Возможное назначение:**

- Высокий класс
- Бизнес-центр

**Возможное назначение:**

- Высокий класс
- Бизнес-центр

Цена за м<sup>2</sup>: 733 Р/м<sup>2</sup>  
 Этаж: 10/11  
 Комната: 407  
 Планировка: свободная  
 Вид из окна: на территорию

+7 980 733-94-52

Идентификатор: ID 748942

**Возможное назначение:**

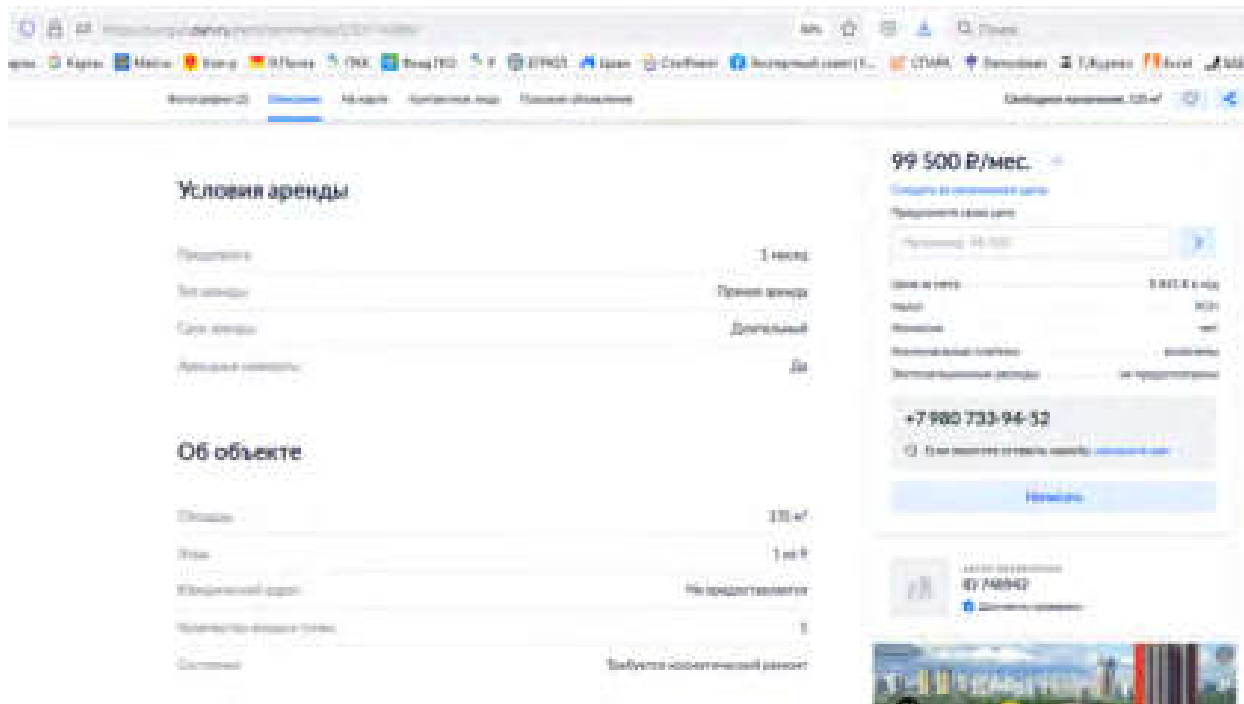
- Высокий класс
- Бизнес-центр

Для справки: класс, парков места – стандартный вид и парковочно-разделочный вид, пандус, Станция для инвалидов, Дистанционная доставка, В стоимость включены коммунальные услуги (отделочный)

**Возможное назначение:**

- Высокий класс
- Бизнес-центр

Для справки: класс, парковочный двор, выделенный вход, пандус, выходы, пандусы



The screenshot displays a real estate listing page. On the left, there are two sections: 'Условия аренды' (Rental conditions) and 'Об объекте' (About the object). The 'Условия аренды' section lists: 'Периодичность' (Frequency) as '1 месяц', 'Тип аренды' (Type of rental) as 'Прочая аренда', 'Срок аренды' (Term of rental) as 'Длительный', and 'Дорожная разметка' (Road markings) as 'Да'. The 'Об объекте' section lists: 'Площадь' (Area) as '133 м²', 'Этаж' (Floor) as '1 из 9', 'Эксплуатационный этаж' (Operational floor) as 'Не предусмотрено', 'Помещение в здании' (Room in building) as '1', and 'Состояние' (Condition) as 'Видовая обзорная панорама'. On the right, a price tag shows '99 500 Р/мес.' (99,500 R/month). Below it, there is a search bar for 'Предложить свою цену' (Propose your price) with a value of '10 000'. Further down, there are fields for 'Цена за метр' (Price per meter) at '1 000 000 руб/м²', 'Материал' (Material) as 'кирпич', 'Площадь полезной площади' (Useful area) as '100 м²', and 'Дополнительные детали' (Additional details) as 'из кирпича/бетон'. A contact number '+7 800 733-94-53' and a 'Написать' (Write) button are also visible. At the bottom right, there is a small image of a city skyline.



<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/286674998/>

**Свободное назначение, 167 м<sup>2</sup>**  
Безналичный расчет. Свободное назначение. 167 м<sup>2</sup>. На карте

133 600 Р/мес.

Цена за м<sup>2</sup>: 799 Р в кв. м  
Наличие: 16/05/2018  
Комиссия: 25%  
Аккумуляторный счетчик: нет  
Эксплуатационный сбор: нет

+7 922 652-99-49

Возможное назначение:  
 Склад  
 Торговая площадь  
 Офис

Напишите автору

133 600 Р/мес.

Цена за м<sup>2</sup>: 799 Р в кв. м  
Наличие: 16/05/2018  
Комиссия: 25%  
Аккумуляторный счетчик: нет  
Эксплуатационный сбор: нет

+7 922 652-99-49

The screenshot displays a real estate listing page with the following sections:

- Условия аренды (Rental Conditions):**
  - Продолжительность: 1 месяц
  - Тип аренды: Полная аренда
  - Срок аренды: Договорный
  - Арендная ставка: 20
  - Возможность оплаты: 20%
- Об объекте (About the Object):**
  - Площадь: 50 м²
  - Этаж: 1 из 4
  - Классификация объекта: Ресурсоёмкий
  - Количество этажей: 1
  - Высота этажа: 3,7 м
  - Состояние: В хорошем состоянии
- Price and Contact Information:**
  - 133 600 Р/мес.
  - Средняя стоимость аренды: 133 600 Р
  - Средняя стоимость аренды: 2 672 Р за кв. м
  - Наличие: 100% оплата, 22 222 Р
  - Комиссия: 0%
  - Возможность оплаты: наличные
  - Возможность оплаты: наличные
  - Phone: +7 922 652-59-49
  - Button: Показать
- Logos:**
  - СРОК (Real Estate Agency License)
  - ЕА (Real Estate Agency License)
  - Деловая Карта (Business Card)





Адрес: [https://www.avito.ru/.../28072071](#)

Условия аренды

Объем арендной платы	80 000 р
Площадь	1 кв.м
Этаж	Полный этаж
Срок аренды	Длительный
Начисление арендной платы	11 мес.
Предельная сумма	3

Об объекте

Площадь	125 м²
Этаж	1 из 9
Объемный учет	Поддерживается
Возможность сдачи в аренду	2

80 000 Р/мес.

Предельная сумма

1 кв.м

1 200 Р/кв.м

11 мес.

3

+7 912 819-19-19

80-2148401

Адрес: [https://www.avito.ru/.../28072071](#)

Об объекте

Площадь	125 м²
Этаж	1 из 9
Объемный учет	Поддерживается
Возможность сдачи в аренду	2
Начисление	11 мес.
Возможность сдачи	3
Срок аренды	Полный этаж

80 000 Р/мес.

Предельная сумма

1 кв.м

1 200 Р/кв.м

11 мес.

3

+7 912 819-19-19

80-2148401

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/284810349/>

**Торговая площадь, 123 м²**  
Вокруг Новинской 60-Сургут пер. 206 от Минск-Сургут (Сургут)

80 000 Р/мес.

Сделка по коммерческой сделке

Предложить свою цену

Площадь: 123 м²

Цена за кв.м: 7 000 Р за кв.м

Площадь: 123 м², площадь: 123 м²

Комиссия: 0%

Возможность оплаты: на расчетный счет

Возможность оплаты: на расчетный счет

+7 922 416 62 96

Этажи: Коммерческая Недвижимость

123 м², 1 кв. м, Сургут

Сделка по коммерческой сделке

Предложить свою цену

Площадь: 123 м²

Цена за кв.м: 7 000 Р за кв.м

Площадь: 123 м², площадь: 123 м²

Комиссия: 0%

Возможность оплаты: на расчетный счет

Возможность оплаты: на расчетный счет

+7 922 416 62 96

Этажи: Коммерческая Недвижимость

Напишите автору

Позвонить по телефону

Написать сообщение

Написать по электронной почте

или увидеть подробности об объекте

Позвонить по телефону



**Условия аренды**

Условие аренды	Детали
Возможность оплаты	0%

**Об объекте**

Площадь	120 м²
Этаж	1 из 5
Эксплуатация	Технически

**80 000 Р/мес.**

Подберите свои даты

Пополните сумму даты

Цена за этаж: 1000 Р/кв.м  
 Цена: 1000 Р/кв.м (120 м²) = 120 000 Р  
 Комиссия: 0%  
 Дополнительные услуги: не включены  
 Дополнительные расходы: не включены

**+7 922 415 62 96**

Если вы хотите увидеть объект, [свяжитесь с нами](#)

[Позвоните](#)

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/289116086/>

**Торговая площадь, 110 м<sup>2</sup>**

80 000 Р/мес.

Цена за м<sup>2</sup> 727 Р за м<sup>2</sup>

Площадь 110 кв.м

Контактный телефон: +7 922 426-79-70

Агент: Елена Трусова

Апр. 2015 ГОД. Сдается на длительный срок коммерческая территория на первом этаже многоэтажного здания. Сдается - торговый центр, для организации.

Этаж - 1/11/1

На территории 1000

Общая площадь: 110 м<sup>2</sup>

Жилая площадь: 10 м<sup>2</sup>

Ориентировочная стоимость аренды: 80 000 - 90000 руб. в мес.

- + Большая торговая зона торговля авто, продажа полисовых, мебели
- + Большая торговля со своим грузом
- + Поставочная зона, выходы на двор
- + С/У здание
- + Сдается на долг. срок
- + Отдельная парковка грузов
- + Зона парковки клиентов

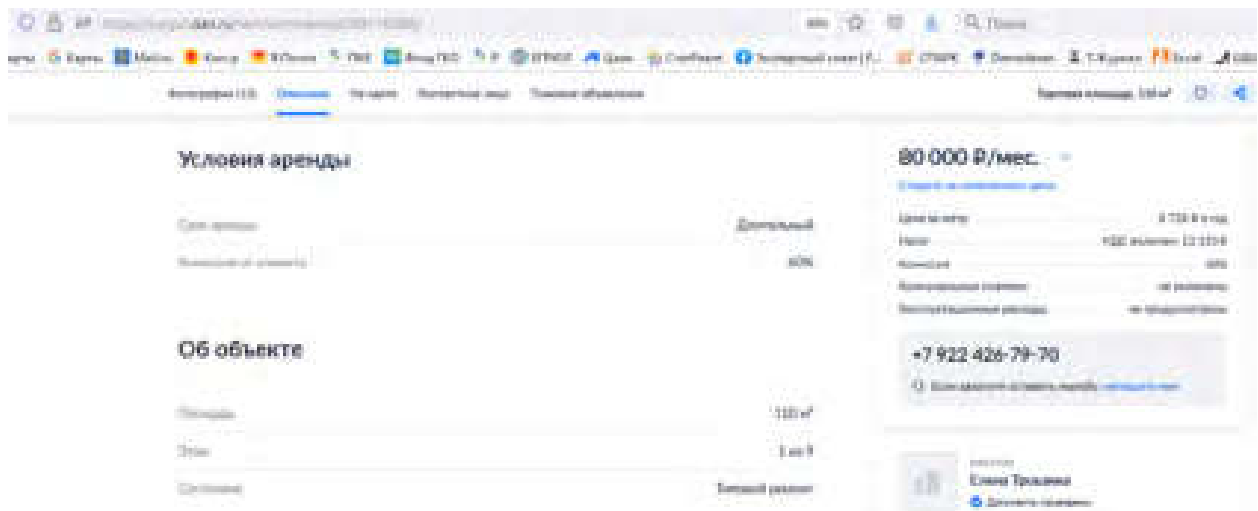
Предлагаю рассмотреть в качестве офиса, в районе с развитой инфраструктурой и высоким трафиком. Подходит транспортная развязка, множество и удобных подъездов.

80 000 Р/мес.

Цена за м<sup>2</sup> 727 Р за м<sup>2</sup>

Площадь 110 кв.м

Контактный телефон: +7 922 426-79-70



The screenshot shows a web interface for a real estate listing. The browser address bar indicates the URL is <https://www.avito.ru/moscow/rent/office/121114>. The page title is "Аренда офиса".

**Условия аренды**

Срок аренды	Долгосрочный
Комиссионный процент	60%

**Об объекте**

Площадь	110 м²
Этаж	1 из 9
Состояние	Безопасный район

**80 000 ₽/мес.**

Цена за м²: 727,27 руб.  
 Этаж: 1 из 9, всего этажей: 12, 1114  
 Комиссия: 60%  
 Коммунальные платежи: за аренду  
 Включен коммунальный платеж: не предусмотрено

+7 922 426-79-70  
 Подробнее о квартире, метро, инфраструктуре

Агентство: Елена Трещина  
 Подробнее об агентстве



<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/283863726/>, дата обращения 03 августа 2023 г.

The screenshots show a real estate listing for a commercial space. The main title is "Торговая площадь (А), 210 м² в торгово-развлекательном центре «Богатырь»". The price is listed as 157 500 Р/мес. The location is "Ботва Мировой 4/1, Сургут, шаг 2/4, д. 30 от Плато АА, 16 минут". The listing includes a large photo of the interior, a gallery of 11 photos, and a detailed description of the space. The description mentions that the area is suitable for various types of businesses and has a high traffic volume. The listing also includes contact information for the agent, Илья Дрозд, and the phone number +7 922 256-43-43.

**Торговая площадь (А), 210 м²**  
**в торгово-развлекательном центре «Богатырь»**

Ботва Мировой 4/1, Сургут, шаг 2/4, д. 30 от Плато АА, 16 минут

157 500 Р/мес.

Цена за м²: 7 500 Р/кв.м  
 Налог: НДС включен 26 250 Р  
 Комиссия: 0%  
 Коммунальные платежи: не включены  
 Депозитный расчет: не предусмотрено

+7 922 256-43-43

Специальное предложение: 600 кв. м/мес.  
 Если хотите увидеть объект, свяжитесь с агентом

Илья Дрозд

11 фото

Площадь: 210 м²  
 Этаж: 1 из 4  
 Категория: А

Сдается торговая площадь в ТЦ «Богатырь»

Площадь площади: 210 м²

- Это площадь, идеально не только для размещения торговых точек, но и для размещения торговых точек.
- Есть возможность места (стены) и установить торговую точку.
- Это помещение можно не только сдать в аренду, а и приобрести (собственность: 30 000 руб/м²)

Для просмотра этого помещения вам необходимо зарегистрироваться и войти!

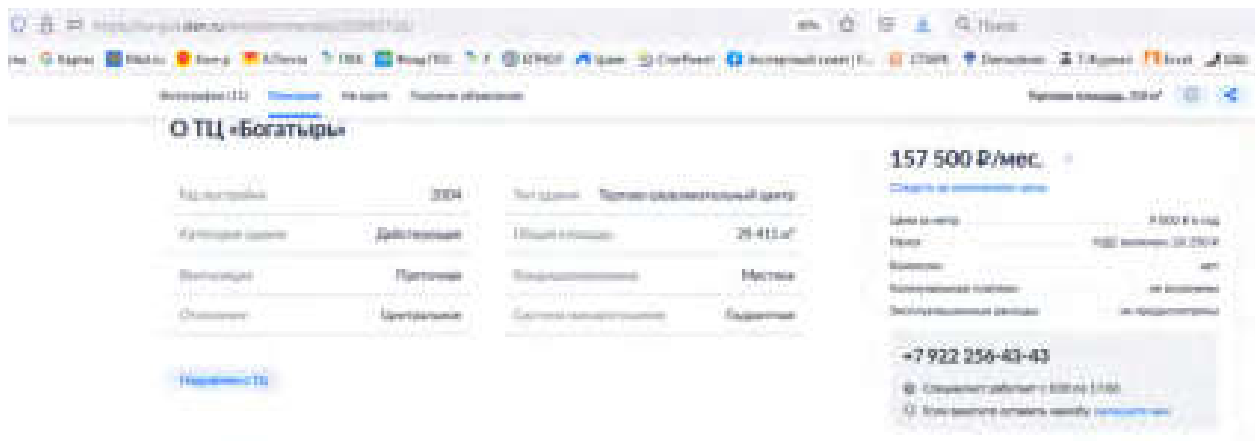
Условия аренды

Вид аренды:	Ежемесячно
Срок аренды:	Длительный

Об объекте

Площадь:	210 м²
Этаж:	1 из 4
Площадь:	Площадь: 300 кв.м Площадь: 300 кв.м

А ТЦ «Богатырь»



**ТЦ «Богатырь»**

Этаж/этажей	3/3	Тип здания	Производственно-складской центр
Классификация здания	Двухэтажное	Площадь здания	26 411 м²
Вентиляция	Приточная	Состояние помещений	Новые
Отопление	Центральное	Система кондиционирования	Будущая

**157 500 Р/мес.**

Цена за м²: 5 965 Р/кв. м  
 Срок: 100 месяцев (8.33 лет)  
 Комиссия: нет  
 Коммунальные платежи: не включены  
 Дополнительные услуги: не предоставляются

**+7 922 258-43-43**

☎ Свяжитесь с нами по телефону +7 922 258-43-43  
 ☑ Выберите интересующий вас объект недвижимости

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/278685756/>

**Торговая площадь (В), 207,4 м<sup>2</sup>**  
**в многофункциональном комплексе «Агора»**

Цена за метр: 199 104 руб/мес  
Метр: 100 кв.м, 207,4 м<sup>2</sup>  
Комплекс: МФК  
Коммерческий тип здания: торговля  
Возможность парковки: бесплатная

**+7 346 294-24-85**  
Для заявки на просмотр объекта [нажмите тут](#)

**199 104 руб/мес.**

Площадь: 207,4 м<sup>2</sup>

Цена за метр: 199 104 руб/мес  
Метр: 100 кв.м, 207,4 м<sup>2</sup>  
Комплекс: МФК  
Коммерческий тип здания: торговля  
Возможность парковки: бесплатная

**+7 346 294-24-85**  
Для заявки на просмотр объекта [нажмите тут](#)

**Возможное назначение:**



<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/280990500/>, дата обращения 03 августа 2023 г.

The image shows a screenshot of a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for a commercial property with a trading area of 59 m². The main title is "Торговая площадь, 59 м²". The price is listed as 44 840 Р/мес. The listing includes a large photo of the building, which is a single-story structure with a red and white facade. The building has a sign that reads "ДВЕРЬ ОТВЕРТА". The listing also includes a list of features and a contact number: +7 922 256-43-43. The listing is located in Surgut, Khanty-Mansi Autonomous Okrug.

**Торговая площадь, 59 м²**

Цена за месяц: 44 840 Р/мес.

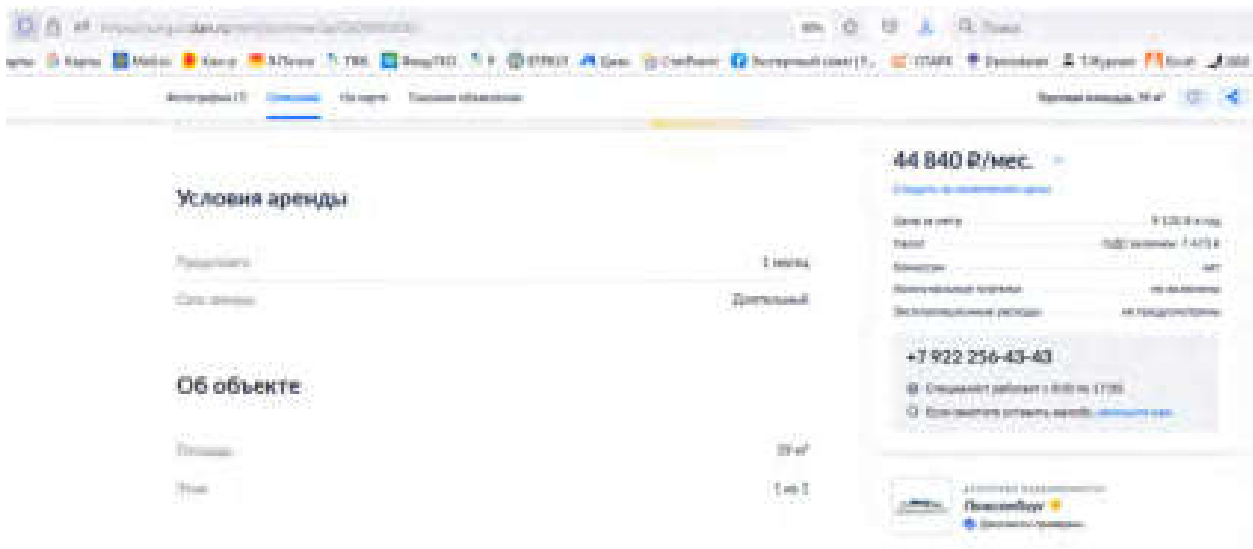
Контактный номер: +7 922 256-43-43

Адрес: ул. Мухоморова, 40, Surgut, Khanty-Mansi Autonomous Okrug

Описание:

- Просторный зал деятельности: торговля, офисы, складские и другие.
- Отдельный вход (тротуар, широкие ступеньки, ровность). 40-метровый вход на восток.
- Стены под покраску.
- Хорошая транспортная доступность: объект находится в центре города.
- Промышленные кондиционеры "Mitsubishi" (теплота) и "Сайтек" (холод).
- Удобные парковочные места для клиентов.
- Высокая потолочная высота.
- Доступность: объект находится в центре города. Выходы на улицу.
- Центр города, удобная парковка, транспортная развязка с развитой инфраструктурой.
- Отдельный вход.
- Спокойная обстановка в районе.

Для информации: Для нового арендатора в помещении будет сделан новый капитальный ремонт и обновлены все рабочие поверхности. Электромонтаж осуществляется отдельно по смете. Для аренды этого помещения, Вам необходимо договориться с арендатором.



The screenshot shows a web browser window with a real estate listing. The main heading is "Условия аренды" (Rental conditions). Below it, there are two rows of information:

Арендаторы	1 физ.лиц
Срок аренды	Долгосрочный

Below this is the "Об объекте" (About the object) section:

Площадь	29 м²
Этаж	1 из 2

On the right side, there is a price tag: "44 840 Р/мес." (44,840 R/month). Below the price, there are several fields:

- Срок аренды: 9 (20) лет
- Этаж: Подземный / 4-й
- Коммунальные услуги: нет
- Включенный паркинг: не включен
- Включенные услуги: не включены

There is also a contact number: "+7 922 256-43-43". Below the number, there are two checkboxes:

- Специально работай с физ.лицами
- Специально работай с юр.лицами

At the bottom right, there are logos for "Агентство недвижимости" (Real estate agency) and "Платформа" (Platform).





The screenshot displays a web interface for a real estate listing. The main heading is "Об объекте" (About the object). The page is divided into two main columns. The left column lists various characteristics of the property, and the right column provides financial and contact information.

Наименование	Единица измерения	Значение
Площадь	кв. м	411
Этаж	Этаж	1
Классификация здания	Назначение здания	Офис
Высота потолка	м	3,3
Возможность парковки	мест	1
Состояние	Средний ремонт	
Вид	Офис с улицей	
Материал	Кирпич	
Количество этажей (под)		1
Материал стен		Кирпич

**61 650 Р/мес.**

Средняя стоимость аренды

Площадь здания: 411 кв. м

Цена за кв. м: 149,9 Р/кв. м

Наименование: Офис

Классификация здания: Офис

Возможность парковки: 1 место

**+7 982 411-03-00**

☎ Обозначить телефон в номере 8000

📍 Показать местоположение объекта на карте

[Написать](#)

ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ НЕВИСТ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

### Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком



Исх. 030823/05  
от «03» августа 2023 г.

В ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

#### письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе нижеперечисленных документов информация соответствует известным нам фактам и является актуальной, а также отражает наши прогнозы:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВН-001/2023-140970715 от 19 июля 2023 г.;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВН-001/2023-166654623 от 21 июля 2023 г.;
3. Технический паспорт на нежилое здание по состоянию на 22 сентября 2014 г.;
4. Реестр арендаторов торгового центра с основными условиями аренды;
5. Данные о расходах за 2021-2022 гг. и I полугодие 2023 г.;
6. Фотоматериалы.

Генеральный директор ООО «УК «ОРЕОЛ»



Сухомин Д.В.

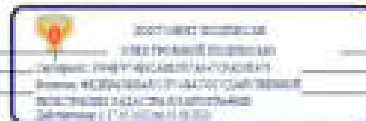
**Выявление объектов недвижимого имущества "Резервы" по Удмуртской Республике**  
**Выявление объектов государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости**

**Сведения и характеристики объекта недвижимости**

На основании запроса от 19.06.2023, поступившего на рассмотрение 19.06.2023, сообщается, что объектом является Единый государственный реестр недвижимости:


Листы 1, Лист 1

Наименование	
объект недвижимости	
Лист №1 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2
Лист раздела 1	Всего листов раздела 2
19.06.2023 № 02/001/001/0013-1/001/0013	
Кадастровый номер	08-08-001008-211
Идентификационный номер	08-08-001008
Дата приема кадастрового номера	06.07.2013
Регистраторский государственный регистрационный номер	Единый государственный реестр недвижимости, Кадастровый номер 08-08-001008-211, 19.06.2023 0000000000
Местонахождение	Удмуртская Республика, Ижевск, с. Сургут, ул. Республика, д. 81
Классификация	земельный участок
Назначение	земельный участок
Наименование	земельный участок "Резервы"
Категория земель, в том числе категория земель	4, в том числе категория 1
Местонахождение участка	Ижевск
Где учтен в Едином государственном реестре недвижимости	земельный участок
Где учтен в Едином государственном реестре недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	0000000000
Кадастровый номер земельного участка недвижимости, в котором учтен земельный участок недвижимости	08-08-001008-211
Кадастровый номер помещений, зданий, сооружений, расположенных в здании или сооружении	08-08-001008-4134, 08-08-010018-617
Кадастровый номер объекта недвижимости, на котором находится объект недвижимости	земельный участок
Кадастровый номер государственного земельного участка недвижимости	земельный участок
Сведения о владельцах объекта недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости	земельный участок
Сведения о владельцах объекта недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости	земельный участок
Иные документы, подтверждающие	земельный участок



Имя и фамилия должностного лица	Имя и фамилия должностного лица
---------------------------------	---------------------------------

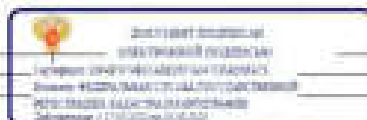
Лист 2			
Имя			
наб. объекта исследования			
Лист № 2 (раздел 1)	Всего листов раздела 1. 2	Всего разделов: 1	Всего листов раздела: 21
19.06.2019 № 03-03/000-19/2019-00101			
Классификация документа:		№ 10.0100108.021	
Сведения о владельце объекта исследования в регионе исследования:		Личное предприятие	
Сведения о владельце объекта исследования:		Личное предприятие	
Страна, город и адрес объекта исследования:		Степаныч об-ктыта исследования яныш гыды "Иттылышы, яныш уланыш"	
Область исследования:		Личное предприятие	
Получатель выписки:		ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕРВИС РОССТЕ"	

 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО          ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ          И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ          ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ</p>	<p>СЕРВИС РОССТЕ</p>
---	----------------------

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

Лист 1 из 1

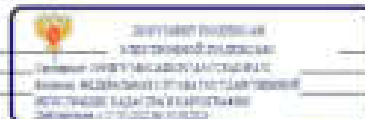
Объект объекта недвижимости			
Лист № 1 документа	Листы документа документа 1-4	Листы документа 5	Листы документа документа 11
18.08.2023, № КУМН/001/2023-1409/01/1			
Кадастровый номер:		50:08:00801018.123	
1	Сведения об объекте недвижимости (архитектурно-строительный объект)	1.1	Выделены земельный участок закрытого типа земельного участка фонда "Югра Региональный Фонд", данные о котором устанавливаются на основании данных сведений учета земельных участков, данные о которых устанавливаются в реестре кадастровых объектов недвижимости, и сведения об объектах недвижимости.
	Сведения о возможности предоставления турмажи здания государственного назначения, данные физического лица	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, видовой, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность 04.12.2008 06:00:00 04.04.2008 06:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право безвозмездного в силу закона способа дарения ИЖС, право	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		
4.1	ИЖС, дата государственной регистрации	Директорское управление	
	номер государственной регистрации	02.01.2021 09:28:55	
	номер государственной регистрации	08.10.2021 08:27:20 00:00:00 00:00:00	
	дата, в которую установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 07.05.2008 по 01.08.2009	
	данные о возможности предоставления турмажи здания государственного назначения, данные физического лица	Общество с ограниченной ответственностью "Управление жилищной Югры", ИНН 7704500018	
	сведения о возможности предоставления турмажи здания государственного назначения, данные физического лица	данные отсутствуют	
	сведения государственной регистрации	Принята дирекционным управлением закрытого типа земельного участка фонда "Югра Региональный Фонд" под управлением ООО "РЕГИОН" (Депозитарий), № 04, выдан 07.05.2008	
		Договор о передаче права и обязанностей по договору дирекционного управления земельным участком фонда, № ЮРМФ, выдан 29.03.2008	
		Документ нотариально удостоверен 04.12.2008 Елиза С.М. нотариус города Москвы 77118/04/07/2008-4-11/04	



Сведения об объекте недвижимости	информация, физическое
----------------------------------	------------------------

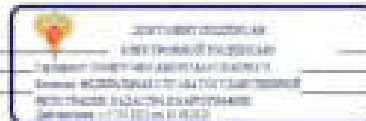


Итого			
Вид объекта недвижимости			
Вид №   раздел 1	Виды объектов раздела 1	Виды объектов 2	Виды объектов раздела 3
18.04.2014 № 02/011-001/2013-140470715			
Квартальный план:		№ 10-01/001/13	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, права	данные отсутствуют	
	сведения об управлении зданием и в отношении управления зданием, если такой договор заключен для управления зданием	данные отсутствуют	
	сведения о документе, который удостоверяет права на земельный участок (земельный или кадастровый план)	данные отсутствуют	
	сведения о наличии ипотеки или залога и в отношении ипотеки или залога об ипотеке	данные отсутствуют	
4.2	вид	Земельный участок	
	дата государственной регистрации	11.08.2017 11:25:23	
	вид государственной регистрации	00-10/0100108-021-00/001/2017-4	
	проект, на который осуществлена государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости	Срок действия с 22.08.2017 по 30.12.2019	
	адрес в пользу которого осуществлена государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости	Адрес: Мурманская область "Талды", ИНН: 1110014470	
	сведения о наличии на предмет оценки земельный участок принадлежит земельному участку физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации	Договор аренды земельного участка № С/р-Ф-47/019/17, датой 11.07.2017, дата государственной регистрации: 22.08.2017, номер государственной регистрации: 00-10/0100108-021-00/001/2017-4	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, права	данные отсутствуют	
	сведения об управлении зданием и в отношении управления зданием, если такой договор заключен для управления зданием	данные отсутствуют	
	сведения о документе, который удостоверяет права на земельный участок (земельный или кадастровый план)	данные отсутствуют	
	сведения о наличии ипотеки или залога и в отношении ипотеки или залога об ипотеке	данные отсутствуют	



подпись специалиста ФБУ ВТ	подпись специалиста
----------------------------	---------------------

Виды			
вид объекта недвижимости			
Вид № 1 раздела 1	Виды видов раздела 1. 4	Виды раздела 1	Виды видов объектов 1)
10.08.2013: № КУЗН-003/2013-14007013			
Кадастровый номер:		№ 10:0101004.0/01	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обеспечительной депозитарной записки или депозитарной записки:		
4.3	вид:	Архив	
	дата государственной регистрации:	13.12.2013 17:00:33	
	номер государственной регистрации:	50-80-003-80-003/100/2013-8902	
	сроки, на который установлена ограничение при обращении объекта недвижимости:	Срок действия с 13.12.2013 по 10.11.2018 с 11.12.2013 по 30.11.2018	
	лицо, в пользу которого установлена ограничение при обращении объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "А4 Сервис", ОГРН: 5076002736	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	номер государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 2013-10-3-03-70, датой 23.10.2013, дата государственной регистрации: 13.12.2013, номер государственной регистрации: 50-80-003-80-003/100/2013-8902	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона совершить запись в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении записи в Едином государственном реестре недвижимости, если такой документ является для предоставления сведений:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обеспечительной депозитарной записки или депозитарной записки:		
	сведения о лице или лице или лице, в пользу которого установлена ограничение при обращении объекта недвижимости:		
4.4	вид:	Архив	
	дата государственной регистрации:	09.11.2013 14:47:33	
	номер государственной регистрации:	50-80-003-80-003/100/2013-8750	
	сроки, на который установлена ограничение при обращении объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2013 по 10.09.2015 с 09.11.2013 по 30.09.2015	



подпись ответственного специалиста	подпись:
------------------------------------	----------

Таблица 6

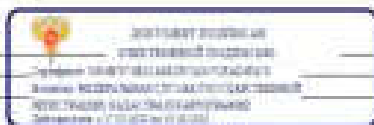
Титул			
над объектом недвижимости			
Часть № 4 раздела 1	Всего листов раздела 2, 3	Часть раздела 1	Всего листов выписки: 03
№ 06/002/2015-06/001/001/0013-1409/01/15			
Кадастровый номер:		06:03:0080301:011	
	земли, в пользу которого установлены ограничения права в отношении объекта недвижимости, сведения о возможности предоставления права безвозмездного пользования земельным участком, федерального или муниципального регистра	ООО "Мобильная компания "Ваше дело", ИНН 500201213	
	сведения об ограничениях государственной регистрации сделок, права, возникающих право безвозмездного в силу закона случаев третьих лиц, другие	данные отсутствуют	
	сведения об ограничениях государственной регистрации сделок, права, возникающих право безвозмездного в силу закона случаях третьих лиц, другие	Договор доверенной аренды земельного участка, № 2013-09-1-МЦ, выдан 11.09.2015, дата государственной регистрации: 09.11.2015, номер государственной регистрации: 66-05/001-00/003/006/2015-176/1	
	сведения об ограничениях государственной регистрации сделок, права, возникающих право безвозмездного в силу закона случаях третьих лиц, другие	данные отсутствуют	
	сведения об ограничениях государственной регистрации сделок, права, возникающих право безвозмездного в силу закона случаях третьих лиц, другие	данные отсутствуют	
	сведения о регистрации, которой осуществляются в отношении объектов недвижимости: ипотекой или залогом недвижимости; ипотекой с ипотечным участием или доверенной в регистрационную запись об ипотеке		
4.1	земли	Арендатор	
	дата государственной регистрации	22.04.2015 11:35:39	
	номер государственной регистрации	66-05/001-00/003/047/2015-237/1	
	сроки, на который установлены ограничения права в отношении объекта недвижимости	Срок действия с 22.04.2015 по 31.03.2018 с 22.04.2015 по 31.03.2018	
	земли, в пользу которого установлены ограничения права в отношении объекта недвижимости	СФУ "Сибирский федеральный университет" "Недвижимость СФУ", ИНН 500201404	
	сведения о возможности предоставления права безвозмездного пользования земельным участком, федерального или муниципального регистра	данные отсутствуют	
	сведения об ограничениях государственной регистрации	Договор доверенной аренды земельного участка, № 2011-03-12-П, выдан 30.03.2011, дата государственной регистрации: 22.04.2015, номер государственной регистрации: 66-05/001-00/003/047/2015-235/1	



подпись специалиста отдела №	подпись, фамилия
------------------------------	------------------

Лист 7

Часть		вид объекта недвижимости	
Часть № 1 участка 2	Всего частей участка 2, 4	Всего участков 3	Всего частей участка 3
19.09.2014, № КУВН-001/0023-1409/0103			
Кадастровый номер		№ 10:01/01001/173	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	
	сведения об установлении обременения и о договоре удержания залогом, если таковой договор заключен для удержания залогом.	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет проведение обязательной депозитарной проверки или альтернативной проверки		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке		
4.6	земля	Архив	
	дата государственной регистрации	19.09.2014 09:05:00	
	номер государственной регистрации	00-09-010/09/2014-496	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Срок действия: 19.09.2014 по 31.12.2023	
	земля, в пользу которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Акционерное общество "Тандер", ИНН 2303031410	
	сведения о возможности предоставления третьему лицу персональных данных, фактически или по итогам государственной регистрации	данные отсутствуют	
		Договор аренды земельного участка в редакции дополнительного соглашения №1 от 18.07.2014г. № С/р-В-148/14, датая 28.05.2014, дата государственной регистрации: 28.05.2014, номер государственной регистрации: 00-08-010/09/2014-496	
		Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка № С/р-В-148/14 от 28.05.2014 г., № 11, датая 01.07.2012	
		Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка № С/р-В-148/14 от 28.05.2014 г., № 11, датая 24.11.2012	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	



подпись заместителя директора	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------



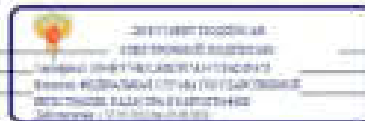




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание помещений объекта недвижимости

Итого			
всего объектов недвижимости			
Лист № 1 раздела 1.1	Всего листов раздела 1.1.1	Всего разделов 1	Всего листов выписки 11
19.06.2023г. № КУИМ-001/2023-340070713		№ 10-01/001/2023	
Адресный указатель			

1. Сведения о кадастровых характеристиках точек застройки объекта недвижимости						
Номер точки	Кадастровый №		Разреш. №	Средняя кадастровая стоимость определена кадастровые характеристики точки застройки, №	Статусы, датами, №	
	№	У			И1	И2
1	2	3	4	5	6	7
1	50:07/01.03	50:07/01/03.01	-	0.1	данные	данные
2	50:07/01.04	50:07/01/04.02	-	0.1	данные	данные
3	50:07/01.05	50:07/01/05.03	-	0.1	данные	данные
4	50:07/01.06	50:07/01/06.04	-	0.1	данные	данные
5	50:07/01.08	50:07/01/08.05	-	0.1	данные	данные
6	50:07/01.09	50:07/01/09.06	-	0.1	данные	данные
7	50:07/01.10	50:07/01/10.07	-	0.1	данные	данные
8	50:07/01.11	50:07/01/11.08	-	0.1	данные	данные
9	50:07/01.12	50:07/01/12.09	-	0.1	данные	данные
10	50:07/01.13	50:07/01/13.10	-	0.1	данные	данные
11	50:07/01.14	50:07/01/14.11	-	0.1	данные	данные
12	50:07/01.15	50:07/01/15.12	-	0.1	данные	данные



Итого помещений	Итого помещений
-----------------	-----------------

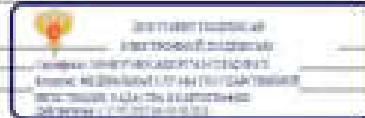
Лист 11

Листинг									
для объектов недвижимости									
Лист № 2 раздела 5.1		Листы листов раздела 5.1.1		Листы раздела II		Листы листов раздела II			
18.08.2023г. № КУГИ-001/0015-14/00113									
Кадастровый номер: 50:10:010100121									
13	002754-08	0171001-02	-		0.1	000000	000000	000000	000000
14	002752-10	0171000-73	-		0.1	000000	000000	000000	000000
15	002742-02	0171001-08	-		0.1	000000	000000	000000	000000
16	002751-03	0171000-29	-		0.1	000000	000000	000000	000000
17	002753-04	0171000-03	-		0.1	000000	000000	000000	000000
18	002754-04	0171000-04	-		0.1	000000	000000	000000	000000
19	002751-11	0171004-7	-		0.1	000000	000000	000000	000000
20	002753-73	0171002-09	-		0.1	000000	000000	000000	000000
21	002754-06	0171003-06	-		0.1	000000	000000	000000	000000
22	002752-05	0171002-06	-		0.1	000000	000000	000000	000000
23	002751-38	0171002-10	-		0.1	000000	000000	000000	000000
24	002751-05	0171001-09	-		0.1	000000	000000	000000	000000
25	002754-78	0171000-72	-		0.1	000000	000000	000000	000000
26	002751-02	0171000-54	-		0.1	000000	000000	000000	000000
27	002751-47	0171004-4	-		0.1	000000	000000	000000	000000
28	002750-43	0171001-01	-		0.1	000000	000000	000000	000000
29	002754-42	0171010-14	-		0.1	000000	000000	000000	000000



ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ: ДАТАВАЗОС	ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ
----------------------------	-----------------

Листинг							
для объекта недвижимости							
Лист № 1 плана 1:1		Лист № 2 плана 1:1		Лист № 3 плана 1:1		Лист № 4 плана 1:1	
№ 01/001/001/2015/00000115							
Кадастровый номер: 50:01/001/001/001							
30	002733.9	1071330.01	-		0.1	Данные	Данные
31	002733.34	1071330.04	-		0.1	Данные	Данные
32	002736.31	1071330.42	-		0.1	Данные	Данные
33	002736.71	1071331.04	-		0.1	Данные	Данные
34	002733.07	1071331.10	-		0.1	Данные	Данные
35	002737.41	1071331.06	-		0.1	Данные	Данные
36	002738.39	1071331.44	-		0.1	Данные	Данные
37	002738.21	1071334.04	-		0.1	Данные	Данные
38	002736.04	1071334.30	-		0.1	Данные	Данные
39	002739.4	1071334.14	-		0.1	Данные	Данные
40	002740.28	1071331.09	-		0.1	Данные	Данные
41	002740.02	1071334.07	-		0.1	Данные	Данные
42	002742.4	1071338.02	-		0.1	Данные	Данные
43	002742.3	1071334.31	-		0.1	Данные	Данные
44	002742.01	1071333.51	-		0.1	Данные	Данные
45	002743.51	1071334.70	-		0.1	Данные	Данные
46	002743.19	1071331.04	-		0.1	Данные	Данные



Итого: 46 объектов недвижимости	Информация: 46 объектов
---------------------------------	-------------------------



Имя						
код объекта недвижимости						
Пост № 2 раздела 2.1		Востр. участок раздела 1.1.1		Востр. участок 2		Востр. земельный участок 3.1
03/04/2021 г. № 03/04/005/2021-1409/01						
Кадастровый номер: 08/05/01008003/02						
1. Сведения о параметрах точек геодезической сети объектов недвижимости с координатами (координатно-высотная привязка, координатный объект измерений, проекция, Система координат МСКМ_Удм_3)						
Номер геодезической точки сети	Координаты, м		Среднее квадратическое погрешность определений координат геодезической точки сети, м	Горизонт. высота, м		Кадастровый номер или объект недвижимости с координатно-высотной привязкой к сети данного объекта недвижимости
	X	Y		III	III'	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	 <p>                 ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»                  Юридический адрес: 540000, Республика Удмуртия, г. Ижевск, ул. Мухоморова, д. 10                  ИНН 5407083893, ОГРН 1045407083893                  Контактный телефон: +7 (917) 003-40-00             </p>	
Имя геодезической сети	Имя геодезической сети	Имя геодезической сети


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части объекта недвижимости


Этажи			
под объектом недвижимости			
Этаж № 1 этажа 4	Этаж №2 этажа 5-7	Этаж №3 этажа 8	Этаж №4 этажа 9-12
19.08.2024 № АС/УБН-003/2023-1489/0113			
Кадастровый номер		50:10:0101038.121	
Площадь (часть этажа), план объекта недвижимости (часть объекта недвижимости)		Учетный номер части 1	
Этаж № 1	Основной объект:		
		Федеральное агентство технического регулирования Федеральное бюро кадастровых данных Федеральное бюро кадастровых данных Федеральное бюро кадастровых данных	
Единый государственный реестр недвижимости		Единый государственный реестр недвижимости	



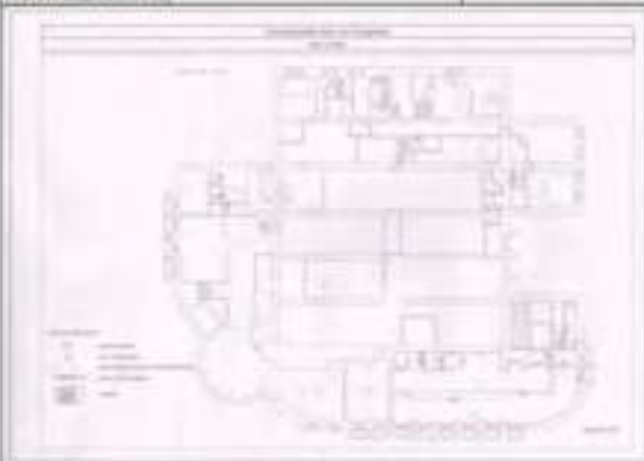
Заголовок			
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»			
Лист № 1 раздела 0	Листы листов раздела 0 1	Листы раздела 0	Листы листов раздела 11
19.06.2017 г. № КУЭИ-011/2017-14075712			
Кадастровый номер:		50:07:0010303.011	
План этажа (части здания), плане объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Участковый номер части 2	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО          ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И          МЕТРОЛОГИИ</p>	
ИЗДАНИЕ: 01.01.2017	ИЗДАНИЕ: 01.01.2017	ИЗДАНИЕ: 01.01.2017


Лист 17

Заголовок			
ИДЗ объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 0	Лист № 2 раздела 0.1	Лист № раздела 0	Лист № листа выписки 02
г.п. № 22/01, № КУ ВП.011/2013-1409/01/13			
Кадастровый номер:		50:01/0010101/011	
План этажа (части здания, части объекта недвижимости (части объекта недвижимости))		Учетный номер части	
			
Этажность 1		Условная обозначения	

	 <p>ДОКУМЕНТ СОСТАВЛЕН компьютерной программой на основе электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости ИНСТРУМЕНТ РАБОТЫ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ИНФОРМАЦИЯ О РАБОТЕ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ</p>	
Подпись и печать оценщика	ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ	


Этажи			
Мед. объект: радиологич.			
Этаж № 4	Этаж № 5	Этаж № 6	Этаж № 7
19.08.2024 № КУ 501.055.2025.142970113			
План: общий обзор		№ 50.001.008.311	
План этажа (часть этажа), план объекта недвижимости (часть объекта недвижимости)		Угловой обзор: часть 4	
			
Масштаб: 1		Условные обозначения:	

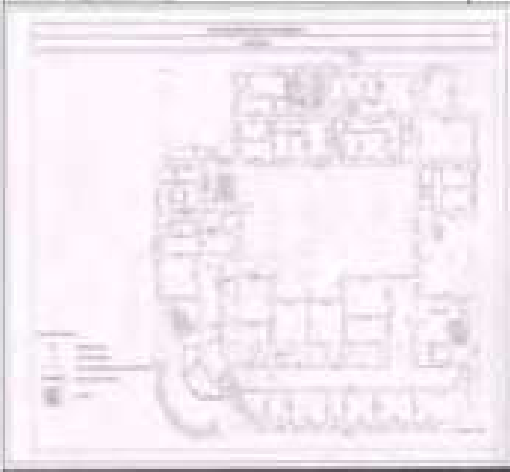
	 <p><b>ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»</b>                  Юридический адрес:                  400000, Самарская область, г. Самара, ул. Ленинская, д. 100                  ИНН 6307083893, ОГРН 1046307083893</p>	
--	---	--


Лист 19			
Этажи			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 0	Всего листов раздела 0 7	Всего листов 4	Всего листов выписки 12
10.06.2012г. № КУВН/000/2012-140970123			
Кадастровый номер:		50:02/0101001 022	
[План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)]		Учетный номер части 3	
			
Масштаб 1	Полное обозначение		

	<b>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</b> Федеральное бюро технического регулирования Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 26	10.06.2012г.
ИЗДАНИЕ: 01.01.2012г.		ИЗДАНИЕ: 01.01.2012г.

Имя			
НАЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ			
Этаж № 0 комнаты 0	Этаж №1 комнаты 0 1	Этаж №2 комнаты 0	Этаж №3 комнаты 0 1
19.06.2017 г. № КУМН/001/2017-1408/01/5			
Кадастровый номер		08-10-0100300-500	
План поэтажа (часть этажа), план объекта недвижимости (часть объекта недвижимости)		Учетный номер части 0	
			
Масштаб 1	Шкала обмеров		

	 <p><b>Департамент государственного кадастрового учета и регистрации недвижимости</b>                  Федеральное государственное учреждение                  «Федеральный центр регистрации недвижимости»                  125080, Москва, Басманная ул., д. 10/1                  Контактный телефон: +7 (495) 775-30-00</p>	
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	ИНТЕРЬЕР	ЭТАЖ

Здание			
Историческая освоенность			
Часть № 1 здания 1	Часть № 2 здания 1	Часть здания 2	Часть № 3 здания 1
19-04-00310-16-001001-000-0025-1-00101010			
Кадастровый номер:		50:08:00801010:101	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части 1	
			
Масштаб 1	Другие документы		

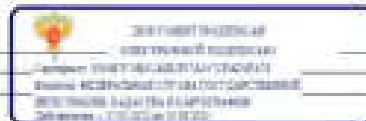
ИЗДАНО УПРАВЛЕНИЕМ ЭКОНОМИКИ	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p> <p>Специальное техническое задание на проведение оценки недвижимости по адресу: 119121, Москва, ул. Ленинский проспект, д. 119</p>	ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ФУНДАМЕНТ
------------------------------	---	--------------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части объекта недвижимости


Имя объекта недвижимости					
Лист № 1 рисунка 6.1		Листы листов рисунка 6.1 - 4		Листы рисунка 6	Листы листов рисунка 12
ИД ОБЪЕКТА: № 50/005/001/2021-04/001/015					
Кадастровый номер: 50:03/010/004/025					
Сведения о незастроенной части (частях) объекта недвижимости на земельном участке					
Участок земли части 7					
Площадь части	Координаты, м		Система координат МСКМ, Лента 3		Примечание
	X	Y	Средняя арифметическая округленность определенных координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м		
1	2	3	4		5
1	982742.21	3571380.31	0.1		
2	982744.08	3571375.88	0.1		
3	982744.54	3571371.87	0.1		
4	982744.08	3571374.89	0.1		
5	982743.61	3571373.29	0.1		
6	982742.23	3571373.32	0.1		
7	982741.59	3571371.9	0.1		
8	982742.01	3571375.88	0.1		
9	982740.54	3571371.33	0.1		
10	982739.92	3571370.84	0.1		
11	982738.88	3571372.52	0.1		
12	982740.31	3571380.89	0.1		
13	982740.93	3571380.80	0.1		
14	982741.32	3571381.31	0.1		
15	982740.71	3571381.88	0.1		
16	982740.08	3571381.45	0.1		
17	982739.36	3571384.82	0.1		
18	982738.19	3571382.32	0.1		
19	982738.28	3571382.31	0.1		



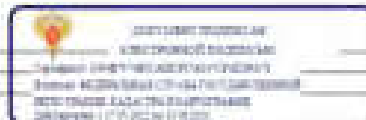
Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
--------------------------	--------------------------

Лист 13

Здание			
под объектом инвентаризации			
Лист № 1 раздела 0.1	Всего листов раздела 0.1. 4	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 12
ИР.00.0033; № КС945-001.0013-140000103			
Квартальный номер:		№ 10 0101000 127	
10	002702 03	0271000 20	0.1
11	002703 78	0271000 7	0.1
12	002704 21	0271000 1	0.1
13	002707 13	0271007 00	0.1
14	002709 77	0271004 21	0.1
15	002710 19	0271005 57	0.1
16	002709 43	0271002 02	0.1
17	002709 04	0271003 01	0.1
18	002708 95	0271003 03	0.1
19	002708 82	0271003 19	0.1
20	002704 08	0271002 09	0.1
1	002707 21	0271000 10	0.1

 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	<p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>
<p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	<p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>

Имя: _____					
№№ объектов недвижимости _____					
Лист № 1 раздела 1.1		Лист № 2 раздела 1.1.1		Лист № 3 раздела 1.1	
Лист № 4 раздела 1.1		Лист № 5 раздела 1.1		Лист № 6 раздела 1.1	
09.04.2024г. № 02/011-001/2024-14070213					
Кадастровый номер: _____					
Сведения о местонахождении части кадастрового объекта недвижимости на основании участка					
Участок № 001/001/001/001					
Система координат МСК38, Zone 3					
Номер точки	Координаты, м		Средняя радиальная погрешность измерений координат, м	Примечание	f
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	982778.39	5578170.45	0.07		
2	982778.39	5578172.13	0.07		
3	982780.9	5578173.8	0.07		
4	982780.85	5578175.05	0.07		
5	982779.85	5578176.55	0.07		
6	982778.75	5578181.45	0.07		
7	982778.53	5578187.91	0.07		
8	982785.29	5578187.8	0.07		
9	982769.88	5578197.66	0.07		
10	982769.24	5578187.99	0.07		
1	982778.39	5578170.45	0.07		




_____	_____	_____
-------	-------	-------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Перечень помещений, помещений, расположенных в здании, сооружении

Этажи						
над объектом недвижимости						
Лист № 1 раздела 1	Возможности раздела 1.1		Всего помещений: 3	Всего помещений: 11		
09.09.2023г. № 07/001-001/2023-1409/0715						
Кадастровый номер:			08:10:0101010 0273			
№ этажа	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажи) Помещений этаж:	Обозначение (номер) помещения, помещений в здании, сооружении, машино-места в гаражном боксе	Назначение помещения	Под разрешенного использования	Площадь, кв.м
1	08:10:0101010 0273	01, 02, 03, Помещений этаж:	данное отсутствует	Нежилое	данное отсутствует	3740,7
2	08:10:0101010 0273	03	031	Нежилое	данное отсутствует	3910

Полномочиями директора	 ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» Юридический адрес: 400000, Волгоградская область, Волгоградский район, пос. Дачный, д. 10/10, стр. 10 ОГРН/ОГРНИП: 1040303000000/1040303000000	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План расположения помещений, образуемых из этажа (плана этажа)


Этаж			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5. 0	Всего разделов 5	Всего листов выписки 02
19.06.2023г. № КЭ/НБ-001/2023-140970713			
Кадастровый номер: 50:09:00101018 122		[Номер этажа (этажей)] 03	
			
Масштаб 1:			

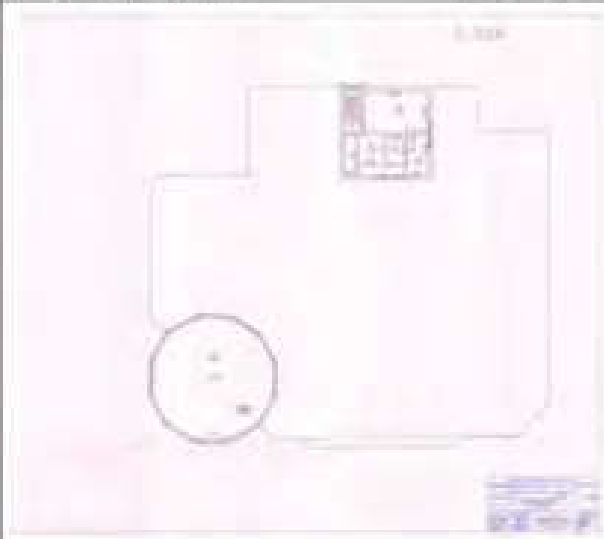


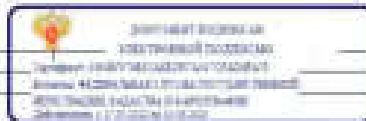
подпись ответственного должностного лица	подпись лица, выполняющего функции
--	------------------------------------




Этажи			
над объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 0	Листы листов раздела 0, 4	Листы раздела 0	Листы листов раздела 0
18.00.202 № КУИ05-065/2023-1489/0703			
Кадастровый номер: 50:09:0101018:133		Помещение (этаж): 03	
			
Этажом 03			

	Федеральное бюро технической регламентации государственного управления Федеральное государственное учреждение «Федеральное бюро технической регламентации государственного управления» Федеральное государственное учреждение «Федеральное бюро технической регламентации государственного управления»	Адрес объекта: Физический
	Федеральное бюро технической регламентации государственного управления	

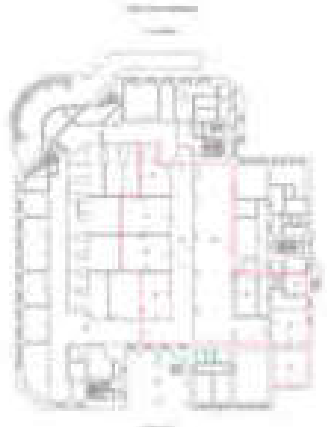
Заголовок			
Имя объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Листы листов раздела 1, 2	Листы раздела 2	Листы листов раздела 21
09.08.2024 № КУИИ-001/0023-1409/0013			
Кадастровый номер: 50:10:0100303.02		История сделок (срок): 01.01.2024 - 01.01.2024	
			
Масштаб: 1			





ПОДПИСЬ КОМПЕТЕНТНОГО ЛИЦА	ПОДПИСЬ КОМПЕТЕНТНОГО ЛИЦА
----------------------------	----------------------------


Этажи			
Вид объекта недвижимости			
Этаж № 4 здания 8	Виды частей здания 8, 8	Всего помещений 8	Всего мест для парковки 32
19.06.2023г. № КУВН-001/2023-1409/0713			
Кадстровый номер: 59.10.0100758.022		Помещ. этаж (этажи)	
			
Экспликация			

	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» ИНН 59.07.0030303 ОГРН 59.07.0030303 ОГРНИП 59.07.0030303	ИНН 59.07.0030303 ОГРН 59.07.0030303
ИНТЕРНЕТ-ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ	ИНТЕРНЕТ-ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ	ИНТЕРНЕТ-ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Этажи			
по объекту недвижимости			
Лист № 1 раздела II	Листа листов раздела II: 1	Листы разделов: 1	Листы листов раздела: 12
15.05.2024 № КУМБ-001/2024-1-009/0713			
Кадстровый номер: 50:10:0101038:321		Планы этажа Объект: 1	
			
Масштаб: 1			

	<p>Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии</p> <p>Телефон: 8 (495) 945-01-01 Адрес: 125080, Москва, Россия, ул. Садовническая, дом 10/1, стр. 1</p>	<p>ИНН: 50-01-01038</p>
---	--	-------------------------

Имя			
код объекта недвижимости			
Лист № в разделе I	Всего листов раздела I: I	Всего листов: I	Всего листов раздела: I2
19.08.2013: № К53505-000/2013-14/09/0113			
Кадастровый номер: 50:10:0110308:022		Полное наименование:	
			
Масштаб: 1			

	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО          ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ          И СТАНДАРТИЗАЦИИ          Федеральное агентство технического регулирования          и стандартизации          Федеральное агентство технического регулирования          и стандартизации</p>	
Подпись технического специалиста	Инициалы, фамилия	




Земельный участок			
или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Место учета раздела 1.1	Листы раздела 1	Место учета раздела 1
01.07.2019 № 6/УИИ-ИИ/2019-100/4452			
Единица учета:		00:00:01:0200:135	
	Сведения об участии в праве собственности на земельный участок, право собственности на который возникло в силу закона или иным путем, включая сведения об ограничениях в использовании земельного участка:	данные отсутствуют	
	Сведения об ограничениях в праве собственности на земельный участок, право собственности на который возникло в силу закона или иным путем, включая сведения об ограничениях в использовании земельного участка:	данные отсутствуют	
	Сведения о документе, который удостоверяет наличие обременения документальной ипотекой или ипотекой земельного участка:		
	Сведения о наличии ипотеки или залоговой и иных ограничений в отношении земельного участка:		
6	Земельный участок в собственности государства:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии в установленном законодательством России:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии в установленном законодательством России ограничений в использовании земельного участка:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии в установленном законодательством России ограничений в использовании земельного участка:	данные отсутствуют	
10	Сведения о наличии в установленном законодательством России ограничений в использовании земельного участка:	данные отсутствуют	
11	Планировочные и проектные документы, на основании которых производится государственная регистрация права собственности, включая сведения о наличии ограничений в использовании земельного участка, сведения о наличии объектов недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о наличии в установленном законодательством России ограничений в использовании земельного участка, право собственности на который возникло в силу закона или иным путем, включая сведения об ограничениях в использовании земельного участка:	данные отсутствуют	

	 <p>ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»                  Юридический адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 20, стр. 1                  ИНН: 50/0708383838                  ОГРН: 1045007083838                  ОГРНИП: 1045007083838</p>	
Исполнитель: <b>Иванов Иван Иванович</b>	Подпись: <b>Иванов Иван Иванович</b>	Подпись: <b>Иванов Иван Иванович</b>





Экз. № 01/01  
13.12.19  
Листа

 **ipformat**<sup>®</sup>  
информационные технологии

## 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

Объекты, республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Район	
Административное образование	городской округ город Сургут
Местонахождение	г. Сургут, улица Республики, д.85
Тип объекта	Здание
Наименование объекта	Нежилое здание. Торговый центр «Ярославия»
Эксплуатационный номер	
Квартальный номер	
Техническая характеристика	Общая площадь - 5648,1 кв.м
Датирование	Торговое
Категория назначения объекта	А, А1, А2
Классификация	

### 2. Состав объекта

Категория назначения	Наименование назначения	Краткое описание	Общая площадь, в том числе крытая (кв.м)	Площадь застройки (кв.м)	Площадь (кв.м)	№ инвентарный
1	2	3	4	5	6	7
А1, А2	Нежилое здание. Торговый центр «Ярославия»	Четырехэтажное (2 этаж, инвентарный этаж), железобетон, стены - кирпичные, объекты фойе и лестнич. площадки - железобетонные перекрытия - 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	Формы, инв. ответственная, ответственная за постановку на учет	Плательщик

**ПРИЛОЖЕНИЕ 13**

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

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ»**

(полное наименование организации)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

**здание**

(вид объекта учета)

**Нежилое здание. Торговый центр «Ярославль»**

(полное наименование объекта учета)

**Адрес (наименование) объекта учета:**

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

*Сведения о ранее присвоенном постановке на технический учет в ОИИ*

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета и сведения сведений в Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРОК)*

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

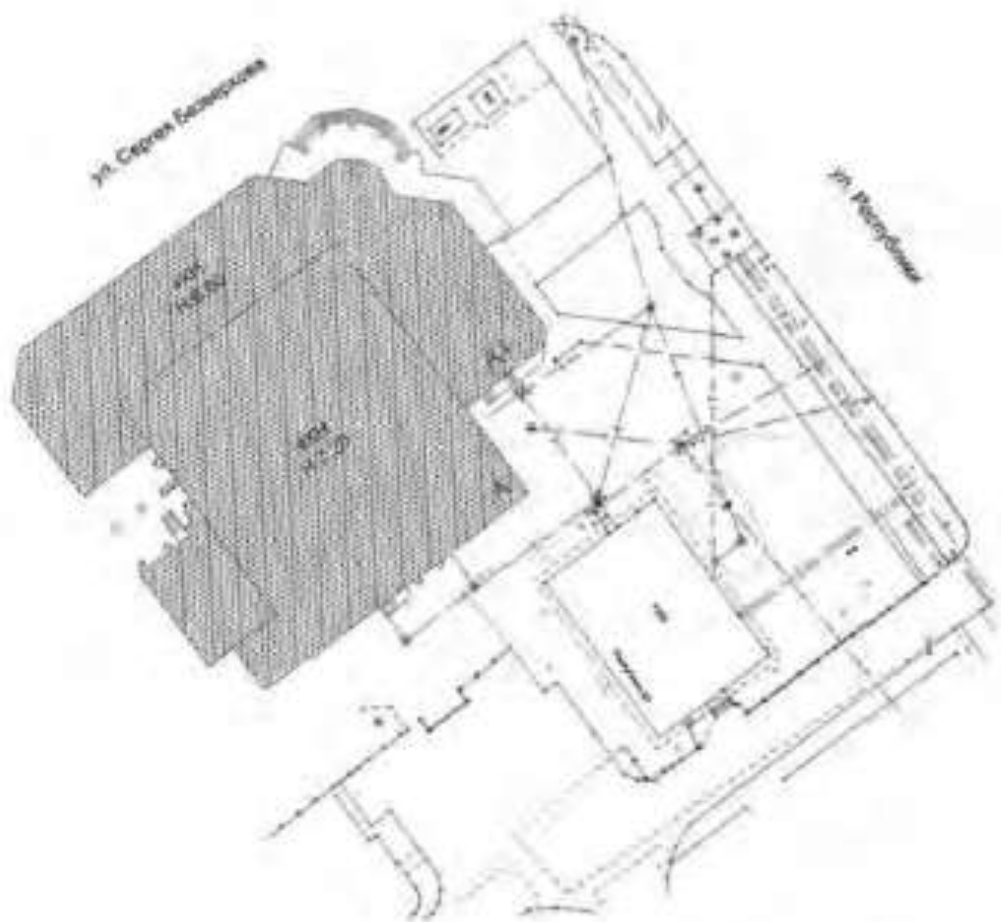
Паспорт составлен по состоянию на 22 сентября 2014 г.

Директор ООО  
«КЦН»



(Подпись Д.И.)

Ситуационный план



ООО "Кадастровый центр Республики Бурятия"					
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН. Базисные планы. Территориальный центр "Красноярск"					
Документ	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Лист	1
Директор	Брилликов Л.В.	<i>[Signature]</i>	22.08.2014	Листов	1
Глав инженер	Таркина Е.И.	<i>[Signature]</i>	22.08.2014	Итого	1/1
Хитово-Мануйский АО-НПгг МО городской округ город Сургут, г. Сургут, ул. Республика, А.Б.С					









**VI. Технические показатели качества строительных материалов**

Итого: \_\_\_\_\_ Элементы: \_\_\_\_\_ (табл. 3)

№ п/п	Имя производителя материала	Элементы (технические показатели качества и др.)	Технический регламент	Анализ качества	Средний балл качества
1	Артматекс				
2	Сланг в				
3	Циркония				
4	Лавин				
5	Сланг				
6	Шлак				
7	Образцы работ				
8	Технический регламент				
9	Итого работ				100

Итого: \_\_\_\_\_ 100

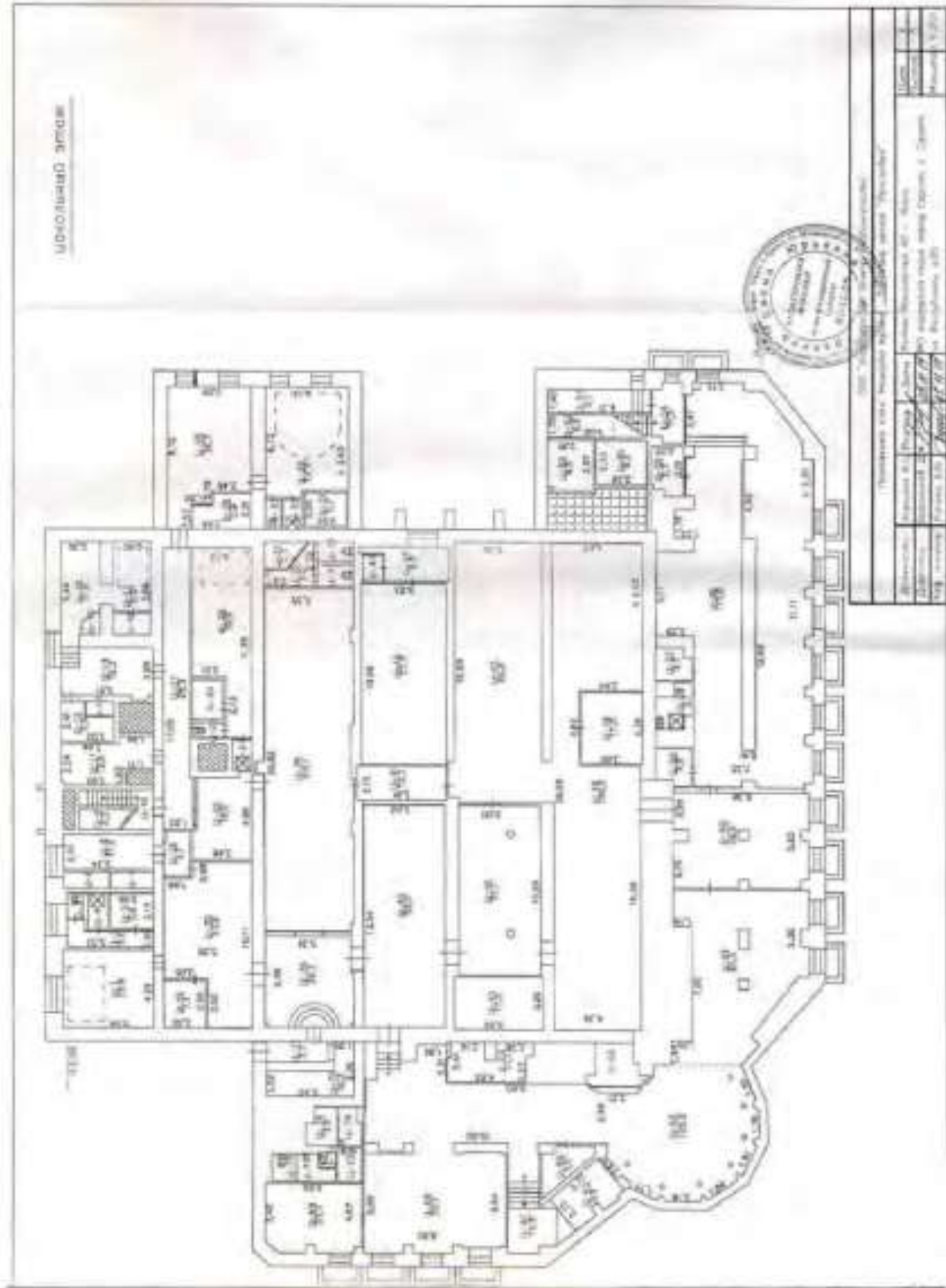
**VII. Технические показатели качества строительных конструкций здания в натуре (румя)**

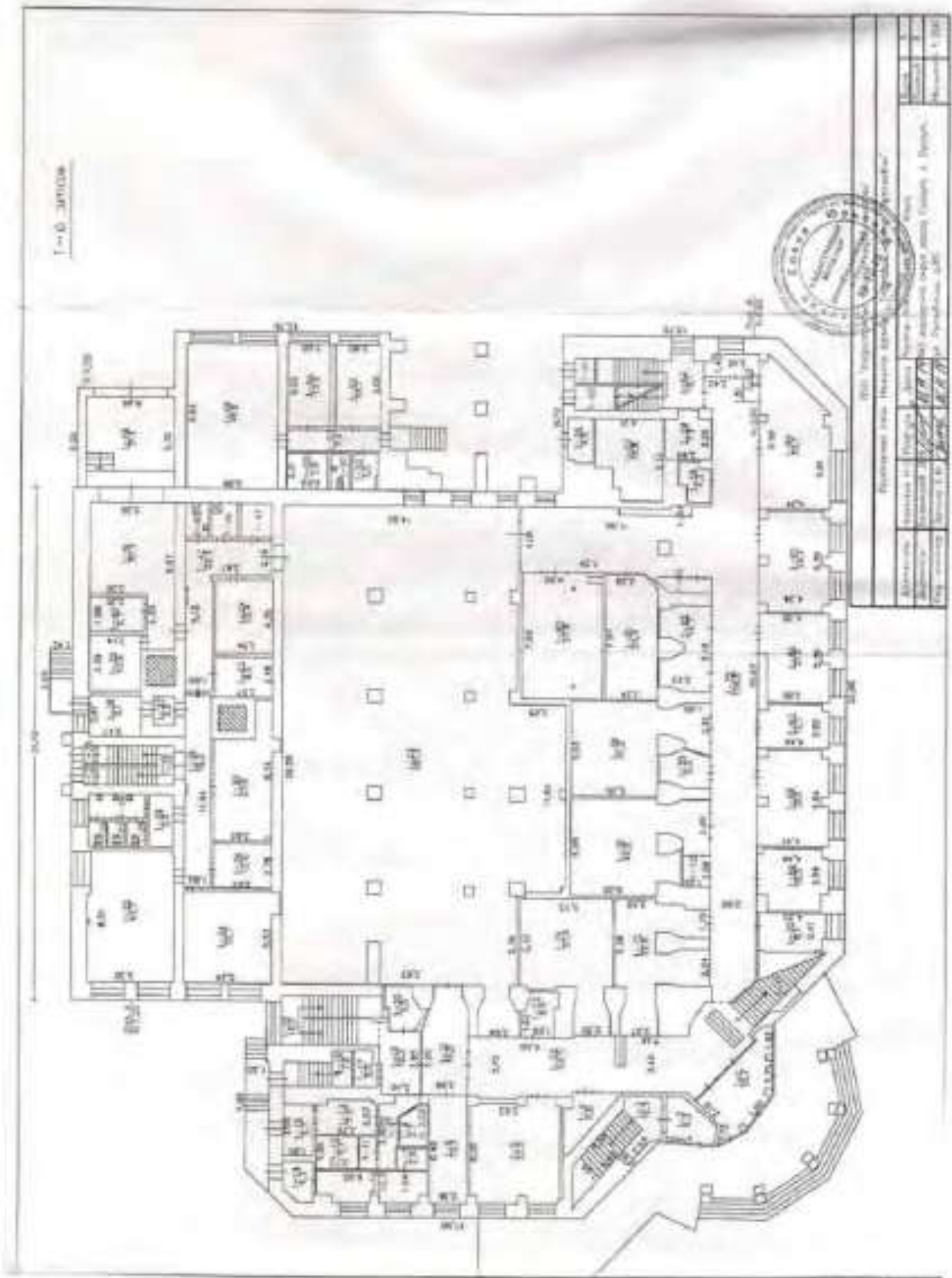
Итого: А1 Объект: \_\_\_\_\_ Район: \_\_\_\_\_ Адрес: \_\_\_\_\_ Класс: \_\_\_\_\_ Этаж: \_\_\_\_\_  
 По типу: \_\_\_\_\_ К. \_\_\_\_\_ Для: \_\_\_\_\_

№ п/п	Имя производителя материала	Свойства	Удельный вес	Технический регламент	Анализ качества	Средний балл качества
1	Артматекс					
2	Сланг в					
3	Циркония					
4	Лавин					
5	Сланг					
6	Шлак					
7	Образцы работ					
8	Технический регламент					
9	Итого работ					100

Итого: \_\_\_\_\_ 100 (табл. 4)  
 В среднем: \_\_\_\_\_ (табл. 5) и (табл. 6)  
 В среднем: \_\_\_\_\_ (табл. 7)

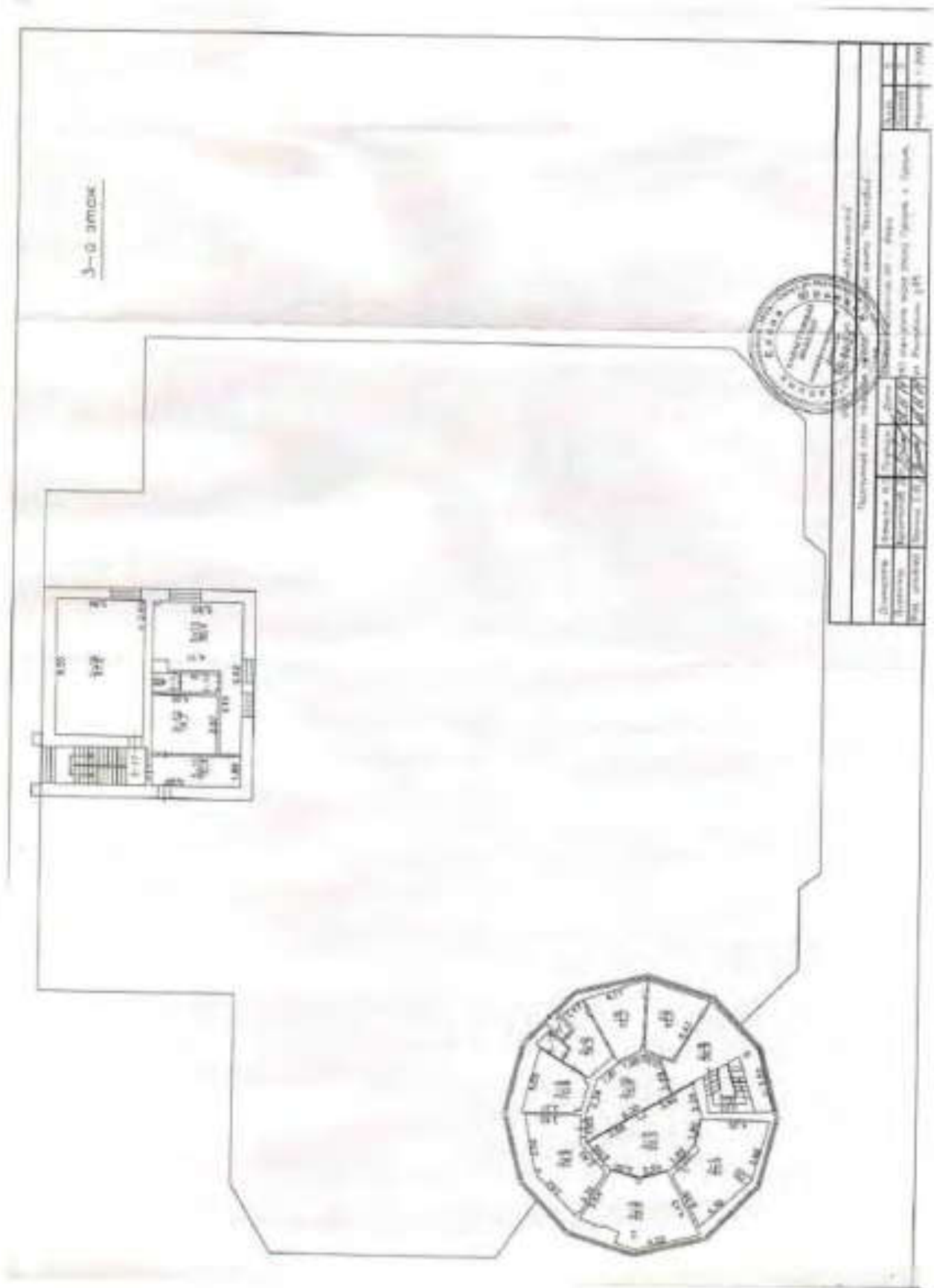












### Экспликация к поэтажному плану строения

указанного в плане (другом положении)

Судом

по ул. (кв.)

Республики

№ 83

Этаж	Наименование помещений	Код	Назначение частей помещений, жалюз, балконы, лоджии, террасы, пандусы, эстакады, лестницы, лифты, коридоры и т.д.	Формулы подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру		Высота помещений по плану	Высота помещений по плану	Назначение
					общая	жилая (подсобная)			
1-й этаж	Помещения	П-1	балконы	$5,56 \times 4,28$	23,9		23,9	2,63	быт. объект
		П-2	коридор	$1,33 \times 0,93 + 0,63 \times 1,66$		3,8	3,8		быт. объект
		П-3	прихожая	$0,89 \times 1,34$		1,2	1,2		быт. объект
		П-4	бульварная	$1,27 \times 2,24$		2,7	2,7		быт. объект
		П-5	балкон	$2,72 \times 2,66$	3,8		3,8		быт. объект
		П-6	подсобные	$1,08 \times 2,81$		2,8	2,8		быт. объект
		П-7	подсобные	$1,90 \times 2,60$		2,7	2,7		быт. объект
		П-8	коридор	$2,10 \times 5,24$		11,0	11,0		быт. объект
		П-9	подсобные	$(2,33 + 3,27) \times 2 \times 1,18$		3,3	3,3		быт. объект
		П-10	панельная кабина	$4,63 \times 0,92 + (0,97 + 2,87) \times 2 \times 1,07 + 0,39 \times 0,97$		6,4	6,4		быт. объект
		П-11	подсобные	$3,38 \times 2,34 + 0,49 \times 1,94 + 0,18 \times 0,76 + 1,02 \times 1,71$		12,8	12,8		быт. объект
		П-12	раздевальня	$2,41 \times 3,00 + 0,97 \times 1,75$		3,3	3,3		быт.
		П-13	подсобные	$0,89 \times 1,71$		1,5	1,5		быт.
		П-14	коридор	$2,85 \times 5,67 + 0,36 \times 0,70 + 0,37 \times 0,99$		16,3	16,3		быт. объект
		П-15	подсобные	$(0,74 + 1,42) \times 2 \times 1,11$		1,2	1,2		быт.
		П-16	балконная	$3,44 \times 2,36 + (0,74 + 1,42) \times 2 \times 1,11$		11,6	11,6		быт. объект
		П-17	балконы	$3,89 \times 2,30$		8,9	8,9		быт. объект
		П-18	туалет	$1,27 \times 2,24$		2,8	2,8		быт. объект
		П-19	ванная комната	$2,90 \times 2,50$		7,4	7,4		быт. объект
		П-20	балконные	$10,11 \times 5,26 + 1,06 \times 2,66 + 0,99 \times 1,66$		43,6	43,6		быт. объект
		П-21	коридор	$2,73 \times 1,55 + 0,18 \times 0,73$		4,1	4,1		быт. объект
		П-22	балкон	$4,99 \times 3,68 + 0,42 \times 0,78 + 3,27 \times 0,70$		18,0	18,0		коридор
		П-23	бульварная	$1,87 \times 1,13$		2,2	2,2		быт. объект
		П-24	прихожая	$0,96 \times 1,86$		1,8	1,8		быт. объект















