



ИО-1121-35

# Отчет об оценке

помещения, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кадастровый номер: 86:10:0101025:1807

Дата оценки	17 ноября 2021 г.
Дата составления Отчета	19 ноября 2021 г.
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Астафьева Ольга Сергеевна



Генеральному директору  
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»  
Сукманову Д. В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием №18 от 19 ноября 2021 г. к Договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г. с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка помещения, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кадастровый номер: 86:10:0101025:1807 (далее – Объект оценки) по состоянию на 17 ноября 2021 г. (дата оценки).

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений.

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

**Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кадастровый номер: 86:10:0101025:1807, по состоянию на 17 ноября 2021 г. составляет:**

**10 308 000 (Десять миллионов триста восемь тысяч) рублей без учёта НДС.**

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

С уважением,

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

Оценщик I категории  
**Астафьева О. С.**



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b>	<b>5</b>
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	7
<b>РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b>	<b>8</b>
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	8
2.2. Используемая терминология	9
2.3. Последовательность определения стоимости	11
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>11</b>
3.1. Состав Объекта оценки	11
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	11
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	12
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	13
3.5. Описание Объекта оценки	18
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	22
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	22
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА</b>	<b>23</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого Объекта	23
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект	26
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с Объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект	27
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	35
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	46
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>47</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>48</b>
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	51
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	51
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	52
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках</i>	55
6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	55
6.1.5. <i>Внесение корректировок</i>	55
6.1.6. <i>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта</i>	61
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	64
6.3. Доходный подход	64
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом</i>	64
6.3.2. <i>Определение потенциального валового дохода (ПВД)</i>	65
6.3.3. <i>Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы</i>	76
6.3.4. <i>Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)</i>	76
6.3.5. <i>Расчет чистого операционного дохода</i>	76
6.3.6. <i>Расчет коэффициента капитализации</i>	77
<b>РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ</b>	<b>78</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>81</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>82</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА</b>	<b>84</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>92</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	<b>104</b>

## Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 1. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Техническое задание №18 от 19 ноября 2021 г. к Договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета	ИО-1121-35 от 19 ноября 2021 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кадастровый номер: 86:10:0101025:1807
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): 10 274 629 руб. без НДС Доходный: 10 341 395 руб. без НДС
<b>Итоговая величина справедливой стоимости</b>	<b>Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кадастровый номер: 86:10:0101025:1807, по состоянию на 17 ноября 2021 г. составляет:</b>  <b>10 308 000 (Десять миллионов триста восемь тысяч) рублей без учёта НДС.</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. Итоговая величина 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.)).

### 1.2. Задание на оценку

Таблица № 2. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
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	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кадастровый номер: 86:10:0101025:1807
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (оцениваемые права), ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) прав, в том числе свободным от обременений в виде залога и ипотеки
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. 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 шести месяцев с даты оценки
Вид стоимости (вид определяемой стоимости)	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	17 ноября 2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.</li> </ul>

Наименование	Характеристика
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</li> <li>Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.</li> <li>Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.</li> <li>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.</li> <li>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.</li> <li>Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.</li> <li>Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) оцениваемого объекта, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</li> <li>Оценка проводится на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, без личного осмотра Оценщиком.</li> <li>Иные ограничения и допущения указаны далее в Отчете об оценке (см. п. 1.4 Отчета).</li> </ul>

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

Таблица № 3. 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 фондом недвижимости «Югра»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»
ОГРН и дата его присвоения	1107746237147 от 30 марта 2010 г.
Юридический адрес	117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный пр-д, д. 8, стр. 1, офис 114, 116

Таблица № 4. 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.	Астафьева Ольга Сергеевна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	olga.astafieva@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков». Адрес: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2а. Свидетельство о членстве № 0002121 от 22 июля 2020 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ВСА 0747494, 06 июня 2011 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 7811R/776/0000257/20 от 10 декабря 2020 г., страховщик – АО «АльфаСтрахование». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет (с 2008 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022472-1 от 25 июня 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
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. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки</b>	

Показатель	Характеристика
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались
<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

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Отдельные части Отчёта не могут трактоваться раздельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем Отчете целей.

2. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на Объект оценки. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель 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 не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.

4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. 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. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Владелец актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

5. Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. 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.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой переписки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. 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.

8. Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) Объекта оценки, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

9. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

10. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

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

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

#### *Специальные допущения и ограничения*

13. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является статистической величиной и может быть определена только в границах некоторого доверительного интервала с заданной доверительной вероятностью. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость Объекта оценки.

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

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

16. Документы, предоставленные Заказчиком 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.

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

## **Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

### **2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки**

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

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);

- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (утв. Решением Совета РОО, Протокол № 29 от 29 декабря 2020 г., с изм. и доп.).

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» применяются, так как Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО). Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между российскими Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

## 2.2. Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

## Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки в соответствии с Техническим заданием №18 от 19 ноября 2021 г. к Договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г. является объект недвижимости, входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра»:

Таблица № 5. Состав Объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Помещение, назначение: нежилое, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	86:10:0101025:1807	264,8

### 3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

- Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 20 апреля 2021 г.;
- Копия Кадастрового паспорта помещения № 86/201/16-469164 от 20 декабря 2016 г.;
- Копия Технического плана, ул. Усольцева, д. 25 от 14 декабря 2016 г.;
- Письмо «Об отсутствии необходимости оформления разрешения на строительство» от 29 ноября 2016 г. от Департамента архитектуры и градостроительства города Сургута;
- Чертеж помещения и экспликация к поэтажному плану строения от 08 ноября 2016 г.;
- Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком (представлены в п. 3.5 Отчета).

*Перечень нормативных актов и методической литературы*

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действ. ред.).
- Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ (в действ. ред.).
- Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действ. ред.).
- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции).

Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции).

Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции).

Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции).

Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции).

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 № 29 от 29 декабря 2020 г., с изм. и доп.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Иные источники**

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

### **3.3. Юридическое описание Объекта оценки**

**Таблица № 6. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки**

<b>Показатель</b>	<b>Характеристика</b>
Наименование Объекта оценки	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кадастровый номер: 86:10:0101025:1807
Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.  Земельный участок, относящийся к оцениваемому нежилому помещению, на дату оценки не выделен, какие-либо права на него не оформлены.
Реквизиты собственника Объекта оценки	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3.

Показатель	Характеристика
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц <sup>1</sup>	Доверительное управление. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) прав, в том числе свободным от обременений в виде залога и ипотеки
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов Объекта оценки, если он принадлежит юридическому лицу	Балансовая стоимость Объекта оценки не предоставлена Заказчиком

Согласно ст. 1 и ст. 10 Федерального закона от 29.11.2001 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, оцениваемый объект принадлежит правообладателю на праве общей долевой собственности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

**Указание на принадлежность Объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим 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 правоудостоверяющих документов, Оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в Отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

### **3.4. Описание местоположения Объекта оценки**

Объект оценки расположен по адресу: Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25.

#### **Ханты-Мансийский автономный округ-Югра<sup>2</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 1 687 654 чел. (2021)<sup>3</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

<sup>1</sup> При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

<sup>2</sup> Официальный сайт ХМАО-Югры. URL: <https://admhmao.ru/ob-okruga/obshchie-svedeniya/>; 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://asunefit.ru/prochee/nefti-v-hanty-mansijske-razvitiye-neftyanoy-promyshlennosti.html>

<sup>3</sup> Оценка численности постоянного населения на 1 января 2021 года и в среднем за 2020 год, дата публикации 19.03.2021 г., [https://web.archive.org/web/20210319185917/https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wJkrbrPg/Popul2021\\_Site.xls](https://web.archive.org/web/20210319185917/https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wJkrbrPg/Popul2021_Site.xls)

составляет 4 733 км. Округ занимает площадь 534,8 тыс. кв. км.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

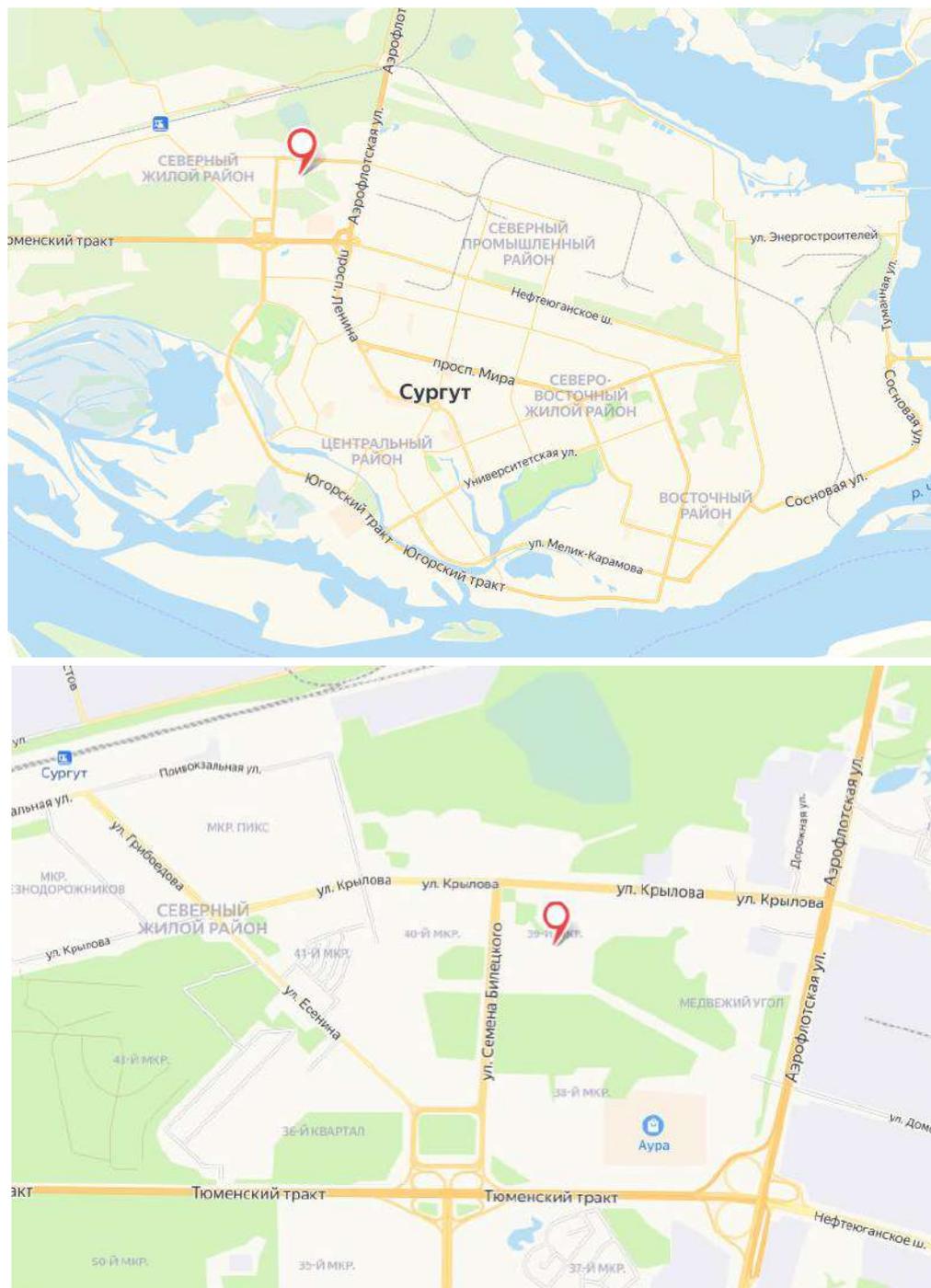


Рис. 1. Месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте<sup>4</sup>

Таблица № 7. Описание местоположения Объекта оценки (г. Surgut и расположения объекта в городе)<sup>5</sup>

Показатель	Характеристика
Адрес места нахождения Объекта оценки	Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Surgut, ул. Александра Усольцева, д. 25
Административный округ	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Район расположения	Северный жилой
Краткая характеристика населенного пункта	Surgut - административный центр Surgutского района. Крупнейший город округа. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.

<sup>4</sup> Источник картографической информации. URL: <https://yandex.ru/maps>

<sup>5</sup> Администрация города Surgута, <http://admsurgut.ru>; свободная энциклопедия «Википедия», <https://ru.wikipedia.org/wiki/Surgut>

Показатель	Характеристика
Муниципально-территориальное устройство	В феврале 2021 года, город вновь занял 2-е место в рейтинге городов России по комфортности и доступности жизни, опередив Тюмень, Санкт-Петербург и Москву. Также, Сургут попал в ТОП-10 городов для одиночного отдыха (сервис TVIL, 2021). В рейтинге качества городской среды (Минстрой РФ, 2021) Сургут занял 2-е место среди крупных городов России. В рейтинге по уровню развития государственно-частного партнерства (2020), город занял 3-е место по стране (уступив лишь Москве и Санкт-Петербургу).
Численность населения <sup>6</sup>	Сургут территориально разделен на 5 районов: Восточный, Центральный, Северо-восточный жилой, Северный промышленный, Северный жилой. Город разделён на жилые микрорайоны, жилые кварталы и посёлки. 387 235 чел. на 01 января 2021 г.
Инфраструктура <sup>7</sup>	Город обеспечен объектами социальной и транспортной инфраструктуры в соответствующем численности населения объеме. В городе функционирует сеть различных по организационно-правовым формам образовательных учреждений, в том числе: 53 дошкольных образовательных учреждений, 41 общеобразовательное учреждение, 4 учреждения дополнительного образования, 9 учреждений среднего профессионального образования, 3 учреждения высшего профессионального образования. В сфере здравоохранения осуществляют деятельность 11 медицинских организаций, оказывающих населению круглосуточную стационарную помощь, из них 5 учреждений являются региональными центрами, оказывающими высокотехнологичную и специализированную медицинскую помощь жителям всего округа. Первичная медико-санитарная помощь населению оказывают в 5 амбулаторно-поликлинических учреждениях на 4 645 посещений в смену, стоматологическая в 2 государственных стоматологических поликлиниках. Сеть учреждений культуры и искусства города Сургута представлена 6 школами искусств и 19 учреждениями, в том числе: 6 учреждений культурно-досугового типа, 2 театра, 6 кинотеатров, 2 музея, централизованная библиотечная система, парк культуры и отдыха, городская концертная организация.
Промышленность <sup>8</sup>	Сегодня Сургут - крупнейший промышленный и культурный центр Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, Тюменской области, один из главных центров нефтедобывающей промышленности России. Его называют столицей нефтяного края, индустриальным и энергетическим сердцем Севера. Развитие города обусловлено рядом благоприятных условий. Сургут занимает выгодное экономико-транспортно-географическое положение: он расположен на пересечении железнодорожной магистрали с мощной водной артерией - рекой Обью. Город превратился в значительный транспортный узел: через него проходят железная дорога, автомагистраль, здесь расположены международный аэропорт и речной порт. Развит трубопроводный транспорт (крупнейший узел нефте- и газопроводов). По насыщенности автомобильным транспортом Сургут занимает одно из ведущих мест в стране. В настоящее время в городе насчитывается свыше 160 тысяч единиц автотранспорта. Основным фактором экономической стабильности города остается развитие нефтедобывающей и энергетической отраслей. Системообразующим предприятием города является нефтяная компания «Сургутнефтегаз», занимающая одно из лидирующих мест среди нефтяных компаний не только в автономном округе, но и в России. Сфера деятельности компании: добыча и реализация нефти и газа, производство и сбыт нефтепродуктов и продуктов нефтехимии, разведка, обустройство и разработка нефтяных и нефтегазовых месторождений. В Сургуте расположены филиалы крупнейших генерирующих компаний оптового рынка электроэнергии: Публичного акционерного общества «ОГК-2» «Сургутская ГРЭС-1»; Публичного акционерного общества «Юнипро» «Сургутская ГРЭС-2. Значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Это предприятия, представленные мини-пекарнями по производству хлеба и хлебобулочных изделий, цехами по производству кондитерских изделий, мясных полуфабрикатов, рыбной продукции, напитков и других товаров народного потребления, предприятиями по выполнению строительно-ремонтных работ, оказанию транспортных, бытовых и других платных услуг. Среди предприятий пищевой промышленности наиболее крупными являются СГМУП «Сургутский хлебозавод», ООО «Мясокомбинат «Сургутский». Значительные инвестиции осуществляются в строительство жилья и социальных объектов. За последние десять лет введено в эксплуатацию 2,4 млн. кв. метров жилья. Развитие инвестиционной деятельности осуществляется за счет собственных средств хозяйствующих субъектов, а также бюджетных средств. Жилищный фонд города составляет 8,2 млн. кв. метров, средняя обеспеченность населения жильем – 21,9 кв. м на человека.
Транспортная инфраструктура	Через город проходит федеральная трасса Р404 Тюмень - Тобольск - Сургут - Нижневартовск. Это единственная федеральная дорога в ХМАО, которая соединяет Тюменскую область с севером. Сургут - крупнейшая железнодорожная станция Свердловской железной дороги в городе Сургут Ханты-Мансийского автономного округа — Югра. Крупнейший аэропорт в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре, один из самых крупных в России. Городской транспорт представлен автобусами, маршрутным такси, а также такси от частных компаний.
Транспортная доступность Объекта оценки	Ближайшая остановка общественного транспорта «Четыре сезона» ≈ 4 минуты пешком
Ближайшая инфраструктура Объекта оценки	Развитая инфраструктура, имеются объекты социальной и транспортной инфраструктуры

<sup>6</sup> Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2021 года, [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyl/chisl\\_MO\\_Site\\_01-01-2021.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyl/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx)

<sup>7</sup> Администрация города Сургута, <http://admsurgut.ru/rubric/64/Korotko-o-Surgute>, дата обновления 01 марта 2021 г.

<sup>8</sup> Администрация города Сургута, <http://admsurgut.ru/rubric/64/Korotko-o-Surgute>, дата обновления 01 марта 2021 г.

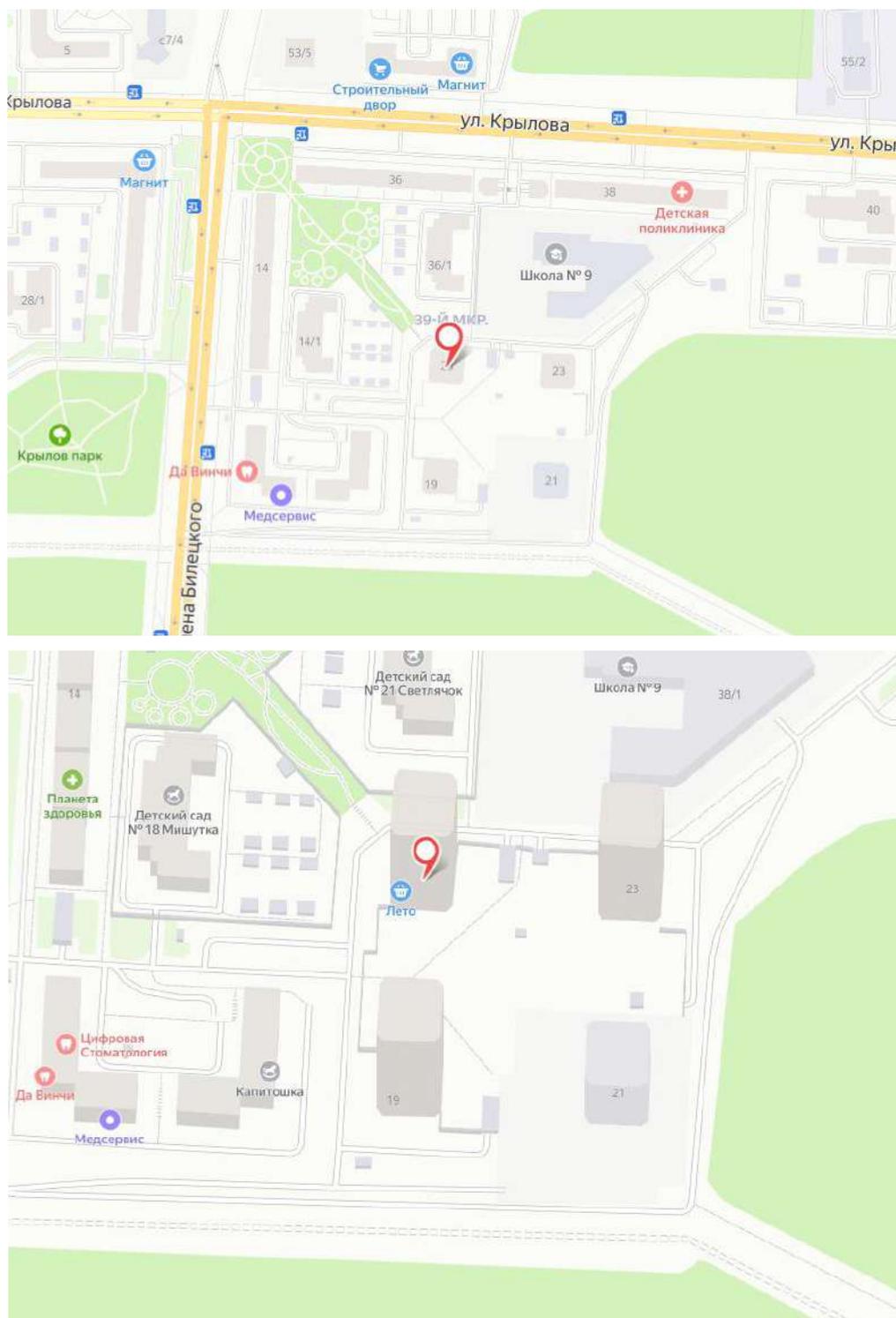


Рис. 2. Локальное расположение Объекта оценки (ОО) на карте<sup>9</sup>

#### Выводы по результатам описания местоположения

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

- расположен в ХМАО-Югра, г. Сургут, с численностью населения около 387 тыс. чел.;
- расположен внутриквартально, в зоне высотной (многоквартирной) застройки в Северном жилом

<sup>9</sup> Источник картографической информации — URL: <https://yandex.ru/maps>

- районе;
- жилой дом, в котором расположено оцениваемое помещение, имеет стихийную парковку.
  - ближайшее окружение объекта – преимущественно высокоэтажная и среднеэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и прочее).

### 3.5. Описание Объекта оценки

**Таблица № 8. Описание д. 25, в котором расположено оцениваемое помещение**<sup>10</sup>

Наименование	Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25
Кадастровый номер	86:10:0101025:1956 (участок в пределах которого расположен дом) 86:10:0101025:1496 – жилой дом
Назначение	Многоквартирный дом
Фактическое использование	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями
Год постройки	2015
Количество этажей	25, в том числе подвальный этаж
Площадь дома с учетом балконов, кв. м	21 478,40
Площадь жилых помещений дома, кв. м	12 939,40
Площадь нежилых помещений дома, кв. м	509,00
Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества, кв. м	5 424,90
Фундамент	Свайный
Материал стен	Монолитные
Перегородки	Нет данных
Материал перекрытий	Железобетонные
Крыша	Плоская
Инженерные сети	Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электро-снабжение, слаботочные системы
Физическое состояние здания	Хорошее

Предварительная оценка технического состояния здания, в котором расположен Объект оценки, проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

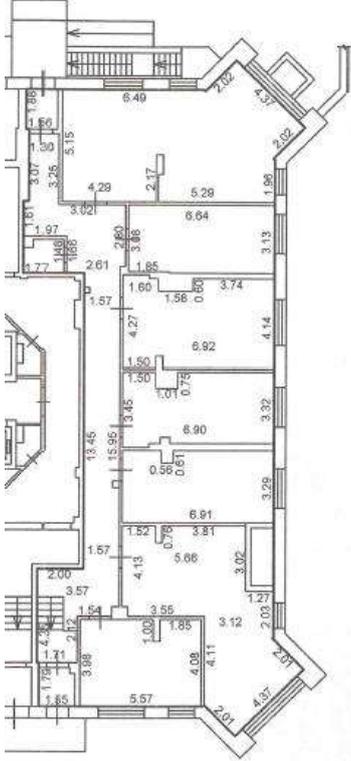
**Таблица № 9. Критерии оценки технического состояния**

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап. ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены констр. элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

**Таблица № 10. Описание оцениваемого помещения**

Наименование	Объект оценки
Адрес	Тюменская обл., ХМАО — Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25
Кадастровый номер	86:10:0101025:1807
Общая площадь, кв. м	264,8
Назначение	Нежилое помещение
Фактическое использование	Используется по назначению (сдано в краткосрочную аренду)
Этаж расположения	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы
Состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии

<sup>10</sup> Информация по данным интернет - ресурса «Реформа ЖКХ»: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9321711>; Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>

Наименование	Объект оценки
Кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб. <sup>11</sup>	12 402 779,16
Планировка помещения	

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями<sup>12</sup>:

- «Люкс» или «Евростандарт» (Премиум) - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электро-техническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования. Соответствует нижнему диапазону стоимости отделки класса «люкс» или «евростандарт».
- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы

<sup>11</sup> По данным сайта Росреестра, [https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/cc\\_ib\\_ais\\_fdgko/!ut/p/z1/Y5BDolwEEXPwglmqgTcFmlaZAHoLQbU5sGMS0YaDy\\_ZSmGEGc3yfv\\_PxDQgOjlu2ul64ZeGv9zEd1YFR5JGpKc1UmENCtPySVLETGG6wKoSowBmpM9YYgFAfFf\\_geY87hyFH1eLca-DdLdVjArbo1wLxmvSh4QznOHGno3DsboEfik5agexf2plZvgZesGu9JaGgQfuz01\\_g!!/p0/IZ7\\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6\\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects=/](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z1/Y5BDolwEEXPwglmqgTcFmlaZAHoLQbU5sGMS0YaDy_ZSmGEGc3yfv_PxDQgOjlu2ul64ZeGv9zEd1YFR5JGpKc1UmENCtPySVLETGG6wKoSowBmpM9YYgFAfFf_geY87hyFH1eLca-DdLdVjArbo1wLxmvSh4QznOHGno3DsboEfik5agexf2plZvgZesGu9JaGgQfuz01_g!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!searchObjects=/)

<sup>12</sup> Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzory-i-prognozu>) и информации Справочника оценщика недвижимости-2020, *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г.*

- протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой рас- трескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значи- тельные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное, без отделки - помещение в текущем состоянии не пригодно к использо- ванию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значи- тельного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.



**Фото 1. Внешний вид дома, в кото- ром расположено помещение**



**Фото 2. Внешний вид дома, в ко- тором расположено помещение**



**Фото 3. Вход в помещение**



**Фото 4. Состояние помещения**



**Фото 5. Состояние помещения**



**Фото 6. Состояние помещения**



**Фото 7. Состояние помещения**



**Фото 8. Состояние помещения**



**Фото 9. Состояние помещения**



**Фото 10. Состояние помещения**



**Фото 11. Состояние помещения**



**Фото 12. Состояние помещения**



Фото 13. Состояние помещения



Фото 14. Состояние помещения



Фото 15. Состояние помещения



Фото 16. Состояние помещения

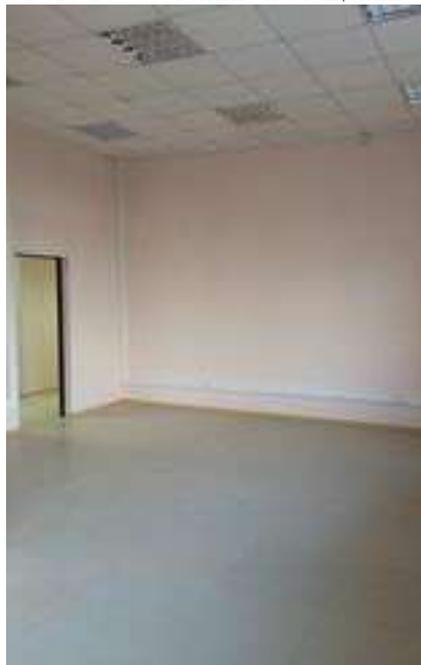


Фото 17. Состояние помещения



Фото 18. Состояние помещения

### 3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Назначение: нежилое помещение. Текущее использование: используется по назначению (сдано в краткосрочную аренду).

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

Объект оценки может позиционироваться в сегменте нежилых помещений свободного назначения, расположенных в ХМАО-Югра, г. Сургут.

## Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица № 11. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>13</sup>	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) <sup>14</sup>																
Объем валового продукта	Объем ВВП России за II квартал 2021 г. составил в текущих ценах 30 853,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2020 г. составил 110,5%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2021 г. по отношению к ценам II квартала 2020 г. составил 118,0%.	По итогам 2019 года ВРП составил в текущих ценах 4 450,2 млрд руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 100,1% к показателю 2018 г. По итогам 2020 года ВРП составил в текущих ценах 4 007,0 млрд руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 93,5% к показателю 2019 г. <sup>15</sup> Данные за 2021 г. не опубликованы.																
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-сентябре 2021 г. - 104,7%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,5%, в январе-сентябре 2021 г. - 103,0%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-сентябре 2021 г. - 105,2%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в сентябре 2021 г. составил 1 089,7 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. – 7 150,8 млрд рублей, или 106,0%. В сентябре 2021 г. возведено 955 многоквартирных домов. Населением построено 44,8 тыс. жилых домов. Всего построено 129,9 тыс. новых квартир. В январе-сентябре 2021 г. возведено 6,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 264,1 тыс. жилых домов. Всего построено 793,4 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 35,0 млн кв. метров, или 55,9% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2021 года.	Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2021 г. по сравнению с январем-сентябрем 2020 г. составил 99,2%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-сентябре 2021 г. по сравнению с январем-сентябрем 2020 г. составил 98,4%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2021 г. составил 268 295,7 млн рублей, 97,9% к соответствующему периоду 2020 года.																
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: <sup>16</sup> <table border="1" data-bbox="363 1395 959 1704"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2 кв. 2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>2,9%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>13,3%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>16,0%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,1%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,6%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>4,7%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,4%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2 кв. 2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,9%	Добыча полезных ископаемых	13,3%	Обрабатывающие производства	16,0%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,1%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%	Строительство	4,7%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,4%	Структура отгруженного продукта промышленных производств в разрезе видов экономической деятельности: - добыча полезных ископаемых – 72,8%; - прочие – 5,4%; - строительство – 5,2%; - транспортировка и хранение – 4,8%; - социальная сфера – 4,7%; - обрабатывающие производства – 2,6%; - торговля – 2,2%; - электроэнергетика – 2,1%;
Наименование вида экономической деятельности	За 2 кв. 2021 г.																	
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,9%																	
Добыча полезных ископаемых	13,3%																	
Обрабатывающие производства	16,0%																	
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,1%																	
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%																	
Строительство	4,7%																	
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,4%																	

<sup>13</sup> Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-сентябрь 2021 года» (опубликовано 29.10.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2021.pdf>

<sup>14</sup> Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-сентябре 2021 года (опубликовано 08.11.2021 г.) // URL: <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712>; [https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25019\\_09\\_2021.pdf](https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25019_09_2021.pdf)

<sup>15</sup> Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2020 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/b01/Otchet-Gubernatora-2020-07.11.2020.pdf>

<sup>16</sup> Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 10.09.2021 г.) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>13</sup>	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) <sup>14</sup>																										
	<table border="1"> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,4%</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>2,6%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,7%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,1%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>1,7%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>7,7%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>3,3%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,6%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,0%</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,6%</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>0,4%</td></tr> </table>	Транспортировка и хранение	6,4%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%	Деятельность в области информации и связи	2,6%	Деятельность финансовая и страховая	4,7%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,0%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,1%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,7%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,7%	Образование	3,3%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,6%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%	Предоставление прочих видов услуг	0,6%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%	- сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство – 0,2%. <sup>17</sup>
Транспортировка и хранение	6,4%																											
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%																											
Деятельность в области информации и связи	2,6%																											
Деятельность финансовая и страховая	4,7%																											
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,0%																											
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,1%																											
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,7%																											
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,7%																											
Образование	3,3%																											
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,6%																											
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%																											
Предоставление прочих видов услуг	0,6%																											
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%																											
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в сентябре 2021 г. составил 3 391,8 млрд рублей, или 105,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. – 28 201,2 млрд рублей, или 108,4%.	За январь-сентябрь 2021 года оборот розничной торговли в автономном округе составил 353 672,7 млн рублей, что составило 106,4 % к уровню показателя соответствующего периода 2020 года.																										
Индекс потребительских цен	В сентябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,0%. Индекс потребительских цен за январь-сентябрь 2021 г. к аналогичному периоду прошлого года составил 106,1. Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 96,1%, в обрабатывающих производствах - 99,8%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,3%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%.	Индекс потребительских цен в сентябре 2021 года к августу 2021 года составил: на продовольственные товары – 100,4%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 100,0%.																										
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2021 г. составила 52 355 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,3% (в январе-августе 2021 г. - на 9,2%). В сентябре 2021 г. 3,3 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций за январь-август 2021 г. составила 83 200 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,7%. Реальная начисленная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года составила 101,3%.																										
Наиболее значимые предприятия региона	Впервые за историю рейтинга РБК 500 сменился лидер: по итогам 2019 года по размеру выручки, очищенной от НДС, акцизов и таможенных пошлин, верхнюю строчку заняла «Роснефть». Лидер предыдущих пяти рейтингов — «Газпром», показав в прошедшем году снижение выручки, опустился на второе место, а ЛУКОЙЛ — со второго на третье. <sup>18</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>19</sup>																										

<sup>17</sup> Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2020 год, URL: <https://dereconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/b01/Otchet-Gubernatora-2020-07.11.2020.pdf>

<sup>18</sup> Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500. Основные факты, 15.10.2020 г., <https://www.rbc.ru/economics/15/10/2020/5f86306e9a7947c85f43e19c>

<sup>19</sup> Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2020 год, URL: <https://dereconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/b01/Otchet-Gubernatora-2020-07.11.2020.pdf>

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>13</sup>	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) <sup>14</sup>
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>По данным Standard &amp; Poor's (от 16 июля 2021 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2».</p> <p>По данным Moody's (04 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 09 июля 2021 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом.</p> <p>Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне<sup>20</sup></p>	За 2020 год: средний потенциал — умеренный риск 2B) <sup>21</sup>
Политическая обстановка	<p>Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2021 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми.</p> <p>В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось. Появляются новые опасные штаммы коронавируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.</p> <p>Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).</p> <p>Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года.</p> <p>Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредиванию покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.</p> <p>Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.</p> <p>Ввиду точечного характера ограничительных мер и произошедшей в предыдущие месяцы адаптации населения и бизнеса к условиям пандемии замедление экономической активности в IV квартале 2020 г. носило весьма умеренный характер.</p> <p>Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).</p> <p>Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредиванию и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как</p>	

<sup>20</sup> Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

<sup>21</sup> Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#graph>

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>13</sup>	Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) <sup>14</sup>
	из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка и ставка по льготной ипотеке до 7%. С целью сдерживания инфляции Банк России 22 октября 2021 г. повысил ключевую ставку до 7,50%, объясняя это: «Инфляция складывается значительно выше прогноза Банка России и по итогам 2021 года ожидается в интервале 7,4–7,9%. Вклад в инфляцию со стороны устойчивых факторов остается существенным в связи с более быстрым расширением спроса по сравнению с возможностями наращивания выпуска. В этих условиях и с учетом вновь повысившихся инфляционных ожиданий баланс рисков для инфляции значимо смещен в сторону проинфляционных. Это может привести к более продолжительному отклонению инфляции вверх от цели. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика направлена на ограничение этого риска и возвращение инфляции к 4%» <sup>22</sup> . Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность. <sup>23</sup>	

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-сентябре 2021 года в ХМАО-Югра отмечалось снижение объемов промышленного производства и работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился оборот розничной торговли и уровень заработной платы. В связи со специализацией региона на добыче полезных ископаемых существенное влияние на регион оказывает ситуация на нефтяном рынке, которая продолжает оставаться мало предсказуемой. Среднемесячная заработная плата за январь-август 2021 г. составила 83 200 рублей, что выше среднероссийского уровня заработной платы.

Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка и ставка по льготной ипотеке. С учетом сложившейся ситуации к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно.

## **4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Объект оценки представляет собой нежилое помещение.

Классификация нежилых помещений<sup>24</sup>.

- Рынок помещений офисного назначения:

<sup>22</sup> Сайт Центрального банка Российской Федерации, URL: [https://cbr.ru/press/pr/?file=22102021\\_133000Key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=22102021_133000Key.htm)

<sup>23</sup> По материалам: СтатРиелт. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки апрель 2020 г. -ноябрь 2021 гг. // URL: <https://statielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

<sup>24</sup> Источник: Антон Божко, действующий член РОО. Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

- рынок помещений офисного назначения класса «А»;
- рынок помещений офисного назначения класса «В»;
- рынок помещений офисного назначения класса «В±»;
- рынок помещений офисного назначения класса «С» и ниже.
- Рынок помещений торгового назначения:
  - рынок помещений торгового назначения в торговом центре;
  - рынок помещений торгового назначения в торговых павильонах;
  - рынок помещений торгового назначения в нежилых зданиях;
  - рынок помещений торгового назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
- Рынок помещений свободного назначения:
  - рынок помещений свободного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов;
  - рынок помещений свободного назначения, расположенных в нежилых зданиях.

*Объект оценки целесообразно позиционировать как помещение свободного назначения, расположенное на первом этаже жилого многоквартирного дома.*

### **4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект**

Так как Объект оценки представлен помещениями свободного назначения целесообразно рассмотреть рынок коммерческой недвижимости.

По итогам II квартала 2020 г. экспонируемый объем в Ханты-Мансийском автономном округе в сегменте торгово-офисной недвижимости показал снижение на 43% относительно предыдущего периода и составил 83 предложения. Средняя площадь лотов в экспозиции предложения в течении полугодия оставалась практически неизменной и варьировалась от 369 кв. м в I квартале, до 356 кв. м во II квартале. В I квартале был представлен к продаже торгово-офисный центр с наибольшей площадью в 10 000 кв. м, и наибольшей запрашиваемой стоимостью – 800 млн руб., расположенный в г. Сургуте, представляющий собой 6-ти этажное здание, с автостоянкой на 77 мест в цокольном этаже. В завершении июня 2020 г. бюджет торгово-офисных объектов за последние три месяца в среднем составил 16,91 млн руб. за лот, таким образом по отношению к I кварталу 2020 г. бюджет предложения показал снижение на 12 %.

В группе объектов торгово-офисного назначения, лидерами по количеству предложения неизменно остаются г. Сургут – 82 предложения, г. Ханты-Мансийск – 50 предложений, г. Нижневартовск – 34 предложения. Разница между средней стоимостью квадратного метра вакантных площадей г. Сургута и г. Ханты-Мансийска в I квартале 2020 г. составила всего 1%, во II квартале 2020 г. эта разница достигла 40%, в пользу г. Ханты-Мансийска.

По итогам полугодия в г. Ханты - Мансийске установилась максимальная средневзвешенная стоимость торгово-офисных площадей – 69 462 руб./кв. м. Минимальный удельный показатель средней стоимости объектов торгово-офисной недвижимости зафиксирован во II квартале 2020 г. в г. Мегионе – 11 521 руб./кв. м. Таким образом, разница между минимальным и максимальным значением средней стоимости площадей по округу составила 503%.

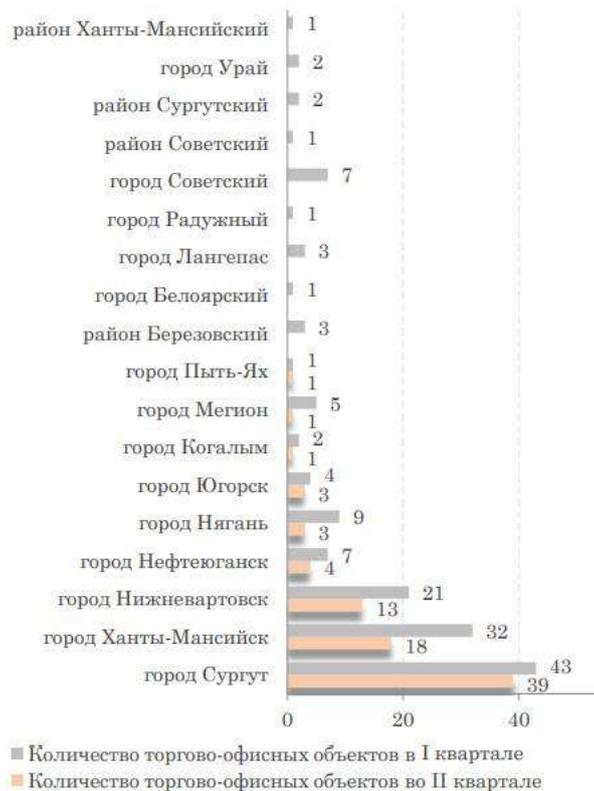


Рис. 3. Количество торгово-офисных объектов, предлагаемых к продаже<sup>25</sup>

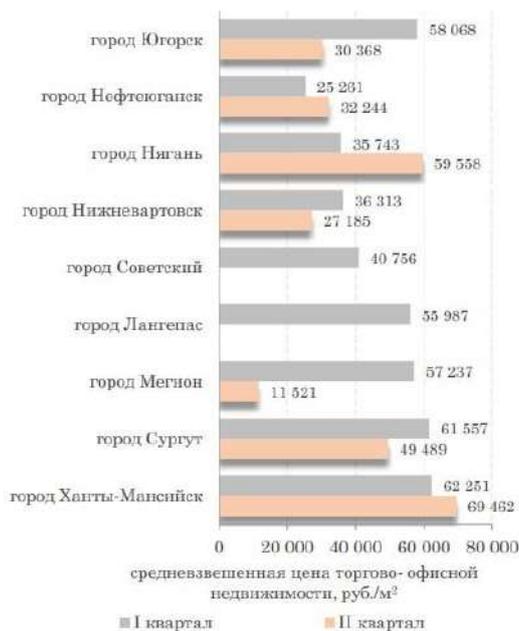


Рис. 4. Средневзвешенная цена торгово-офисной недвижимости, руб./кв. м<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Источник информации. Аналитический бюллетень, Коммерческая недвижимость, 1 полугодие 2020 г., наиболее актуальные данные из опубликованных, <https://cio-hmao.ru/services/opredelenie-kadastrvoy-stoimosti/analiz-rynka/>; <https://cio-hmao.ru/upload/iblock/fa7/Analiticheskij-byulleten-kommercheskaya-ndvizhimost-1-polugodie-2020.pdf>

<sup>26</sup> Источник информации. Аналитический бюллетень, Коммерческая недвижимость, 1 полугодие 2020 г., наиболее актуальные данные из опубликованных, <https://cio-hmao.ru/services/opredelenie-kadastrvoy-stoimosti/analiz-rynka/>; <https://cio-hmao.ru/upload/iblock/fa7/Analiticheskij-byulleten-kommercheskaya-ndvizhimost-1-polugodie-2020.pdf>

При сравнении средневзвешенной цены торгово-офисных объектов в разрезе муниципальных образований, можно отметить изменение цен в г. Нягани, средняя цена в котором по итогам I полугодия 2020 г. выросла на 67%. При этом объем экспонированных объектов в г. Нягани во II квартале 2020 г. снизился втрое, что вполне соотносится с общей тенденцией уменьшения вакантных торгово-офисных площадей на рынке недвижимости во II квартале. В целом география данного сегмента во II квартале претерпела значительные изменения, если в I квартале на рынке недвижимости торгово-офисного сегмента было представлено 18 муниципальных образований, в том числе 8 из них с количеством предложений менее 3, то во II квартале исчезновение с рынка недвижимости этих объектов и отсутствие вакантных помещений в Березовском районе, г. Лангепасе и г. Советском, привело к сужению рынка до центральной части округа.

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

Район г. Сургута	Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
Восточный район	25 243	27 850	55 340	89 730	35 275	60 346
Северный жилой район	51 429	28 800	74 667	100 178	73 146	42 214
Северный промышленный район	18 935	40 000	81 918	50 708	34 450	47 706
Северо-восточный жилой район	25 591	29 000	105 740	69 697	36 466	54 665
Центральный район	28 630	37 842	115 385	87 407	73 395	60 374

**Рис. 5. Анализ цены предложения торгово-офисной недвижимости в Сургуте в зависимости от местоположения<sup>27</sup>**

Рынок встроенных помещений г. Сургута представлен помещениями на первых этажах жилых и административных зданий.

Основным торговым коридором города является пр-кт Ленина.

Основной спрос на встроенные помещения формируют представители малого и среднего бизнеса. Наиболее востребованы встроенные помещения с отдельным входом для размещения магазинов, салонов связи, стоматологий, аптек, парикмахерских, туристических фирм и других направлений в сфере обслуживания населения. Наиболее распространены договоры аренды сроком на 11 месяцев.

Предложение по продаже и аренде встроенных помещений представлено во всех районах города. Появление на рынке новых предложений напрямую зависит от строительства новых жилых комплексов, которое, как правило, влечет за собой появление спроса на объекты сервисного обслуживания населения и предприятия торговли.

В течение года существенных изменений в уровне арендных ставок и цен продаж на встроенно-пристроенные помещения не ожидается. Цены продаж и арендные ставки будут расти только на наиболее ликвидные объекты в зависимости от местоположения, площади и качества отделки помещения.

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 330 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. Из представленного объема предложений – 106 имеют площадь менее 100 кв. м., 167 предложений имеют площадь 100-500 кв. м., 60 имеют площадь более 500 кв. м.

<sup>27</sup> Источник информации. Аналитический бюллетень, Коммерческая недвижимость, I полугодие 2020 г., наиболее актуальные данные из опубликованных, <https://cio-hmao.ru/services/opredelenie-kadaastrovoy-stoimosti/analiz-rynka/>; <https://cio-hmao.ru/upload/iblock/fa7/Analiticheskij-byulleten-kommercheskaya-ndvizhimos-t-I-polugodie-2020.pdf>

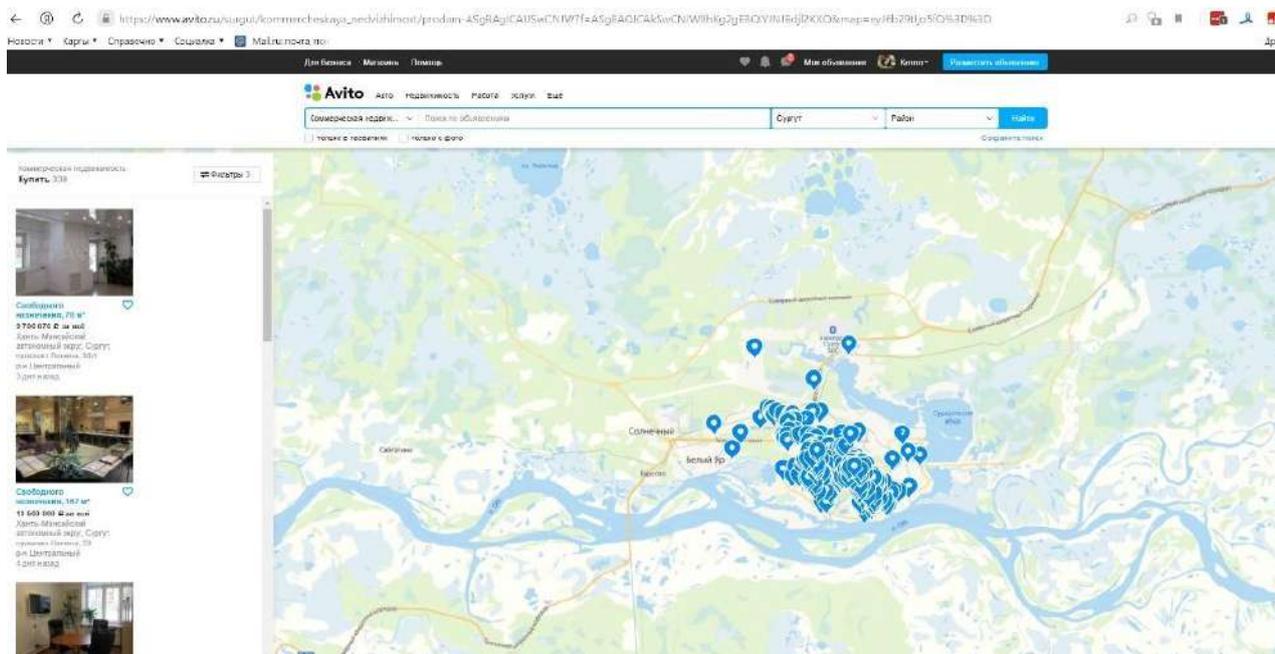


Рис. 6. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в Сургуте<sup>28</sup>

Число предложений по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения на дату оценки – 378 (<https://www.avito.ru>). Следует отметить, что, как и при продаже, фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. Из 378 предложений – 186 предложений имеют площадь менее 100 кв. м., 161 предложение имеет площадь 100-500 кв. м., 35 предложений имеют площадь более 500 кв. м.

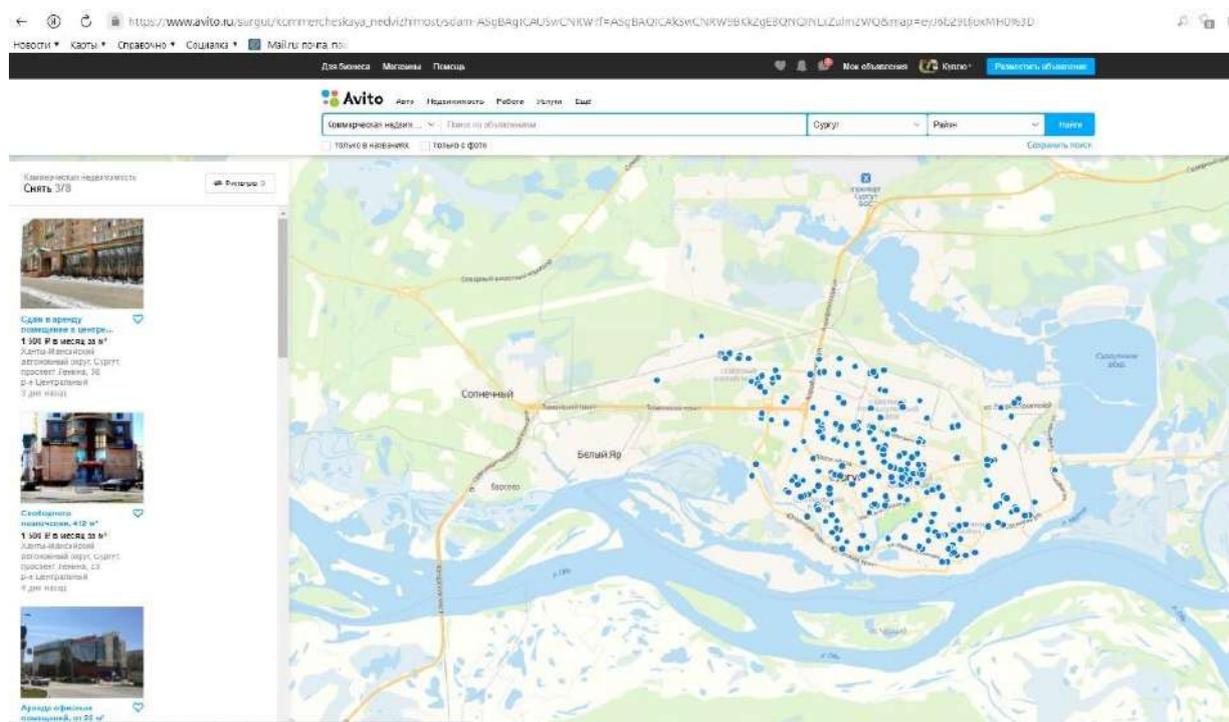


Рис. 7. Предложения по аренде коммерческой недвижимости в Сургуте<sup>29</sup>

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах с указанием правил их отбора для проведения

<sup>28</sup> Источник информации. URL: [https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQIYJNBdjl2KXQ&map=eyJ6b29tIjo5fQ%3D%3D](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQIYJNBdjl2KXQ&map=eyJ6b29tIjo5fQ%3D%3D)

<sup>29</sup> Источник информации. URL [https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?f=ASgBAQICAKSwCNRW9BKk2gEBQNQINLxZulm2WQ&map=eyJ6b29tIjoxMH0%3D](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?f=ASgBAQICAKSwCNRW9BKk2gEBQNQINLxZulm2WQ&map=eyJ6b29tIjoxMH0%3D)

#### расчетов и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов

Оценщик проанализировал доступные рыночные данные об объектах-аналогах, рассмотрев предложения, представленные в следующих источниках:

- <https://www.avito.ru/>;
- <https://hmao.move.ru/>;
- <https://hmao.cian.ru/>;
- <https://surgut.etagi.com/>;
- др.

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги по следующим правилам (критериям) отбора:

- рассматривались предложения по продаже и аренде помещений в г. Сургут;
- рассматривались предложения в непосредственной близости от расположения Объекта оценки;
- рассматривались предложения по продаже и аренде помещений свободного назначения, расположенные на первых этажах жилых домов;
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- объекты без ограничений (обременений) прав;
- приоритет отдавался объектам с отдельным входом;
- приоритет отдавался объектам с наиболее сопоставимой площадью;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Дополнительно следует отметить, что на рынке может быть представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с определенными правилами отбора объектов-аналогов и принципом достаточности, кроме этого, приоритет отдается объектам с меньшей общей валовой коррекцией. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик оцениваемого объекта, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

**Таблица № 12. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)**

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 		 	 
Местоположение	г. Сургут, мкр. 39-й, ул. Крылова, д. 38	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 13	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 13	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 13
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Локальное расположение	Первая линия (вход с торца)	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Передаваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки
Этаж расположения	1	Высокий цоколь	Высокий цоколь	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Точная ссылка	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/225598713/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/225598713/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/219598110/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/219598110/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/3736213/">https://surgut.etagi.com/commerce/3736213/</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeshchenie_140_m_2253010235">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeshchenie_140_m_2253010235</a>
Источник информации	Андрей, +7 964 097-15-35	Николай, +7 932 416-14-85	Николай, +7 950 536-15-03	Агентство «Этажи», +7 (982)500-32-84
Общая площадь, кв. м	167,30	121,50	337,00	140,00
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>10 038 000</b>	<b>7 600 000</b>	<b>18 000 000</b>	<b>8 000 000</b>
<b>НДС</b>	Включен	Включен	Не включен	Включен

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	50 000	52 126	53 412	47 619
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости по отобранным для расчета аналогам рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 47 619-53 412 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

**Таблица № 13. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)**

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
				
Местоположение	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 13	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 12	г. Сургут, Тюменский тракт, д. 2	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 14
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Локальное расположение	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии (на время возможного ремонта предоставляются арендные каникулы).	Стандартная отделка в хорошем состоянии (на время возможного ремонта предоставляются арендные каникулы)	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	высокий цоколь	1	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Точная ссылка	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/251677011/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/251677011/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/265814945/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/265814945/</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_109.4_m_1395901967">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_109.4_m_1395901967</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/6537637/">https://surgut.etagi.com/commerce/6537637/</a>
Источник информации	+7 (982) 544-41-09	Агентство «Этажи», +7 932 409-97-90	Олег, +7 912 818-75-68	Агентство «Этажи», +7 (950) 534-49-86
Общая площадь, кв. м	180,00	101,60	109,40	78,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	<b>9 600</b>	<b>14 528</b>	<b>7 200</b>	<b>10 769</b>
НДС	Не включен	Включен	Не включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов, без НДС	9 600	12 106	7 200	8 974
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобраным для расчета аналогам находятся в диапазоне 7 200 – 12 106 руб./кв. м в год без НДС и коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Расчет стоимости оцениваемого объекта производится исходя из наиболее эффективного использования - в качестве помещения свободного назначения. Альтернативные варианты использования не рассматриваются, в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

#### 4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе Отчета представлено обоснование значений (диапазонов значений) типовых ценообразующих факторов, используемых в расчетах.

Значения корректирующих коэффициентов, используемые в расчетах, принимались преимущественно на основании данных:

- Справочника оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.
- Справочника оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.
- Справочника оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

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.

Данные для анализа рыночной информации в рамках статистической обработки извлекались из объявлений о продаже офисно-торговых объектов, которые были размещены на сайтах о недвижимости. Для получения необходимой информации были проанализированы различные сайты, например, [cian.ru](http://cian.ru), [avito.ru](http://avito.ru), [realty.yandex.ru](http://realty.yandex.ru), [realtymag.ru](http://realtymag.ru), [gdeetotdom.ru](http://gdeetotdom.ru) и т.п. Данные, полученные с этих сайтов, позволили установить некоторые соотношения между ценами подобных объектов офисно-торгового назначения, различающихся отдельными характеристиками, которые могут быть использованы в качестве корректирующих коэффициентов при приведении цен (арендных ставок) объектов - аналогов к ценам (арендным ставкам) оцениваемых объектов по соответствующим параметрам сравнения.

Важно отметить, что корректирующие коэффициенты рассчитывались отдельно для различных групп городов России в соответствии с численностью населения:

1. г. Москва;
2. г. Санкт-Петербург;
3. города с численностью более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
4. города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн чел.;
5. города с численностью до 500 тыс. чел.;

По каждой группе городов и населенных пунктов было собрано в среднем по 5 500 объявлений, при последующей обработке около 50% всех данных были исключены, поскольку отбирались лишь наиболее информативные объявления, чтобы уменьшить влияние «шумов» на параметры модели множественной регрессии. При этом ряд коэффициентов в Справочниках представлен с разбивкой по численности, а ряд усредненно по России. Авторы Справочников отмечают, что отношения цен (арендных ставок) объектов, имеющих различия по некоторым ценообразующим параметрам (по которым имеется информация в объявлениях) в меньшей степени зависят от численности населенного пункта, в котором располагаются эти объекты. Эти отношения цен (арендных ставок) могут изменяться в зависимости от класса объектов, или оставаться стабильными всех классов офисно-торговых объектов по всей территории России. Основываясь на результатах статистического анализа рыночных данных, авторы сочли целесообразным ряд коэффициентов представить с разбивкой по численности; а некоторые коэффициенты приводятся в целом для всех офисно-торговых объектов на территории страны. Соответственно, Оценщик использует данные, представленные в разбивке по численности населения городов при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

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

использует данные, представленные в разбивке по численности населения 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 данном 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 крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей. Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком.

*Оцениваемые помещения расположены в городе Сургут с значительной численностью населения и средним уровнем активности по объектам коммерческой недвижимости, на рынке представлено достаточное число предложений по сопоставимым объектам недвижимости, в связи с этим Оценщик использовал данные по активному рынку.*

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.

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.

Далее представлено обоснование значений влияния ценообразующих факторов для нежилых помещений, по которым вводились корректировки в расчетах. Значения влияния ценообразующих факторов на стоимость объектов недвижимости приняты по официальным изданиям, публикуемым для оценщиков в качестве справочников, или по рыночным данным. Значения влияния факторов, по которым не требуется введение корректировок, не приводятся.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели могут быть разделены на следующие группы:

- местоположение;
- расположение относительно красной линии;
- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- общая площадь (фактор масштаба);

- состояние отделки;
- этаж;
- наличие отдельного входа;
- тип парковки и ее характеристики (подземная / наземная, открытая / закрытая и т. д.).

*Местоположение: ценовая зона в пределах города*

Данный ценообразующий фактор отражает влияние местоположения объектов недвижимости внутри населенного пункта на их стоимость. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся 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 высокостажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали).	VI

**Рис. 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах города<sup>30</sup>**

В ходе анализа территориального расположения объектов в пределах населенных пунктов Оценщик рассматривал сложившиеся территориальные зоны в границах населенного пункта индивидуально. В небольших населенных пунктах могут быть не представлены микрорайоны современной высотной застройки. В некоторых населенных пунктах может отсутствовать зона «Культурный и исторический центр», в связи с основанием города лишь в середине XX века и типовой массовой застройкой. В некоторых крупных городах административный и исторический центры могут совпадать.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

<sup>30</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Центры административных районов города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,85	0,92
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,84	0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,89	0,85	0,92
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,84	0,92
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83	0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,85	0,91
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,88	0,84	0,92

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны высотной застройки по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,81	0,77	0,86
2	Санкт-Петербург	0,82	0,79	0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,77	0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,78	0,85
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,78	0,86
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,77	0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,78	0,85
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,82	0,78	0,86

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,70	0,80
2	Санкт-Петербург	0,75	0,73	0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,70	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,71	0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70	0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,79
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,70	0,79

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,64	0,58	0,71
2	Санкт-Петербург	0,65	0,60	0,70
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,65	0,58	0,71
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,60	0,70
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58	0,71
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,59	0,70
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58	0,71
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,65	0,59	0,71

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,71	0,66	0,77
2	Санкт-Петербург	0,74	0,69	0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,68	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,69	0,79
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69	0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70	0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,68	0,79
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,75	0,69	0,80

Рис. 9. Корректирующие коэффициенты для цен офисно-торговой недвижимости по районам города<sup>31</sup>

<sup>31</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Центры административных районов города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,85	0,93
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,84	0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,89	0,85	0,92
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,84	0,92
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83	0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,85	0,91
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,88	0,84	0,92

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Спальные микрорайоны высотной застройки по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,82	0,77	0,86
2	Санкт-Петербург	0,84	0,81	0,88
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,77	0,86
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,78	0,86
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,79	0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,76	0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,78	0,85
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,82	0,77	0,86

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,70	0,80
2	Санкт-Петербург	0,77	0,73	0,80
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,69	0,79
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,71	0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,76	0,71	0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70	0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,79
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,70	0,79

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,71	0,66	0,77
2	Санкт-Петербург	0,74	0,70	0,79
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,68	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,69	0,79
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,69	0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,68	0,79
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,68	0,79

Рис. 10. Корректирующие коэффициенты для арендных ставок офисно-торговой недвижимости по районам города<sup>32</sup>

<sup>32</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на район города для каждого оцениваемого объекта и подобранного объекта-аналога принимаются индивидуально на основании проведенного Оценщиком анализа характеристик местоположения объектов.

*Выход на красную линию*

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутри квартала. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

В Справочнике приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние расположения объекта относительно «красной линии».

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

**Рис. 11. Значения корректировок на красную линию, усредненные по городам России<sup>33</sup>**

*Тип объекта*

Корректирующие коэффициенты представлены по данным экспертного опроса.

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

**Рис. 12. Значения корректировок для цен продаж, усредненные по городам России<sup>34</sup>**

<sup>33</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>34</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,95
2	Санкт-Петербург	0,93	0,90	0,96
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89	0,96
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,92	0,89	0,96
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,89	0,96
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,92	0,89	0,96
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,89	0,96
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	0,93	0,90	0,96

Рис. 13. Значения корректировок для арендных ставок, усредненные по городам России<sup>35</sup>

#### Площадь

В используемом Справочнике приведены корректирующие коэффициенты (графики зависимости), отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты (графики) были рассчитаны по статистическим данным и позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости. Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения. Однако не по всем указанным группам удалось выявить зависимость цены (арендной ставки) от фактора масштаба. При оценке объектов, находящихся в городах, не относящимся к группам городов, по которым имеются конкретные данные, авторы Справочника пользоваться усредненными данными по РФ в целом. Следует отметить, что приведенные корректирующие коэффициенты рассчитаны на основе степенной модели снижения цены (арендной ставки) объекта недвижимости от его площади.

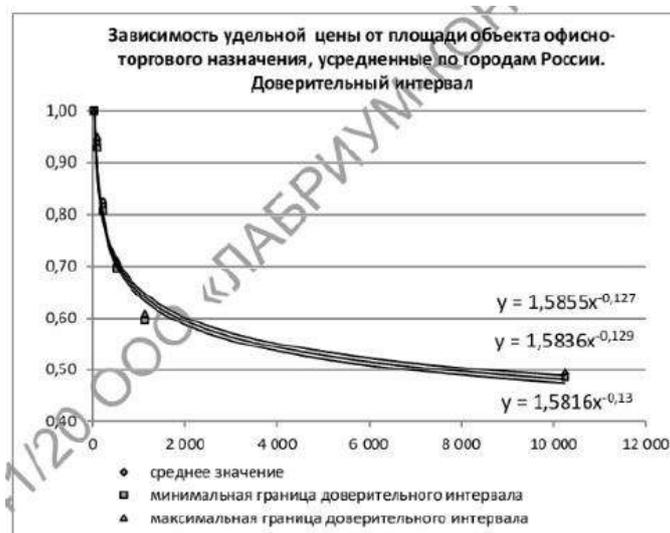


Рис. 14. Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения в среднем по России<sup>36</sup>

<sup>35</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>36</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.



Рис. 15. Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения в городах численностью менее 1 млн. чел.<sup>37</sup>

#### Вид и состояние отделки

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу в состоянии отделки. При наличии разницы в качестве отделки оцениваемого объекта по сравнению с качеством отделки объектов-аналогов, величина корректировки определялась в соответствии со сложившимися на дату проведения оценки ценами на стройматериалы и работы специализированных организаций. Величина корректировки при необходимости ее введения рассчитывается индивидуально для каждого объекта.

#### Этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость (и соответственно величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

В используемом Справочнике приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по статистическим данным, которые показывают различия в стоимости офисно-торговых объектов в зависимости от этажа расположения:

- 1 этаж;
- 2 этаж и выше;
- цоколь;
- подвал.

Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, авторы Справочника рекомендуют пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

<sup>37</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

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

**Рис. 16. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России<sup>38</sup>**

#### Отдельный вход

Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа. В рамках используемого Справочника проведен анализ соотношения цен и арендных ставок на объекты офисно-торгового назначения в зависимости от наличия отдельного входа у объекта. При этом анализ затрагивал как данные экспертного опроса, так и статистические данные для выявления соответствующих корректирующих коэффициентов. Как было отмечено выше, Оценщик отдает приоритет статистическим данным.

Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, авторы Справочника рекомендуют пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

города с численностью менее 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,18
	отдельного входа нет	0,85	1,00

**Рис. 17. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения для городов с численностью населения менее 1 млн чел.<sup>39</sup>**

#### Тип парковки

Принято считать, что среди объектов офисно-торговой недвижимости преимущества среди прочих имеют объекты с более высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой. В Справочнике приведены данные на основании экспертного опроса.

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

**Рис. 18. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России<sup>40</sup>**

<sup>38</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>39</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>40</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой				Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой					
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,87	0,93	1	Москва	1,12	1,08	1,16
2	Санкт-Петербург	–	–	–	2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,87	0,94	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,11	1,07	1,15
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,89	0,92	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,11	1,09	1,13
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,91	0,88	0,94	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,11	1,07	1,15
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,88	0,93	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,11	1,07	1,14

Рис. 19. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения по категориям городов<sup>41</sup>

Под организованной парковкой Оценщик понимает обособленную территорию со шлагбаумом и/или ограждением, предназначенную для хранения автомобилей, обустроенную соответствующей разметкой.

#### Недозагрузка

Уровень недозагрузки влияет на действительные валовые доходы от сдачи в аренду объекта.

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

Рис. 20. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов свободного назначения<sup>42</sup>

#### Операционные расходы

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	20,0%	23,2%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	18,0%	21,2%

Рис. 21. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ<sup>43</sup>

#### Ставки капитализации

<sup>41</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>42</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>43</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

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

Рис. 22. Ставки капитализации<sup>44</sup>

Скидка на торг

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,9%	6,9%	12,9%
2	Санкт-Петербург	9,9%	6,9%	12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	7,0%	13,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,9%	13,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,7%	13,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,9%	13,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,8%	6,9%	12,7%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	10,6%	7,3%	13,9%

Рис. 23. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения<sup>45</sup>

<sup>44</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>45</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,0%	7,1%	12,9%
2	Санкт-Петербург	9,3%	6,6%	11,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,3%	6,7%	11,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,0%	6,8%	11,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	7,0%	13,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	6,7%	11,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	6,4%	12,1%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	10,0%	7,0%	13,0%

Рис. 24. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения<sup>46</sup>

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

Рынок встроенных помещений г. Сургута представлен помещениями на первых этажах жилых и административных зданий.

Основной спрос на встроенные помещения формируют представители малого и среднего бизнеса. Наиболее востребованы встроенные помещения с отдельным входом для размещения магазинов, салонов связи, стоматологий, аптек, парикмахерских, туристических фирм и других направлений в сфере обслуживания населения. Наиболее распространены договоры аренды сроком на 11 месяцев.

По состоянию на дату оценки по данным популярного сервиса Авито (<https://www.avito.ru>) представлено 330 предложений по продаже объектов офисного, торгового и свободного назначения. Следует отметить, что фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. Из представленного объема предложений – 106 имеют площадь менее 100 кв. м., 167 предложений имеют площадь 100-500 кв. м., 60 имеют площадь более 500 кв. м.

Число предложений по аренде объектов офисного, торгового и свободного назначения на дату оценки – 378 (<https://www.avito.ru>). Следует отметить, что, как и при продаже, фактически часть объектов свободного назначения относятся к сегменту производственно-складской недвижимости. Из 378 предложений – 186 предложений имеют площадь менее 100 кв. м., 161 предложение имеет площадь 100-500 кв. м., 35 предложений имеют площадь более 500 кв. м.

Цены предложений объектов торгово-офисных объектов в Северном жилом районе по данным исследований на 2 квартал 2020 г. находятся в диапазоне 28 800-100 178 руб./кв. м.

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения по отобраным для расчета аналогам находятся в диапазоне 47 619-53 412 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобраным для расчета аналогам находятся в диапазоне 7 200 – 12 106 руб./кв. м в год без НДС и коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Скидки на торг при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения для городов с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего находятся в диапазоне 6,9%-13,10% для продажи и 6,7-11,8% для аренды объектов.

<sup>46</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

## Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок справедливой стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении вариантов 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** – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

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 вариантов использования Объекта оценки

**Юридическая правомочность:** Оцениваемый объект имеет нежилое назначение, что не допускает его иного использования. Ограничений по эксплуатации объекта не выявлено, за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным производством. Таким образом, критерию юридической правомочности отвечает торгово-сервисное, офисное или производственно-складское использование объекта за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным производством.

**Физическая осуществимость:** Учитывая размер объекта недвижимости, этаж расположения, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. Объемно-планировочные и конструктивные решения позволяют использовать объект в качестве торговых, офисных или услуг (сервиса) без каких-либо существенных капитальных вложений. В связи с наличием у оцениваемого помещения отдельного входа с улицы и расположением на первом этаже – объект наиболее привлекателен для торговли и услуг. Однако, следует отметить, что жилой дом, в котором расположено помещение, расположен внутриквартально, в связи с этим наличие отдельного входа может не быть решающим фактором в выборе варианта использования. Объект также может быть использован в качестве офисного.

**Финансовая оправданность и максимальная эффективность:** типичными вариантами распоряжения улучшениями в данном случае могут служить следующие альтернативы:

1. Продолжение нынешнего варианта использования;
2. Реконструкция или ремонт;
3. Изменение использования.

Продолжение нынешнего варианта использования, реконструкция и ремонт. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики встроенного помещения не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве офисных или торговых помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис). У помещения имеется отдельный вход, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения. Помещение не требует проведения ремонта. Реконструкция встроенного помещения нецелесообразна (расположен в доме 2015 года постройки), а кроме того не представляется возможной.

Изменение использования. Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики наиболее оптимальны для размещения офисных или торговых помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис). Вследствие особенностей конструктивных характеристик и местоположения можно сделать вывод о том, что использование объекта недвижимости в качестве

офисных или торговых помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) оптимально, изменение назначения нецелесообразно.

*Принимая во внимание расположение Объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшения, максимально эффективным использованием объекта оценки будет в качестве торгово-офисных помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) – то есть в качестве помещений свободного назначения.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

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

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

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

#### *Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)*

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

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть 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. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех со-

бытий, 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**

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

*К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. 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 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 объ-

екта-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 сравнительному подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения корректировок 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 сравнительного подхода такова:

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

#### **6.1.2. Выявление сопоставимых объектов**

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

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

**Таблица № 14. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода**

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 			 
Местоположение	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, мкр. 39-й, ул. Крылова, д. 38	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 13	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 13	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 13
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия (вход с торца)	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Передаваемые права на помещение	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки
Этаж расположения	1	1	Высокий цоколь	Высокий цоколь	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Точная ссылка	x	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/225598713/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/225598713/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/219598110/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/219598110/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/3736213/">https://surgut.etagi.com/commerce/3736213/</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_140_m_2253010235">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_140_m_2253010235</a>
Источник информации	x	Андрей, +7 964 097-15-35	Николай, +7 932 416-14-85	Николай, +7 950 536-15-03	Агентство «Этажи», +7 (982)500-32-84

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	264,80	167,30	121,50	337,00	140,00
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>?</b>	<b>10 038 000</b>	<b>7 600 000</b>	<b>18 000 000</b>	<b>8 000 000</b>
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Включен	Включен	Не включен	Включен
<b>Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС</b>	<b>?</b>	50 000	52 126	53 412	47 619
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

### 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 техническом состоянии, местоположении в здании и иных характеристиках. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

### 6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

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>47</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);
  - 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.

### 6.1.5. Внесение корректировок

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

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

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

<sup>47</sup> Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

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

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

Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации. Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

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

К расчетам принято среднее значение скидки на торг для активного рынка для объектов свободного назначения, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего, в размере 10,0%.

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,9%	6,9%	12,9%
2	Санкт-Петербург	9,9%	6,9%	12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	7,0%	13,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,9%	13,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,7%	13,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,9%	13,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,8%	6,9%	12,7%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	10,6%	7,3%	13,9%

Рис. 25. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения<sup>48</sup>

Таблица № 15. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./м <sup>2</sup>	?	50 000	52 126	53 412	47 619
Переданные права	вид права	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	50 000	52 126	53 412	47 619

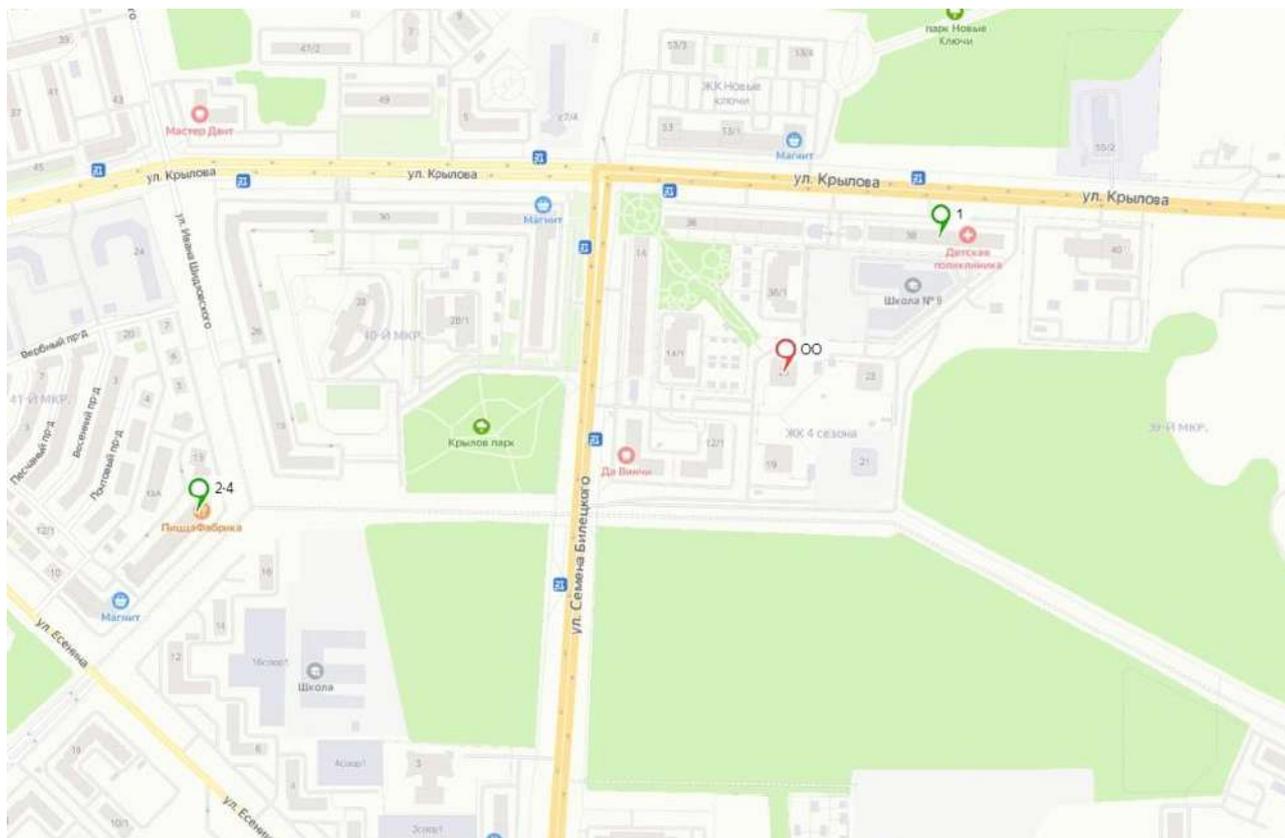
<sup>48</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены				
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	50 000	52 126	53 412	47 619
Дата продажи	дата	ноя.21	ноя.21	ноя.21	ноя.21	ноя.21
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	50 000	52 126	53 412	47 619
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	45 000	46 914	48 071	42 857
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>45 000</b>	<b>46 914</b>	<b>48 071</b>	<b>42 857</b>

### *Корректировка по II группе элементов сравнения*

#### *Корректировка на местоположение*

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



**Рис. 26. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки (ОО)**

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Центры административных районов города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,85	0,92
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,84	0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,89	0,85	0,92
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,84	0,92
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83	0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,85	0,91
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,88	0,84	0,92

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,81	0,77	0,86
2	Санкт-Петербург	0,82	0,79	0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,77	0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,78	0,85
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,78	0,86
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,77	0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,78	0,85
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,82	0,78	0,86

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы крупных промпредприятий по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,70	0,80
2	Санкт-Петербург	0,75	0,73	0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,70	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,71	0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70	0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,79
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,70	0,79

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,71	0,66	0,77
2	Санкт-Петербург	0,74	0,69	0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,68	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,69	0,79
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69	0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70	0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,68	0,79
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,75	0,69	0,80

Рис. 27. Корректирующие коэффициенты для цен офисно-торговой недвижимости по районам города<sup>49</sup>

<sup>49</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зоне высотной (многоквартирной) застройки. Корректировка не требуется.

*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.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

**Рис. 28. Значения корректировок на красную линию, усредненные по городам России<sup>50</sup>**

Оцениваемое помещение расположено внутриквартально. Оценщик использовал коэффициент из расширенного интервала для объекта-аналога №1 в размере 0,91, так как он имеет вход с торца, характеризуется невысоким пешеходным и автомобильным трафиком, но имеет показатели лучше, чем внутриквартальный объект. Для остальных объектов использовались средние значения коэффициентов.

Объекты-аналоги №2-4 расположены на красной линии улицы, которая находится в процессе проектирования и строительства, по данным продавцов организация дорожного движения и асфальтирование планируется в течение года. По сравнению с Объектом оценки данные объекты по мнению Оценщика имеют преимущество, так как оцениваемое помещение расположено внутриквартально без перспектив корректировки данного факта.

**Таблица № 16. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия (вход с торца)	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Коэффициент	0,84	0,91	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		-7,69%	-16,00%	-16,00%	-16,00%

*Корректировка на тип объекта.* Оцениваемый объект и все объекты-аналоги являются помещениями, корректировка не требуется.

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

<sup>50</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

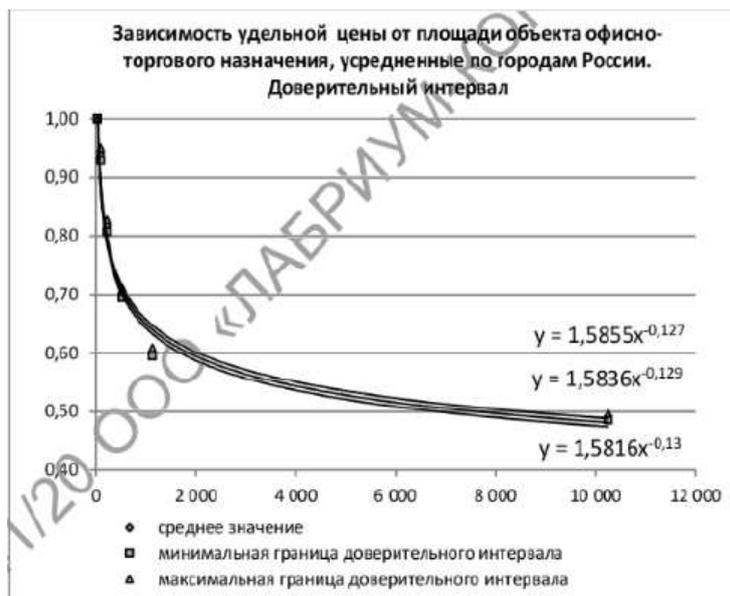


Рис. 29. Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения в среднем по России<sup>51</sup>

Корректировка определяется по следующей формуле:

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

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

Таблица № 17. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	264,80	167,30	121,50	337,00	140,00
Величина корректировки, %	x	-5,75%	-9,56%	3,16%	-7,89%

Корректировка на техническое состояние (отделку). Далее анализируется техническое состояние оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 имеют стандартную отделку в хорошем состоянии, корректировка не требуется. Объект-аналог №4 предлагается к продаже без отделки, необходима корректировка.

Затраты на ремонт определялись Оценщиком по данным строительным компаниям г. Сургута (интервьюирование и консультация со специалистами) и составили:

Таблица № 18. Данные о затратах на ремонт

Наименование компании	Стоимость стандартной отделки с учетом материалов нежилого помещения, руб./кв. м с НДС	Стоимость стандартной отделки с учетом материалов нежилого помещения, руб./кв. м без НДС
Строительно-ремонтная компания "Мой Дом" ( <a href="https://surgut.365rem.ru/raschet-ceni-remonta-kvartiri.asp#">https://surgut.365rem.ru/raschet-ceni-remonta-kvartiri.asp#</a> )	7 000	5 833
Компания "Кромвель" ( <a href="https://kronvest.net/surgut">https://kronvest.net/surgut</a> )	7 500	6 250
Компания "RM service" ( <a href="https://rm-86.ru/tseny">https://rm-86.ru/tseny</a> )	8 000	6 666
<b>Среднее значение, руб./ кв. м</b>	<b>7 500</b>	<b>6 250</b>

<sup>51</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

**Таблица № 19. Корректировка на отделку**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Вид и состояние отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки			
Скорректированная цена		45 000	46 914	48 071	42 857
Стоимость отделки, руб. кв. м	6 250	6 250	6 250	6 250	0
Разница в стоимости отделки, руб. кв. м		0	0	0	6 250
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	14,58%

*Корректировка на этаж расположения.* Корректировка на этаж расположения не вводилась, т. к. все объекты расположены на первых этажах зданий либо в высоких цоколях, сопоставимых с 1-м этажом.

*Корректировка на тип входа.* Корректировка на тип входа не вводилась, т. к. все объекты имеют отдельный вход.

*Корректировка на тип парковки.* Корректировка на тип парковки не вводилась, так как все объекты-аналоги имеют стихийную парковку.

*Корректировка на наиболее эффективное использование (позиционирование продавца).* Корректировка не вводилась, т. к. все объекты позиционируются как помещения свободного назначения.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица № 20. Расчет справедливой стоимости объекта с применением рыночного (сравнительного) подхода**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	45 000	46 914	48 071	42 857
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия (вход с торца)	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Корректировка	х	-7,69%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	264,80	167,30	121,50	337,00	140,00
Корректировка	х	-5,75%	-9,56%	3,16%	-7,89%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки			
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	14,58%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж расположения	1	1	Высокий цоколь	Высокий цоколь	1
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на тип входа</b>					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)			
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-13,44%	-25,56%	-12,84%	-9,31%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	86,56%	74,44%	87,16%	90,69%
Весовой коэффициент	х	25,54%	21,97%	25,72%	26,76%
Итого скорректированная цена аналогов	х	38 950	34 922	41 898	38 867

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	13,44%	25,56%	19,16%	38,48%
<i>Коэффициент вариации</i>		7,41%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> без НДС</b>	<b>38 801</b>	9 950	7 672	10 777	10 403
Общая площадь улучшений, кв. м	264,8				
<b>Итоговая стоимость без НДС, руб.</b>	<b>10 274 629</b>				

## 6.2. Затратный подход (отказ от использования)

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

Применение затратного подхода наиболее обоснованно в тех случаях, когда здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки, являются новыми или отличаются незначительным износом. Объект оценки представляет собой нежилое встроенное помещение. По мнению Оценщика, рассчитать стоимость затрат на воспроизводство/замещение непосредственно такого же объекта, как оцениваемое помещение, невозможно, поскольку большинство его конструктивных элементов являются общими с соседними помещениями и помещениями общего пользования. Можно рассчитать стоимость строительства всего здания и определить в ней долю, приходящуюся на оцениваемое встроенное помещение, но это приведет к искаженным результатам.

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

## 6.3. Доходный подход

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

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

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

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

### 6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом

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

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:<sup>52</sup>

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.

<sup>52</sup> По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

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

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

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

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости<sup>53</sup>:

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

*В рамках проведения настоящей оценки использован метод прямой капитализации, так как по состоянию на дату проведения оценки имеется возможность получать стабильный доход от сдачи в аренду оцениваемого объекта недвижимости.*

*Метод капитализации по расчетным моделям и метод дисконтирования денежных потоков не применялись, т. к. прогнозирование ставок аренды, недозагрузки, расходов и иных показателей на долговременный период затруднено нестабильной экономической ситуацией, вариативностью прогнозов, представляемых участниками рынка недвижимости.*

### **6.3.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)**

#### **Доходы и расходы при эксплуатации объекта**

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

Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недозагрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной

<sup>53</sup> По материалам: Яскевич Е. Е. *Практика оценки недвижимости*. Москва: - Техносфера, 2011.

в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности.

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

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

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

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

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

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

Так как Объект оценки приставляет собой помещения, предназначенные для сдачи в аренду целиком, то арендопригодная площадь принята равной общей, а в качестве объектов – аналогов подбирались помещения сопоставимой площади, имеющие в своем составе места общего пользования.

#### **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. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

#### ***Проверка достоверности информации о сделках/предложениях***

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

#### ***Определение единиц сравнения и элементов сравнения***

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

Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год

Таблица № 21. Описание объектов-аналогов

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 	 	 	 
Местоположение	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 13	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 12	г. Сургут, Тюменский тракт, д. 2	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 14
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Локальное расположение	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии (на время возможного ремонта предоставляются арендные каникулы).	Стандартная отделка в хорошем состоянии (на время возможного ремонта предоставляются арендные каникулы)	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	1	высокий цоколь	1	1	1
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/251677011/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/251677011/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/265814945/">https://surgut.cian.ru/rent/commercial/265814945/</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pome">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pome</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/6537637/">https://surgut.etagi.com/commerce/6537637/</a>

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	x	+7 (982) 544-41-09	Агентство «Этажи», +7 932 409-97-90	schenie_svobodnogo_naznacheniya_109.4_m_1395901967 Олег, +7 912 818-75-68	Агентство «Этажи», +7 (950) 534-49-86
Общая площадь, кв. м	264,80	180,00	101,60	109,40	78,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	<b>9 600</b>	<b>14 528</b>	<b>7 200</b>	<b>10 769</b>
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Не включен	Включен	Не включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов, без НДС	?	<b>9 600</b>	<b>12 106</b>	<b>7 200</b>	<b>8 974</b>
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

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

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

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

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. Оцениваемые помещения расположены в г. Сургут, имеющем, как было указано выше, численность населения 387 235 чел. на 01 января 2021 г. и уровень доходов населения выше среднего по стране (см. п. 3.4. и п. 4.1 Отчета). Таким образом, по местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего. Последующие корректировки вносились аналогично, при наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов. К расчетам принято среднее значение скидки на торг для активного рынка для объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего, в размере 9,3%.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,0%	7,1%	12,9%
2	Санкт-Петербург	9,3%	6,6%	11,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,3%	6,7%	11,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,0%	6,8%	11,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	7,0%	13,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	6,7%	11,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	6,4%	12,1%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	10,0%	7,0%	13,0%

**Рис. 30. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения**<sup>54</sup>

<sup>54</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

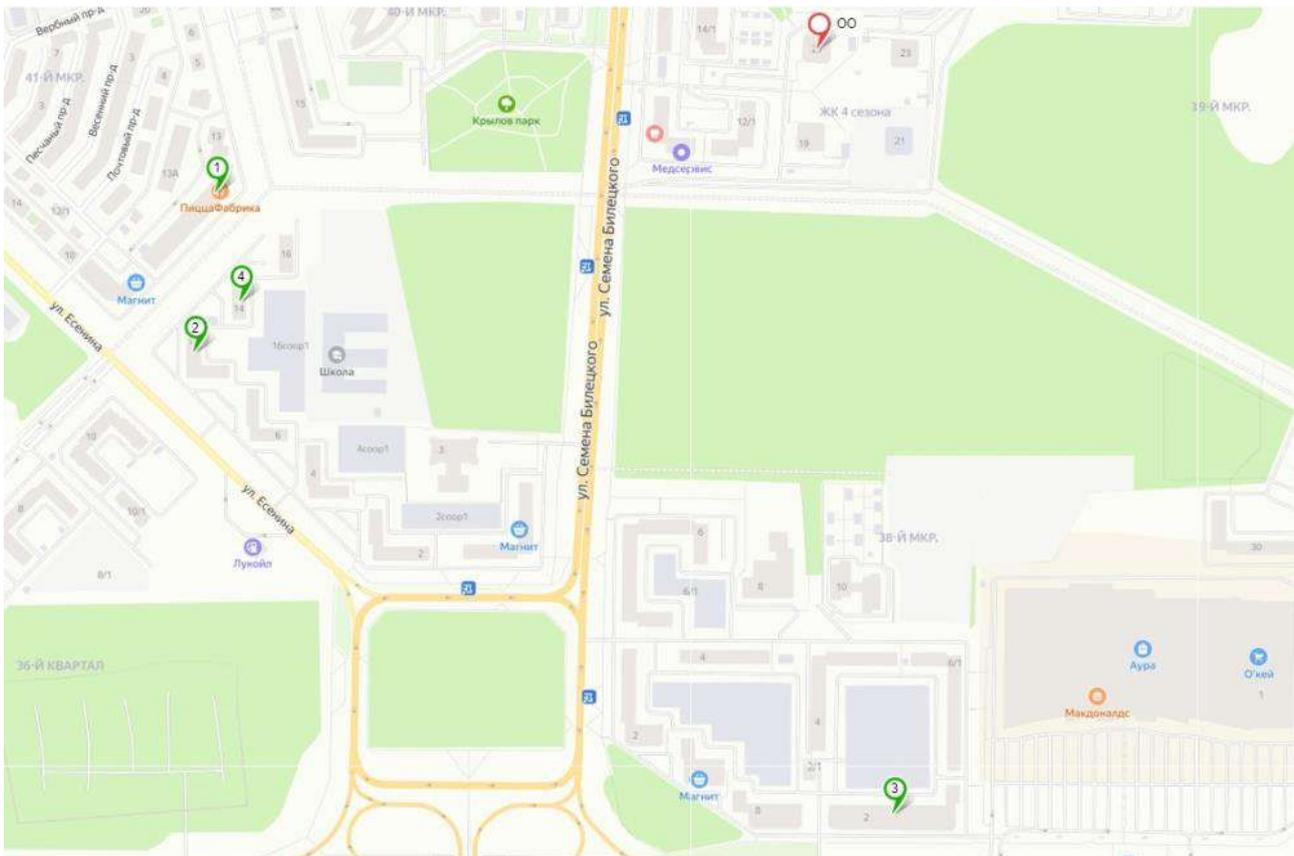
**Таблица № 22. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/год	?	9 600	12 106	7 200	8 974
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	9 600	12 106	7 200	8 974
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	9 600	12 106	7 200	8 974
Дата продажи	дата	ноя.21	ноя.21	ноя.21	ноя.21	ноя.21
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	9 600	12 106	7 200	8 974
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	8 707	10 980	6 530	8 140
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b>	<b>руб./кв. м/год</b>	<b>-</b>	<b>8 707</b>	<b>10 980</b>	<b>6 530</b>	<b>8 140</b>

**Корректировка по II группе элементов сравнения**

*Корректировка на местоположение*

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



**Рис. 31. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки**

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Центры административных районов города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,85	0,93
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,84	0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,89	0,85	0,92
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,84	0,92
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83	0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,85	0,91
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,88	0,84	0,92

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Спальные микрорайоны высотной застройки по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,82	0,77	0,86
2	Санкт-Петербург	0,84	0,81	0,88
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,77	0,86
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,78	0,86
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,79	0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,76	0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,78	0,85
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,82	0,77	0,86

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,70	0,80
2	Санкт-Петербург	0,77	0,73	0,80
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,69	0,79
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,71	0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,76	0,71	0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70	0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,79
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,70	0,79

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,64	0,58	0,70
2	Санкт-Петербург	0,65	0,60	0,70
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,64	0,58	0,70
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,60	0,71
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58	0,71
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,64	0,58	0,70
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58	0,70
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,64	0,58	0,70

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,71	0,66	0,77
2	Санкт-Петербург	0,74	0,70	0,79
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,68	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,69	0,79
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,69	0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,68	0,79
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,68	0,79

Рис. 32. Корректирующие коэффициенты для арендных ставок офисно-торговой недвижимости по районам города<sup>55</sup>

<sup>55</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зоне высотной (многоквартирной) застройки. Корректировка не требуется.

*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.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

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

**Рис. 33. Значения корректировок на красную линию, усредненные по городам России<sup>56</sup>**

Оцениваемое помещение расположено внутриквартально. Объект-аналог №3 расположен вдоль улицы с высоким трафиком транспорта и проходимость (красная линия), Оценщик использовал коэффициент в размере 1,00. Объекты-аналоги №№1,2,4 расположены на красной линии улицы, которая находится в процессе проектирования и строительства, по данным продавцов организация дорожного движения и асфальтирование планируется в течение года. По сравнению с Объектом оценки данные объекты по мнению Оценщика имеют преимущество, так как оцениваемое помещение расположено внутриквартально без перспектив корректировки данного факта. Оценщик также использовал коэффициент для объектов-аналога №№1,2,4 в размере 1,00.

**Таблица № 23. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Коэффициент	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%

*Корректировка на тип объекта.* Оцениваемый объект и все объекты-аналоги являются помещениями, корректировка не требуется.

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

<sup>56</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.



Рис. 34. Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения в городах численностью менее 1 млн. чел.<sup>57</sup>

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,077} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$  -корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$  - площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,077 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Таблица № 24. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	264,80	180,00	101,60	109,40	78,00
Величина корректировки, %	x	-2,93%	-7,11%	-6,58%	-8,98%

**Корректировка на техническое состояние.** Далее анализируется техническое состояние оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Объект оценки имеет стандартную отделку в хорошем состоянии. Так как у объектов-аналогов №№1,4 стандартная отделка в хорошем состоянии, то корректировка не вводилась. У объектов-аналогов №№2,3 предлагаются арендные каникулы и компенсация ремонта, корректировка также не требуется.

**Корректировка на этаж расположения.** Корректировка на этаж расположения не вводилась, т. к. все объекты расположены на первых этажах зданий либо в высоких цоколях, сопоставимых с 1-м этажом.

**Корректировка на тип входа.** Корректировка на тип входа не вводилась, т. к. все объекты имеют отдельный вход.

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

**Корректировка на наиболее эффективное использование (позиционирование продавца).** Корректировка не вводилась, т. к. все объекты позиционируются как помещения свободного назначения.

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

Схема согласования откорректированных цен аналогов описана ранее (раздел 6.1.6).

<sup>57</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

**Таблица № 25. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	8 707	10 980	6 530	8 140
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Корректировка	х	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	264,80	180,00	101,60	109,40	78,00
Корректировка	х	-2,93%	-7,11%	-6,58%	-8,98%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии (на время возможного ремонта предоставляются арендные каникулы).	Стандартная отделка в хорошем состоянии (на время возможного ремонта предоставляются арендные каникулы)	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж	1	высокий цоколь	1	1	1
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-18,93%	-23,11%	-22,58%	-24,98%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	81,07%	76,89%	77,42%	75,02%
Весовой коэффициент	x	26,12%	24,77%	24,94%	24,17%
Итого скорректированная цена аналогов	x	7 059	8 443	5 056	6 106
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	18,93%	23,11%	22,58%	24,98%
<i>Коэффициент вариации</i>		<i>21,60%</i>			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> без НДС</b>	<b>6 672</b>	1 844	2 091	1 261	1 476

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

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

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

Рынок офисно-торговой недвижимости в рассматриваемом регионе является активным, данные Справочника актуальны с учетом эпидемиологической обстановки, таким образом, при расчете действительного валового дохода Оценщик применял значение потерь от недоиспользования, как среднее значение уровня вакантных площадей для городов с населением до 500 тыс. чел и уровнем дохода выше среднего в размере 12,5%.

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

Рис. 35. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов свободного назначения<sup>58</sup>

### 6.3.4. Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)

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

Таблица № 26. Расчет действительного валового дохода (без НДС, без коммунальных расходов)

Наименование	Величина
Арендная ставка без НДС, руб./кв. м /год	6 672
Площадь, кв. м	264,80
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	1 766 718
Потери от недоиспользования, %	12,50%
Потери от неплатежей, %	0,00%
Действительный валовой доход (ДВД), руб. в год	1 545 879

### 6.3.5. Расчет чистого операционного дохода

Арендная ставка, принимаемая к расчету, включает операционные расходы (без учета коммунальных платежей). Таким образом, при расчёте чистого операционного дохода, из величины действительного валового дохода необходимо вычесть операционные расходы, кроме коммунальных.

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного назначения была принята как среднее значение величины операционных расходов для прочих торговых и сходных типов объектов (к которым относятся помещения свободного назначения), то есть 19,6%. Данные о фактических расходах правообладателя у Оценщика отсутствуют. Оценщик использовал обобщённые рыночные данные о размере расходов правообладателя.

<sup>58</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	20,0%	23,2%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	18,0%	21,2%

Рис. 36. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ<sup>59</sup>

Дополнительные доходы от эксплуатации оцениваемого объекта, по данным Заказчика, и анализу, проведенному Оценщиком, отсутствуют, поэтому Оценщик принял их равными 0,00 рублей в год.

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

Таблица № 27. Расчет чистого операционного дохода

Наименование	Величина
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	1 545 879
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	346 277
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	1 199 602

### 6.3.6. Расчет коэффициента капитализации

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

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

Рис. 37. Ставки капитализации<sup>60</sup>

Учитывая негативные тенденции в экономике и значительное повышение ключевой ставки в октябре 2021 г., Оценщик использовал максимальное значение ставки капитализации в размере 11,6%.

Таблица № 28. Расчет справедливой стоимости с применением доходного подхода

Наименование	Величина
Чистый операционный доход, руб. в год	1 199 602
Ставка капитализации, %	11,60%
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	10 341 395

<sup>59</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

<sup>60</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

## **Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ**

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения справедливой стоимости 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.

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

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

**Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке**

Таблица 1

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

**Рис. 38. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном (рыночном) подходе<sup>61</sup>**

**Неопределенность величины рыночной стоимости при доходном подходе на активном рынке**

Таблица 3

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

**Рис. 39. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе<sup>62</sup>**

**Таблица № 29. Неопределенность величины справедливой стоимости**

Тип объекта	Неопределенность величины справедливой стоимости (среднее значение)	
	Сравнительный подход	Доходный подход
Активный рынок		
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,00%	16,50%

**Таблица № 30. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам**

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	10 274 629	10 341 395	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (С <sub>min</sub> ), руб.	9 041 673	8 635 065	-
Верхняя граница диапазона стоимости (С <sub>max</sub> ), руб.	11 507 584	12 047 725	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i> 8 635 065	<i>max</i> 11 507 584	-
<b>Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по 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. Проанализировав преимущества и недостатки каждого из подходов, Оценщик сделал вывод, что подходы являются равнозначными и принял веса равными по 0,5.

<sup>61</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>62</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.

**Таблица № 31. Согласование результатов и расчет итоговой величины стоимости Объекта оценки**

Показатель	Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу, руб. без НДС	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. без НДС	Справедливая стоимость по затратному подходу, руб. без НДС
Справедливая стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.	10 274 629	10 341 395	Не применялся
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	<i>0,50</i>	<i>0,50</i>	-
<b>Справедливая стоимость округленно до тысяч, руб. без НДС</b>	<b>10 308 000</b>		

Согласно заданию на оценку, от оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Таким образом,

**Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кадастровый номер: 86:10:0101025:1807, по состоянию на 17 ноября 2021 г. составляет:**

**10 308 000 (Десять миллионов триста восемь тысяч) рублей без учёта НДС.**

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1  
к ТЗ № 18 от «19» ноября 2021 г.  
к договору № Югра-ЛК об оценке имущества,  
составляющего паевой инвестиционный фонд  
от «10» марта 2021 г.

### Задание на оценку

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

Объект недвижимости, входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», а именно:

- нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кадастровый номер: 86:10:0101025:1807.

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

№	Адрес	Наименование объекта	Техническое состояние
1	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 86:10:0101025:1807	с отделкой

Характеристики Объекта оценки указаны в следующих доступных для Оценщика документах:

- копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 20 апреля 2021 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

**3. Имущественные права на Объект оценки.** Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.

**4. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки.** При оценке Объекта оценки учитывается право собственности. Объект считается свободным от ограничений (обременений) прав, в том числе свободным от обременений в виде залога и ипотеки.

**5. Цель оценки.** Определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений.

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

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

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

**9. Дата оценки.** 17 ноября 2021 г.

**10. Срок проведения оценки.** 19 ноября 2021 г. (включительно).

**11. Допущения, на которых должна основываться оценка:**

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.
- Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) оцениваемого объекта, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка проводится без личного осмотра Оценщиком, по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
- Иные ограничения и допущения будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.

## 12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор

М.П.   


От Исполнителя:

Генеральный директор

М.П.   
 / С.О. Найчук/

Приложение 2. Документы Оценщика



**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Астафьева Ольга Сергеевна**  
*(фамилия, имя и отчество)*  
**ИНН 402902122322**  
*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**  
**05 августа 2011 года, регистрационный № 007506**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент  М.П. **Ю.В. Козырь**

0002121 \*

ООО «НТГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В А472



Фамилия, имя, отчество <b>Астафьева Ольга Сергеевна</b>	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ 
Дата рождения <b>03 августа 1989 года</b>	<b>Москва</b>
Предыдущий документ об образовании <i>Аттестат о среднем полном (общем) образовании, выданный в 2006 году</i>	Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования <i>"Государственный университет по землеустройству"</i>
Вступительные испытания <b>прошла</b>	
Поступил(а) в <i>2006 году в Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Государственный университет по землеустройству" (очная форма)</i>	
Завершил(а) обучение в <i>2011 году в Федеральном государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования Государственном университете по землеустройству (очная форма)</i>	
Нормативный период обучения по очной форме <b>5 лет</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ № ВСА 0747494</b>
Направление/специальность <b>Экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)</b>	<b>9276</b> (регистрационный номер)
Специализация <b>Оценка собственности</b>	<b>30 июня 2011</b> года (дата выдачи)
Курсовые работы: <i>приведены на обороте</i>	Решение и Государственный аттестационный комитет
Практика: <i>приведена на обороте</i>	от <b>06 июня 2011</b> года присуждена
Итоговые государственные экзамены: <i>1. Междисциплинарный экзамен по специальности, отлично</i>	<b>квалификация Экономист-менеджер</b>
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы <i>на тему "Особенности применения доходного подхода к оценке бизнеса (на примере ООО "АгроЦентр)". 10 недель, отлично</i>	Ректор Декан Секретарь 
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	
Продолжение см. на обороте	



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022472-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

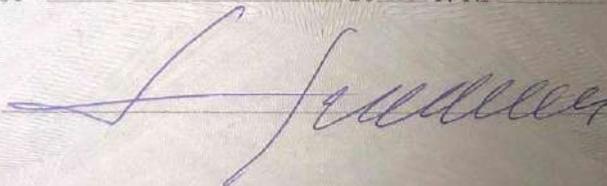
выдан

Астафьевой Ольге Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » июня 20 24 г.



### ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7811R/776/0000257/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/0000257/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: Астафьева Ольга Сергеевна  
Местонахождение: гор. Калуга, Солнечный бульвар, д. 4, кв. 121  
ИНН 40290212322

**Объект страхования:** А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

**Страховая сумма:** 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «11» декабря 2020г. и действует до «31» декабря 2023г. включительно.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»  
Санкт-Петербургский филиал  
Ицковский К.А./  
Дов. № 933548 от 23.08.2018 г.



Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург  
«10» декабря 2020 г.





## ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-04

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

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

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

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

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

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

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

**Страховая сумма:** согласно периодам ответственности:

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

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

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

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

**Страховщик:**  
Ицковский К.А.  
На основании Доверенности

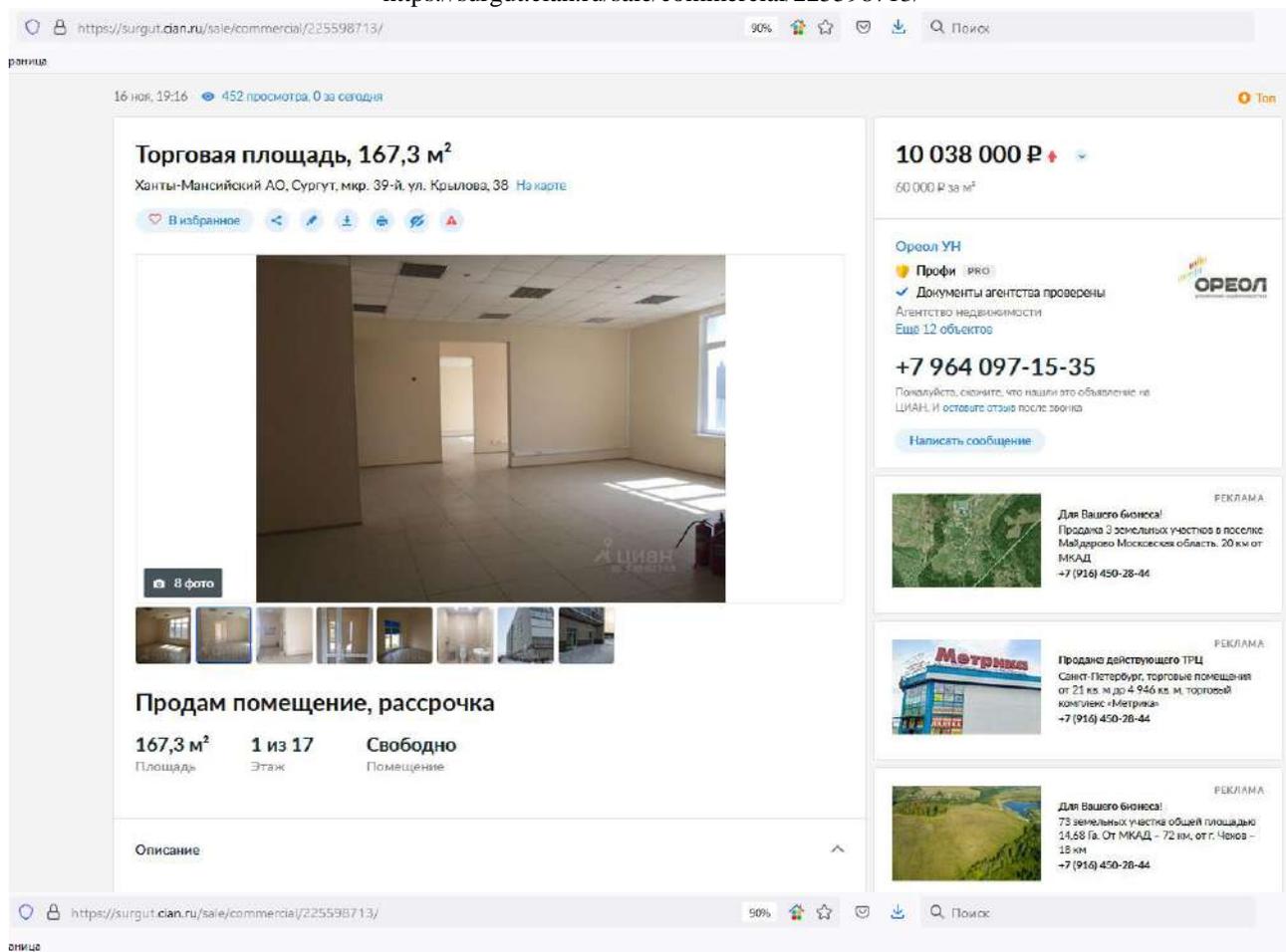


Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург, 10.12.2020г.

## Приложение 3. Рыночная информация

### Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/225598713/>



16 ноя, 19:16 452 просмотра, 0 за сегодня

### Торговая площадь, 167,3 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Крылова, 38 [На карте](#)

10 038 000 ₽ 60 000 ₽ за м<sup>2</sup>

Ореол УН  
Профи РНКО  
Документы агентства проверены  
Агентство недвижимости  
Еще 12 объектов  
+7 964 097-15-35  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

Для Вашего бизнеса!  
Продажа 3 земельных участка в поселке Майерово Московской области. 20 км от МКАД.  
+7 (916) 450-28-44

Продано действующего ТРЦ Санкт-Петербург, торговые помещения от 21 кв. м до 4-946 кв. м, торговый комплекс «Метрика»  
+7 (916) 450-28-44

Для Вашего бизнеса!  
73 земельных участка общей площадью 14,68 га. От МКАД - 72 км, от г. Чехов - 18 км  
+7 (916) 450-28-44

Продам помещение, рассрочка

167,3 м<sup>2</sup> 1 из 17 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

Описание

Выполнен ремонт. Удобная планировка, несущих конструкций практически нет. Установлена пожарная, охранная сигнализация. Динамично развивающийся микрорайон. В шаговой доступности проживает около 40 тысяч человек. Есть потребность в медицинских услугах, спортивно-оздоровительных центрах, хозяйственных и продовольственных магазинах, салонах красоты, школах раннего развития детей, дома быта, книгах, канцелярских товарах и т.д. Рассмотрю возможность продажи помещения в рассрочку до 5 лет или сделку через любой банк. В цену включен НДС. Собственник.

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Еще: вилочка, пекарня, парикмахерская, салон красоты, медицинский центр, коммерция, косметика, косметология, мебель, парфюмерия, учебный центр, стоматология, магазин, детский магазин, зоомагазин, интернет магазин

https://surgut.cian.ru/sale/commercial/225598713/ 90% Поиск

Торговая площадь, 167,3 м² В избранное

### Условия сделки

Цена	10 038 000 Р	Налог	НДС включен. 1 673 000 Р
Ставка	60 000 Р за м²	Тип сделки	ППА

[Уточнить условия](#)

### Общая информация

Тип помещения	street-retail
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	4 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	10

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Крылова, 38

**10 038 000 Р**  
60 000 Р за м²

**Ореол УН**  
Профи PRO  
✓ Документы агентства проверены  
Агентство недвижимости  
Еще 12 объектов

**+7 964 097-15-35**  
Позвоните, скажите, что нашли это объявление на CIAN и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**  
Для Вашего бизнеса!  
Продажа 3 земельных участков в поселке Майерово Московская область. 20 км от МКАД  
+7 (916) 450-28-44

**РЕКЛАМА**  
Продано действующего ТРЦ  
Санкт-Петербург, торговые помещения от 21 кв. м до 1 948 кв. м, торговый комплекс «Метрика»  
+7 (916) 450-28-44

https://surgut.cian.ru/sale/commercial/219598110/

https://surgut.cian.ru/sale/commercial/219598110/

Новости \* Карты \* Принтера \* Объявления \* Mail.ru \* Справочно \* Субъекты страха \* Земли сельскохоз \* Судебное \* Али \* Moscow \* torrent \* Социалка \*

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ДСК-1

Недвижимость в Сургуте > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Сургуте > 41-й ул. Александра Усольцева, 13 На карте

26 окт, 08:17 284 просмотра, 1 за сегодня

### Свободное назначение, 121,5 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 41-й ул. Александра Усольцева, 13 На карте

В избранное



3 фото

121,5 м<sup>2</sup> Площадь

1 из 12 Этаж

Свободно Помещение

**7 600 000 Р**

62 552 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

Включены НДС

ID 19665162

**+7 932 416-14-85**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

https://surgut.cian.ru/sale/commercial/219598110/

Новости \* Карты \* Принтера \* Объявления \* Mail.ru \* Справочно \* Субъекты страха \* Земли сельскохоз \* Судебное \* Али \* Moscow \* torrent \* Социалка \*

121,5 м<sup>2</sup> Площадь

1 из 12 Этаж

Свободно Помещение

**7 600 000 Р**

62 552 Р за м<sup>2</sup>

ID 19665162

**+7 932 416-14-85**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

**Описание**

Продам помещение свободного назначения с ремонтом, общей площадью 121,5 м. кв. Помещение встроено-пристроенного типа, цокольный этаж. В помещении имеется арендатор, сумма аренды 80 000 рублей ежемесячно +ЖКУ.

**Возможное назначение**

Торговая площадь

Ещё: бар, салон красоты

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 932 416-14-85**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Похожие объявления**

Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

Смотреть

**Условия сделки**

Цена	7 600 000 Р	Налог	НДС включено: 1 265 666 Р
Ставка	62 552 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

https://surgut.cian.ru/sale/commercial/219598110/ 6К ОТЗЫВОВ

Новости • Карты • Принтера • Объявления • Мails • Справочно • Субъекты сраза: • Земли сельскохо: Судебное • Али • Moscow • torrents • Социалка

Фотографии (3) Описание **На карте** Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение: 121.5 м<sup>2</sup>

Год постройки	2013	Общая площадь	121.5 м <sup>2</sup>	<b>7 600 000 ₹</b> 62 552 ₹ за м <sup>2</sup>
Статус участка	В собственности			

**О доме**

Год постройки	2013	Этажность	12	ID 19665162 <b>+7 932 416-14-85</b> Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка. <a href="#">Написать сообщение</a>
Материалы стен	Кирпичный	Подъездов	8	
Аварийный	Нет	Квартир	364	

Экспорт • Печать • Пожаловаться

ID 19665162 

+7 932 416-14-85 [Написать сообщение](#)  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

https://surgut.etagi.com/commerce/3736213/

**Этажи** Surgut +7 (3462) 76-93-14 Мы на связи 24/7 RU / RUB + Добавить объявление Войти

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

Фотографии (9) Об объекте Характеристики Расположение Журнал

Посмотреть 9 фотографий

**Недвижимость свободного назначения, 337 м<sup>2</sup>** **18 000 000 ₹**  
 42 мкр, ул. Александра Усолицева. На карте 33 413 ₹/м<sup>2</sup>  
 Стоимость услуг для покупателя 210 000 ₹

В избранное Пожаловаться на объявление

**Парамонов Николай**  
 1 отзыв  
 +7 950 536-15-03  
 или оставьте номер, и мы перезвоним вам в рабочее время  
 +7 XXX XXX-XX-XX  
 Позвоните мне  
 Отправьте заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных  
 Связаться в мессенджере

Дата изменения: 22.06.2021 37 просмотров

42 мкр, ул. Александра Усолицева. На карте 33 413 ₹/м<sup>2</sup>  
 Стоимость услуг для покупателя 210 000 ₹

В избранное Пожаловаться на объявление

**Описание**  
 Дата изменения: 22.06.2021 37 просмотров  
 Продается нежилое помещение, свободного назначения расположенного на первой линии ул. Александра Усолицева. В документах будет указан цокольный этаж, по факту, данное помещение на первом этаже. В конце 2020 года в планах администрации города проложить асфальтированную дорогу, в связи с чем, цена за квадратный метркратно увеличится. Помещение находится на полуцокольном этаже, но это не мешает вести полноценный бизнес любого рода, хорошо подойдет банкам, медицине, образовательным услугам и т.д. Электрическая мощность заявлена 40 квт. счетчики воды, тепла, установлены. Отопление от своей газовой котельной, экономия в коммунальных услугах очевидна. Продается по договору цессии, документы готовы к продаже, есть возможность разделить и выкупить от этой площади меньшие квадратные метры т.к. у данного помещения 6 входных групп с разных сторон дома.

Скрыть

**Преимущества работы с компанией «Этажи»**  
 Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение. Подробнее об услугах

**Характеристики**

Код объекта	3736213
Линия	Первая
Этаж / Этажность	-1 из 14

[https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_140\\_m\\_2253010235](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_140_m_2253010235)

Коммерческая недвижки... Поиск по объявлениям Волгоград Район

Сургут: ... - Коммерческая недвижимость - Купить - Офисное помещение

## Продам офисное помещение, 140 м<sup>2</sup>

8 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 22 октября в 03:42

8 982 500-32-84

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Этажи Сургут  
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Елена

№ 2253010235, ☎ 77 (+4)

### О помещении

[https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_140\\_m\\_2253010235](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_140_m_2253010235)

8 000 000 ₽

### О помещении

Площадь: 140 м<sup>2</sup>

### Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,  
ул. Александра Усольцева  
р-н Северный жилой [Показать карту](#)

### Описание

Продается или сдается помещение площадью 140 м<sup>2</sup>. Расположено на 1 этаже во встроенно-пристроенном помещении жилого 12 этажного дома. Местонахождение на 1 линии, правильная прямоугольная форма и панорамные окна. Есть парковка вдоль всего дома. Напротив новый, застроенный СибПромСтроем микрорайон, густонаселенный с численностью 25000 человек. Рядом перекресток и остановка общественного транспорта. Большинство соседних помещений уже работают. Готовы показывать в удобное время. Звоните. Торг. Номер в базе: 5165280. Район: 41 мкр.

8 982 500-32-84

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Этажи Сургут  
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Елена

№ 2253010235, ☎ 77 (+4)

## Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/251677011/>

Недвижимость в Сургуте > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Сургуте > 41-й > улица Александра Усольцева

26 фев, 12:48 70 просмотров, 1 за сегодня

### Свободное назначение, 180 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 41-й, ул. Александра Усольцева, 13 [На карте](#)

В избранное

144 000 Р/мес. 9 600 Р за м<sup>2</sup> в год [Следить за изменением цены](#)  
УСН, без комиссии

ID 69157496  
**+7 982 544-41-09**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

180 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 12 Этаж Свободно Помещение

9 фото

РЕКЛАМА  
Для Вашего бизнеса!  
19 смежных участков с квартирами на территории ЖК «Митино дальнее»  
+7 (916) 450-28-44  
Московская область, д. Брехово

РЕКЛАМА  
Для Вашего бизнеса!  
Продажа 3 земельных участков в поселке Майдаково Московская область, 20 км от МКАД  
+7 (916) 450-28-44

РЕКЛАМА

Фотографии (9) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления **Свободное назначение, 180 м<sup>2</sup>** [В избранное](#)

### Описание

**СОСЕДНЕЕ КРЫЛЬЦО СПРАВА ЗАНИМАЕТ OZON ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИН, а слева магнит-косметик. ОЧЕНЬ ПРОХОДНОЕ МЕСТО**

Сдам в аренду новое помещение 180 м кв на длительный срок. Г Сургут, ул Усольцева 13. Во встроенно-пристроенном помещении. Продиктовый Магнит в соседнем здании, а Магнит-Косметик в этом. На 1 этаже. Помещение находится в прекрасном месте, возле перекрестка, остановки и пешеходного перехода. Огромные витражи до земли. Входная группа с фасада, прям на тротуар и второй вход, это со двора. Есть возможность сделать сквозное движение через магазин и увеличить трафик. Дом длинный, буквой Г, и наше помещение как раз на повороте. Таким образом все чтобы срезать дорогу, люди будут ходить через него на остановку и по дороге покупать ваши товары. Помещение солнечное, высота потолка 3,3м. Есть место для большой вывески. Помещение пристроенное, вдоль новой дороги, ее уже строят. Напротив новый микрорайон, густонаселенный, а само помещение в заселенном уже 41мкр. Хорошая парковка, очень проходное место. Рядом перекресток и остановка. Все новое, чистое, свежее. Шикарное место для вашего бизнеса. Помещение с ремонтом. На 3 месяца сделаю хорошую скидку на аренду. Место шикарное, площади быстро разбирают. Берите площадь, пока есть такая замечательная возможность.

### Возможное назначение

Еще: свободное назначение

144 000 Р/мес. 9 600 Р за м<sup>2</sup> в год [Следить за изменением цены](#)  
УСН, без комиссии

ID 69157496  
**+7 982 544-41-09**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА  
Для Вашего бизнеса!  
19 смежных участков с квартирами на территории ЖК «Митино дальнее»  
+7 (916) 450-28-44  
Московская область, д. Брехово

РЕКЛАМА

https://surgut.dan.ru/rent/commercial/251677011/

аница

фотографии (9) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 180 м² [В избранное](#)

### Условия сделки

Цена	144 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	9 600 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	144 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

### Общая информация

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3.3 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	1

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 41-й, ул. Александра Усольцева, 13

**144 000 Р/мес.**

9 600 Р за м² в год  
[Следить за изменением цены](#)  
УСН, без комиссии

ID 69157496

**+7 982 544-41-09**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**

Для Вашего бизнеса!  
19 земельных участков с квартирами на территории ЖК «Митино деление»  
+7 (916) 450-28-44

Московская область, д. Брехово

**РЕКЛАМА**

Для Вашего бизнеса!  
Продажа 3 земельных участка в поселке Майдрово Московской области, 20 км от МКАД  
+7 (916) 450-28-44

**РЕКЛАМА**

Для Вашего бизнеса!  
73 земельных участка общей площадью 14,68 Га. От МКАД - 72 км. от г. Чехов - 18 км  
+7 (916) 450-28-44

https://surgut.dan.ru/rent/commercial/251677011/

аница

Циан 20 лет!

Измерили стоимость квартиры в литрах молока, а еще устроили онлайн-вечеринку!

Присоединиться

**циан** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Сдача Ипотека 1 ДСН.1

Назначение: Свободное > Коммерческая > Аренда помещений > Аренда помещений в Сургуте > 41-й > улица Александра Усольцева

26 фев 12:48 70 просмотров 1 за сегодня

**Свободное назначение,**  
Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 41-й, ул. Александра Усольцева, 13

[В избранное](#)

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

71 просмотр с даты создания объявления 26.02.2021  
8 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
10.11	0
11.11	1
12.11	0
13.11	0
14.11	0
15.11	0
16.11	0
17.11	0
18.11	1
19.11	2

https://surgut.cian.ru/rent/commercial/265814945/

Недвижимость в Сургуте > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Сургуте > 42-й

18 ноя, 00:41 15 просмотров, 0 за сегодня Р Планов

### Свободное назначение, 101,6 м<sup>2</sup>

в ЖК «Северное сияние», Усольцева, 12, сдан в 2 кв. 2018  
Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 42-й, ул. Александра Усольцева [На карте](#)

В избранное ← → ↓ ↑ ↻ ⚠



7 фото

**101,6 м<sup>2</sup>** **1 из 17** **Свободно**  
Площадь Этаж Помещение

**123 000 Р/мес.**  
14 528 Р за м<sup>2</sup> в год

Этажи Коммерческая Недвижимость  
ПРО  
✓ Документы агентства проверены  
Агентство недвижимости  
Еще 871 объект

**+7 932 409-97-90**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**ЭТАЖИ**

РЕКЛАМА  
Для Вашего бизнеса!  
73 земельных участка общей площадью 14,68 Га. От МКАД - 72 км, от г. Чебоксар - 18 км  
+7 (916) 450-28-44

РЕКЛАМА  
Для Вашего бизнеса!  
Продажа 3 земельных участков в поселке Майдарово Мордовская область. 20 км от МКАД  
+7 (916) 450-28-44

https://surgut.cian.ru/rent/commercial/265814945/ 90% 🏠 ☆ 📧 ↓ ↑ 🔍 Поиск

Фотографии (7) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, 101,6 м<sup>2</sup> В избранное ←

#### Описание

Сдам в долгосрочную аренду помещение свободного назначения 101,6 м<sup>2</sup> встроенного в жилой 17-ти этажный дом, первая линия, большая парковка 60 машиномест, помещение видно с главной дороги, есть возможность установки рекламного щита, в помещении два окна, санузел, четыре комнаты от 24,1 м<sup>2</sup>, напротив в соседнем доме находится магазин "Магнит", большой пешеходный и автомобильный трафик, массивная жилая застройка с большим жилым фондом. Предоставим ремонтные каникулы. Звоните прямо сейчас обсудим ваши предложения!  
Доп. описание: черновая отделка, также имеются приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 6715280.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Показать телефон](#)

**123 000 Р/мес.**  
14 528 Р за м<sup>2</sup> в год  
✓ Следить за изменением цены  
Включены НДС, комиссия 50%

Этажи Коммерческая Недвижимость  
ПРО  
✓ Документы агентства проверены  
Агентство недвижимости  
Еще 871 объект

**+7 932 409-97-90**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**ЭТАЖИ**

https://surgut.cian.ru/rent/commercial/255814945/ 90% Поиск

нище

Фотографии (7) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления **Свободное назначение, 101,6 м²** В избранное

### Условия сделки

Цена	123 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	14 528 ₽ за м²/год	Срок аренды	<b>Длительный</b>
Налог	НДС включен: 20 500 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные индексы	-
Коммунальные платежи	<b>Не включены</b>	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	<b>Не включены</b>	Комиссия от клиента	50%
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#)

### Общая информация

Состояние: **Требуется капитальный ремонт**

в ЖК «Северное сияние», Усольцева, 12, сдан в 2 кв. 2018  
 Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 42-й, ул. Александра Усольцева

**123 000 ₽/мес.**

14 528 ₽ за м² в год  
[Следить за изменением цены](#)  
 Включены НДС, комиссия 50%

**Этажи Коммерческая Недвижимость**

РКО  
 ✓ Документы агентства проверены  
 Агентство недвижимости  
 Еще 871 объект

**+7 932 409-97-90**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**



**Для Вашего Бизнеса!**  
 73 земельный участка общей площадью 14,68 га. От МКАД - 72 км, от г. Чехов - 18 км  
 +7 (916) 450-28-44

**РЕКЛАМА**

[https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_109.4\\_m\\_1395901967](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_109.4_m_1395901967)

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижки... Поиск по объявлениям

Сургут Район **Найти**

Сургут Сеть Помещение свободного назначения

**Свободного назначения, 109.4 м²**

Добавить в избранное Добавить записку 27 октября в 08:45

600 ₽ в месяц за М²  
залог 65 640 ₽

8 912 818-75-68

**Написать сообщение**

**Олег**  
Арендодатель  
На Avito с мая 2016  
Завершено 86 объявлений

20 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

№ 1395901967, 7110 (+9)

### О помещении

[https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_109.4\\_m\\_1395901967](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_109.4_m_1395901967)

600 ₽ в месяц за М²  
залог 65 640 ₽

8 912 818-75-68

**Написать сообщение**

**Олег**  
Арендодатель  
На Avito с мая 2016  
Завершено 86 объявлений

20 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

№ 1395901967, 7110 (+9)

**О помещении**

Площадь: 109.4 м²

**Расположение**

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,  
Тюменский тракт, 2  
р-н Северный жилой

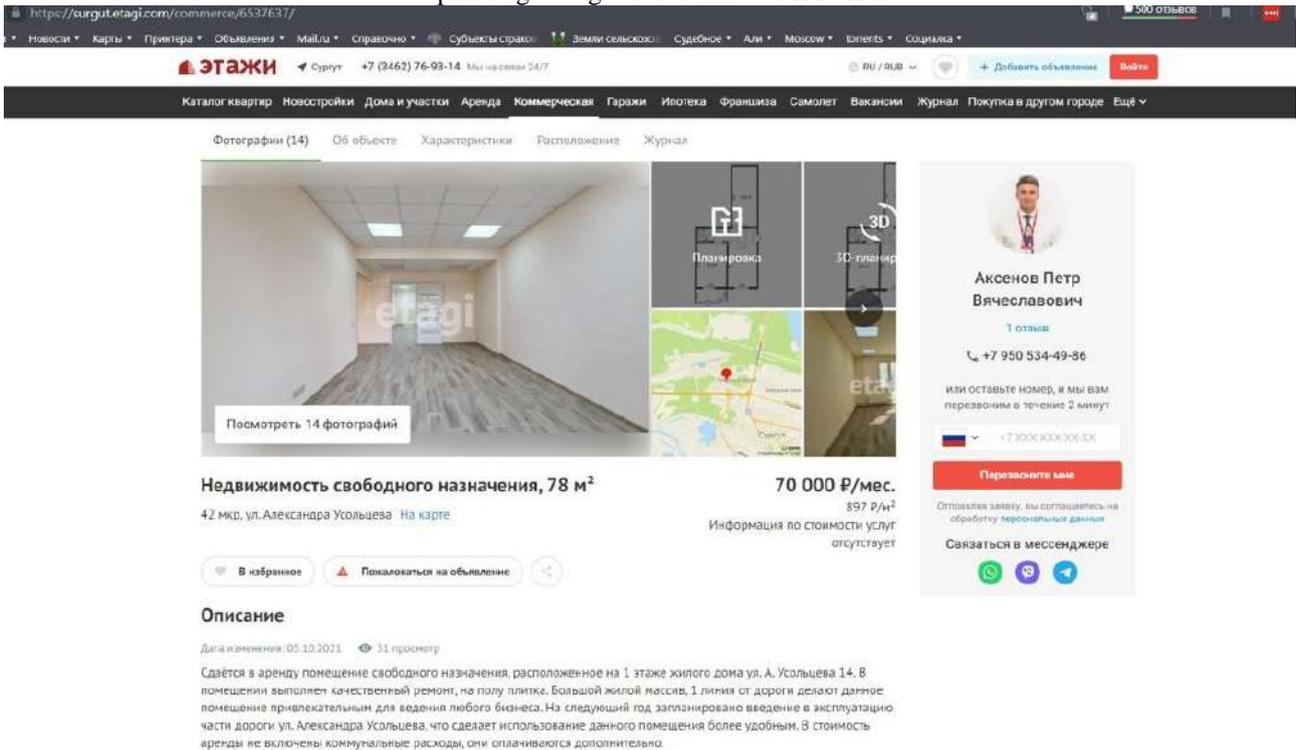
Скрыть карту

Тюменский тракт

**Описание**

Сдам в аренду торговую площадь общей площадью 109,4 м. кв. по адресу: г. Сургут, ул. Тюменский тракт, дом 2. Помещения встроенно-пристроенного типа, находятся в 38 -м мкр на первой линии рядом с ТРЦ Аура. Также рядом с помещением находятся: строительный магазины "Строй Двор", "Двери и Пол", "Суши Мастер", "Планета Здоровья".  
Цена указана исходя из расчета 600 рублей за кв. м. Коммунальные платежи отдельно. На время возможного ремонта предоставляются арендные каникулы.

https://surgut.etagi.com/commerce/6537637/

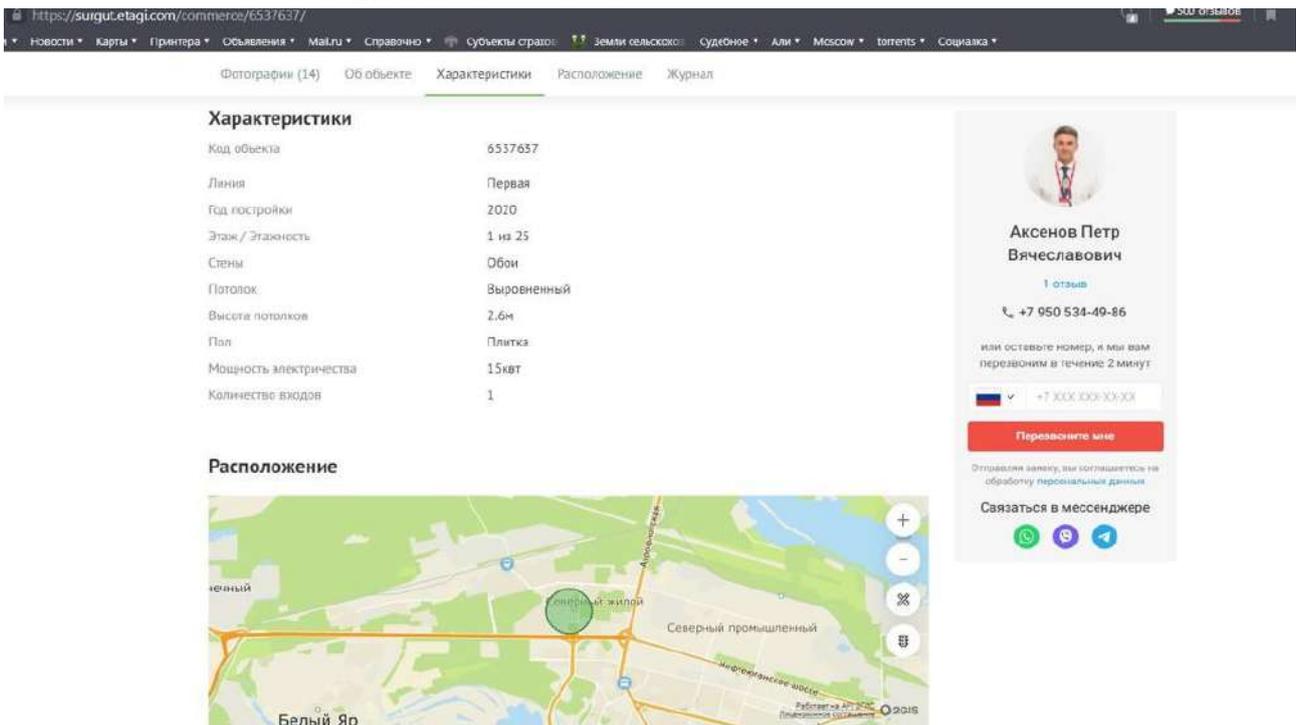


**Недвижимость свободного назначения, 78 м<sup>2</sup>**  
42 мкд, ул. Александра Усольцева На карте

**70 000 Р/мес.**  
897 Р/м<sup>2</sup>  
Информация по стоимости услуг отсутствует

**Описание**  
Дата изменения: 05.10.2021 31 просмотр

Сдается в аренду помещение свободного назначения, расположенное на 1 этаже жилого дома ул. А. Усольцева 14. В помещении выполнен качественный ремонт, на полу плитка. Большой жилой массив, 1 линия от дороги делает данное помещение привлекательным для ведения любого бизнеса. На следующий год запланировано введение в эксплуатацию части дороги ул. Александра Усольцева, что сделает использование данного помещения более удобным. В стоимость аренды не включены коммунальные расходы, они оплачиваются дополнительно.



**Характеристики**

Код объекта	6537637
Линия	Первая
Год постройки	2020
Этаж / Этажность	1 из 25
Стены	Обои
Потолок	Выровненный
Высота потолков	2,6м
Пол	Плитка
Мощность электричества	15квт
Количество входов	1

**Расположение**

Белый Яр

## Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу «Югра»  
подразделение управления регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
20 апреля 2021 г.			
Кадастровый номер:	86-10-0101025-1807		
Номер кадастрового квартала:	86-10-0101025		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургули, ул. Александра Усольцева, д.25, Пестрое нежилое помещение		
Площадь:	264,8		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-места:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	12402779,16		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86-10-0101025-1496		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Сособые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Амеличев Андрей Андреевич, действующий от имени заявителя - Акционерное общество "Управляющая компания "НИМБУ", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", ИНН: 7725785729 по основному документу: Доверенность		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		С.С. КУЛАКОВА Е.С.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20 апреля 2021 г.			
Кадастровый номер:	86-10-0101025-1807		
1	Правобладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Югра" данные о которых указываются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-003-86-003/035/2016-877/1 04.08.2016 10:55:27
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.08.2016 16:25:11
	номер государственной регистрации:		86-86-003-86-003/035/2016-877/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.08.2016 по 31.05.2023 с 04.08.2016 по 31.05.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орел", ИНН: 7704750193
	основание государственной регистрации:		Принята доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", от 15.12.2009 № 1676-94162677 Известия и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра» (Правила доверительного управления зарегистрированы ФФ Росстат за № 1676-94162677 от 15.12.2009 г., с последующими изменениями и дополнениями), зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 29.03.2021 г. в реестре за № 1676-94162677-24 от 29.03.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения права без освобожденного в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре удержания залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		С.С. КУЛАКОВА Е.С.	

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1807	
5	Зачисление в судебном порядке прав требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Протопретязания и сведения о наличии поступивших, по не рассмотренных заявлениям о проведении государственной регистрации права (перехода, ограничения права) или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	 подпись М.П.	инициалы, фамилия КУЗНЕЦОВА Е.С.
полное наименование должности		

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (план этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20 апреля 2021г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1807		Номер этажа (этажей): 1	
Масштаб 1			
	 подпись М.П.	инициалы, фамилия КУЗНЕЦОВА Е.С.	
полное наименование должности			

филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому  
автономному округу - Югре

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

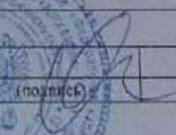
Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"20" декабря 2016 г. № 86/201/16-469164

Кадастровый номер:	86:10:0101025:1807
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101025
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	01.03.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:10:0101025:1496
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	264,8
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Александра Усольцева, д 25, Встроенное нежилое помещение
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	226295,43
9	Сведения о правах: Собственность, № 86-86/003-86/003/035/2016-877/1 от 04.08.2016, Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев	
10	Особые отметки: №86-0-1-89/3002/2016-2213	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Черниченко Марина Николаевна, 86-10-42, ФФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ", 12.02.2016 г., Ертышенкова Инна Васильевна, 86-13-261, 14.12.2016 г.	
Дополнительные сведения:		
13	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости
	13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

инженер I категории (полное наименование должности)	 (подпись)	О. В. Бондаренко (инициалы, фамилия)
--	---	---



открытое акционерное общество «НИМБУС», действующее в качестве доверительного управляющего по отношению к имуществу, являющемуся объектом настоящего Договора, в случае нарушения Арбитражным судом

КП.2

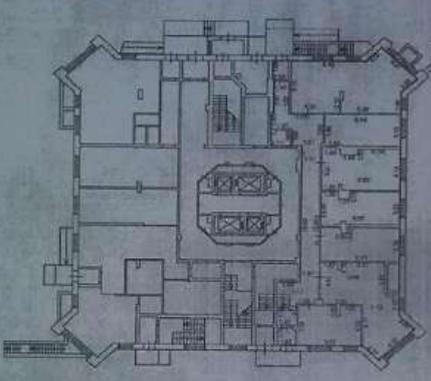
### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"20" декабря 2016 г. № 86/201/16-469164	
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1807

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:

ТЕОРИТИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ  
ПЛАНА ЭТАЖА



Масштаб 1:100

Масштаб 1:		
инженер I категории (полное наименование должности)	(подпись)	О. В. Бондаренко (инициалы, фамилия)



КП.3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

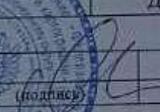
Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"20" декабря 2016 г. № 86/201/16-469164

Кадастровый номер: 86:10:0101025:1807

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь		Доверительное управление

инженер I категории (полное наименование должности)		О. В. Бондаренко (инициалы, фамилия)
--	--	---



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

### Общие сведения о кадастровых работах

**1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:**  
изменением сведений о общей площади помещения с кадастровым номером 86:10:0101025:1807,  
расположенное по адресу : ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25

**2. Сведения о заказчике кадастровых работ:**

Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "НИМБУС" Д.У. Закрытым паевым  
инвестиционным фондом недвижимости "Югра", ОГРН: 1137746220039, ИНН: 7725785729

*(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии),  
полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного  
юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))*

**3. Сведения о кадастровом инженерере:**

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Ергышенкова Инна Васильевна  
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера: 86-13-261

Контактный телефон: 8(3462)50-30-51

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым  
инженером:  
город Сургут, ул. Маяковского, дом.31, офис 707  
centrkadastr@mail.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником  
юридического лица: ООО "КЦН"

Дата подготовки технического плана «14» декабря 2016 г.

<b>Исходные данные</b>			
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения</b>			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	2	3	
1	Декларация об объекте недвижимости	б/н, Лапина Е.Ю., 05.12.2016	
2	Письмо из Департамента архитектуры и градостроительства	№02-02-8527/16-0-0, Департамент архитектуры и градостроительства, 29.11.2016	
3	Чертеж	б/н, Кадастровый инженер Ертышенкова И.В., 08.11.2016	
4	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра" под управлением ОАО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЕВРОФИНАНСЫ"	1676-94162677, Федеральная служба по финансовым рынкам, 15.12.2009	
5	Изменения и дополнения. Которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра"	1676-94162677-3, Федеральная служба по финансовым рынкам, 20.05.2011	
6	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра"	1676-94162677-9, Федеральная служба по финансовым рынкам, 18.08.2013	
7	Доверенность	77 АБ 7113161, Нотариус Абрикова Ю.Г., 07.05.2015	
8	Выписка ЕГРП	б/н, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО-Югре, 15.08.2016	
9	Кадастровый паспорт помещения	86/201/16-64687, Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по ХМАО-Югре, 01.03.2016	
<b>2. Сведения о средствах измерений</b>			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Дальномер лазерный Disto D 510	№ 53755-13, действительно до 26.02.2017 г.	№ 091477
<b>3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение</b>			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
-	-		

Характеристики помещения		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	86:10:0101025:1807
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение	86:10:0101025:1496
4	Номер кадастрового квартала	86:10:0101025
5	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6	Номер, обозначение этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1
7	Адрес (Описание местоположения) помещения	628422, АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Сургут, ул Александра Усольцева, д 25
	Иное описание местоположения	Встроенное нежилое помещение
8	Назначение помещения	Нежилое помещение
9	Вид жилого помещения	
10	Площадь помещения (P), м <sup>2</sup>	264.8

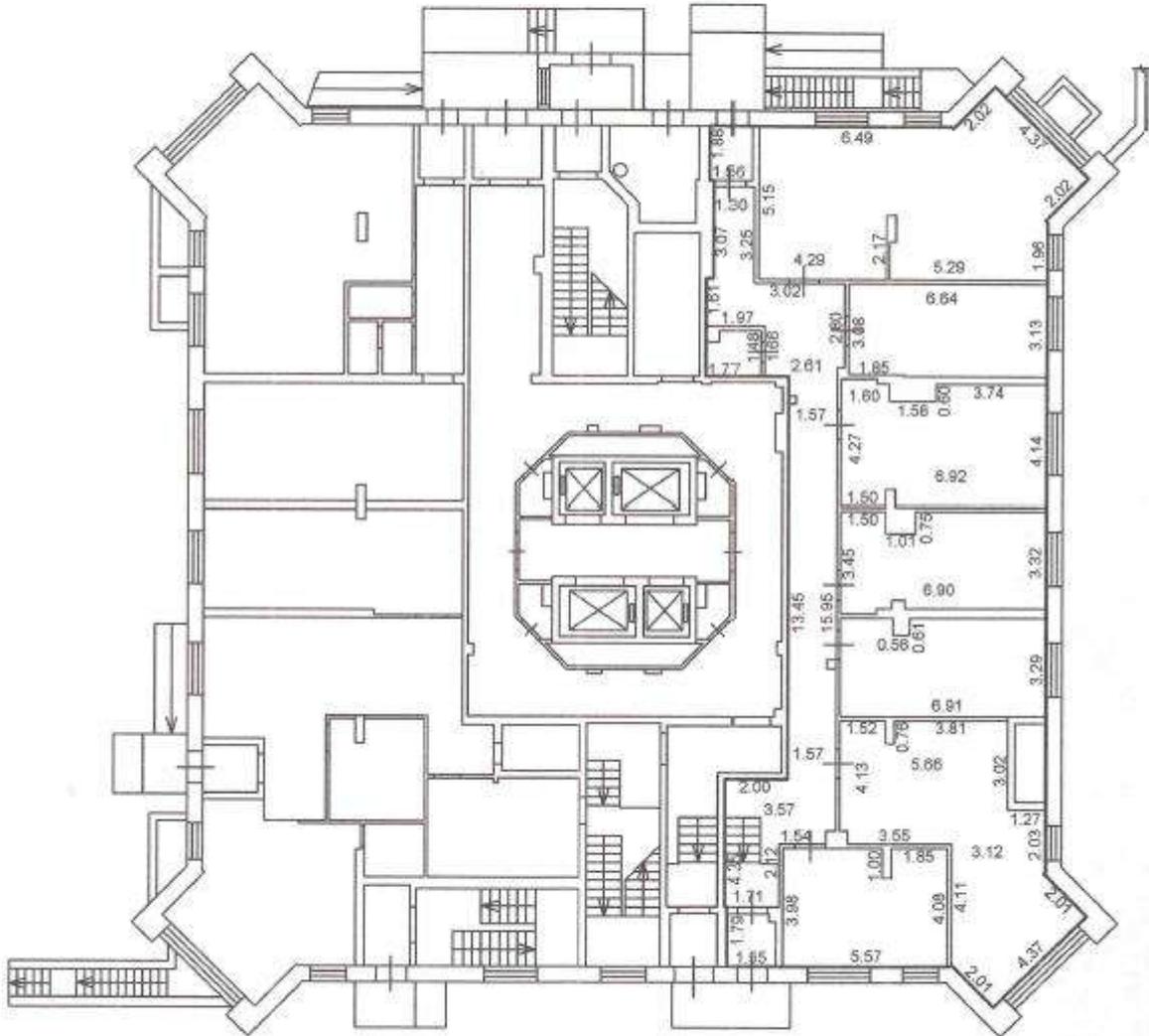
### Заключение кадастрового инженера

В ходе выполнения кадастровых работ выявлено, что общая площадь нежилого помещения изменилась в связи с демонтажем существующих и возведением новых перегородок из легких конструкций (гипсокартон). Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития №531 от 30.09.2011г. "Об утверждении требований к определению площадей здания, помещения" и составила - 264,8 м<sup>2</sup>. Кадастровый инженер является членом А СРО «Кадастровые инженеры» (№002 от 08.07.2016) номер в реестре 6501 от 16.05.2016 г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

ПЛАН ЭТАЖА

цокольный этаж, б подъезд



помещения

<b>Декларация об объекте недвижимости</b>	
<b>1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости</b>	
Субъект Российской Федерации	<i>Ханты-Мансийский автономный округ-Югра</i>
Муниципальное образование (вид, наименование)	<i>городской округ город Сургут</i>
Населенный пункт (тип, наименование)	<i>город Сургут</i>
Наименование некоммерческого объединения граждан	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	<i>Александра Усольцева</i>
Номер дома (владения, участка)	<i>25</i>
Номер корпуса (строения)	—
Номер квартиры	—
Номер комнаты	—
Иное	—
<b>2. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости</b>	
<b>2.1. Вид объекта недвижимости</b>	
помещение	<input checked="" type="checkbox"/>
здание	<input type="checkbox"/>
сооружение	<input type="checkbox"/>
объект незавершенного строительства	<input type="checkbox"/>
<b>2.2. Назначение здания</b>	
жилой дом	<input type="checkbox"/>
нежилое здание	<input type="checkbox"/>
многоквартирный дом	<input type="checkbox"/>
<b>2.3. Назначение помещения</b>	
жилое	<input type="checkbox"/>
нежилое	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>2.4. Вид жилого помещения</b>	
квартира	<input type="checkbox"/>
комната	<input type="checkbox"/>
<b>2.5. Назначение сооружения</b> —	
<b>2.6. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства</b> —	
<b>2.7. Наименование (здания, сооружения)</b> —	
<b>3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости</b> <i>86:10:0101025</i>	
<b>4. Кадастровый номер</b>	
земельного участка (земельных участков)	—
помещения (помещений)	<i>86:10:0101025:1807</i>
здания (сооружения)	—
квартиры, в которой расположена комната	—
<b>5. Техническое описание объекта недвижимости</b>	
<b>5.1. Техническое описание здания, помещения</b>	
Площадь (здания, помещения) (кв. м)	<i>264,8</i>
Этаж	<i>1</i>

Количество этажей	___
в том числе подземных	___
Год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства	___
Материал наружных стен здания	___
кирпич	<input type="checkbox"/>
бетон	<input type="checkbox"/>
камень	<input type="checkbox"/>
деревянный	<input type="checkbox"/>
прочий	<input type="checkbox"/>
смешанный	<input type="checkbox"/>
<b>5.2. Техническое описание сооружения</b>	
Количество этажей	___
в том числе подземных	___
Год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства	___
Тип и значение основной характеристики	___
протяженность (м)	___
глубина (глубина залегания) (м)	___
площадь (кв. м)	___
объем (куб. м)	___
высота (м)	___
площадь застройки (кв. м)	___
<b>5.3. Техническое описание объекта незавершенного строительства</b>	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства	___
протяженность (м)	___
глубина (глубина залегания) (м)	___
площадь (кв. м)	___
объем (куб. м)	___
высота (м)	___
площадь застройки (кв. м)	___
Степень готовности (%)	___
<b>6.* Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)</b>	
<b>6.1. Физическое лицо</b>	
Фамилия	___
Имя	___
Отчество (указывается при наличии)	___
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	___
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	___
Выдан	___
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	___
Почтовый индекс	___
Субъект Российской Федерации	___
Город	___
Район	___

Населенный пункт (село, поселок и т.д.)	___
Улица (проспект, переулок и т.д.)	___
Номер дома (владения, участка)	___
Номер корпуса (строения)	___
Номер квартиры (комнаты)	___
Адрес электронной почты	___
<b>6.2. Юридическое лицо</b>	
Полное наименование	<i>Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "НИМБУС" Д. У. ЗПИФ недвижимости «Югра»</i>
ОГРН	<i>1137746220039</i>
Дата государственной регистрации	___
ИНН	<i>7725785729</i>
Страна регистрации (инкорпорации)	___
Дата регистрации	___
Регистрационный номер	___
Почтовый индекс	<i>119334</i>
Почтовый адрес	___
Субъект Российской Федерации	<i>город Москва</i>
Город	<i>Москва</i>
Район	___
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)	___
Улица (проспект, переулок и т.д.)	<i>улица Вавилова</i>
Номер дома (владения, участка)	<i>5</i>
Номер корпуса (строения)	<i>3</i>
Адрес электронной почты	___
<b>6.3. Публичное образование</b>	
6.3.1. Российская Федерация	<input checked="" type="checkbox"/>
6.3.2. Субъект Российской Федерации	<input type="checkbox"/>
Полное наименование	___
6.3.3. Муниципальное образование	<input type="checkbox"/>
Полное наименование	___
6.3.4. Иностранное государство	<input type="checkbox"/>
Полное наименование	___
<b>7. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)</b>	
<b>7.1. Физическое лицо</b>	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя: <i>Доверенность 77 АА 7113161 от 07.05.2015г., удостоверена Арбиковой Юлией Геннадьевной, нотариусом города Москвы, реестр за № 4-360</i>	
Фамилия	<i>Лапина</i>
Имя	<i>Елена</i>
Отчество (указывается при наличии)	<i>Юрьевна</i>
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	___

Вид и номер документа, удостоверяющего личность	<i>паспорт гражданина РФ 67 11 №177600</i>
Выдан	<i>Отделом УФМС России по ХМАО-Югре в городе Сургуте, 16.12.2011г., код подразделения 863-016</i>
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс	<i>628400</i>
Субъект Российской Федерации	<i>Ханты-Мансийский автономный округ-Югра</i>
Город	<i>Сургут</i>
Район	—
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	<i>Ленина</i>
Номер дома (владения, участка)	<i>34</i>
Номер корпуса (строения)	—
Номер квартиры (комнаты)	<i>9</i>
Адрес электронной почты	—
<b>7.2. Юридическое лицо</b>	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя	—
Полное наименование	—
ОГРН	—
Дата государственной регистрации	—
ИНН	—
Страна регистрации (инкорпорации)	—
Дата регистрации	—
Регистрационный номер	—
Почтовый индекс	—
Почтовый адрес	—
Субъект Российской Федерации	—
Город	—
Район	—
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	—

**8. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)**

Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 19.08.2016 г.;

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра" под управлением ОАО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ», зарегистрировано в реестре за № 1676-94162677, Федеральная служба по финансовым рынкам от 15.12.2009 г.;

Изменения и дополнения. Которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", зарегистрировано в реестре за № 1676-94162677-3, Федеральная служба по финансовым рынкам от 20.05.2011г.;

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", зарегистрировано в реестре за № 1676-94162677-9, Федеральная служба по финансовым рынкам от 18.08.2013г.;

Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный ипотечный фонд "ЮГРА Ипотечный Фонд" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", зарегистрировано в реестре за № 0350-76604338, Федеральная служба по финансовым рынкам от 20.04.2005 г.;

Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный ипотечный фонд "ЮГРА Ипотечный Фонд" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", зарегистрировано в реестре за № 0350-76604338-5, Федеральная служба по финансовым рынкам от 04.03.2008г.;

Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ЮГРА Коммерческая Недвижимость" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", зарегистрировано в реестре за № 0350-76604338-13, Федеральная служба по финансовым рынкам от 24.09.2013 г.

**Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю**

Дата 05.12.2016 год



Лапина Е.Ю.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА  
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ  
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

ул. Восход, 4, г. Сургут,  
Тюменская область, Ханты-Мансийский  
автономный округ – Югра, 628404  
Тел. (3462) 52-82-57; канц. 52-82-34  
факс (3462) 52-80-35  
E-mail: dag@admsurgut.ru

ДАН № 02-02-8527/16-0-0  
от 29.11.2016



Об отсутствии необходимости оформления  
разрешения на строительство

8922 400 3075  
50 3051

Генеральному директору  
ЗАО «Управляющая компания  
«НИМБУС»  
Е.И. Торхову

Рассмотрев Ваше обращение от 11.11.2016 и предоставленные материалы на нежилое помещение, расположенное на 1 этаже жилого дома по ул. Александра Усольцева, 25, общей площадью 263,6 кв. м., принадлежащее Вам на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана регистрация права от 04.08.2016 № 86-86/003-86/003/035/2016-877/1, в том числе технический план от 31.12.2015 и кадастровый паспорт помещения от 01.03.2016, сообщаем следующее.

В соответствии с п. 4 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, оформление разрешения на строительство не требуется в случае, если изменения объекта капитального строительства и (или) их частей не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства.

В связи с тем, что в процессе осуществления строительных изменений (демонтаж существующих и монтаж новых перегородок), согласно чертежу кадастрового инженера от 08.11.2016 (S=264,8 кв. м), требования данной статьи были соблюдены, оформление разрешения на строительство указанного объекта и его ввод в эксплуатацию, не требуется.

Обращаю Ваше внимание, что в соответствии с ч. 3 ст. 80 Федерального закона от 22.07.2008г. №123-ФЗ, который введен в действие с 30.04.2009 года, при изменении объемно-планировочных и конструктивных решений помещения должно быть обеспечено выполнение требований пожарной безопасности.

Директор департамента –  
главный архитектор



А.А. Фоксеев

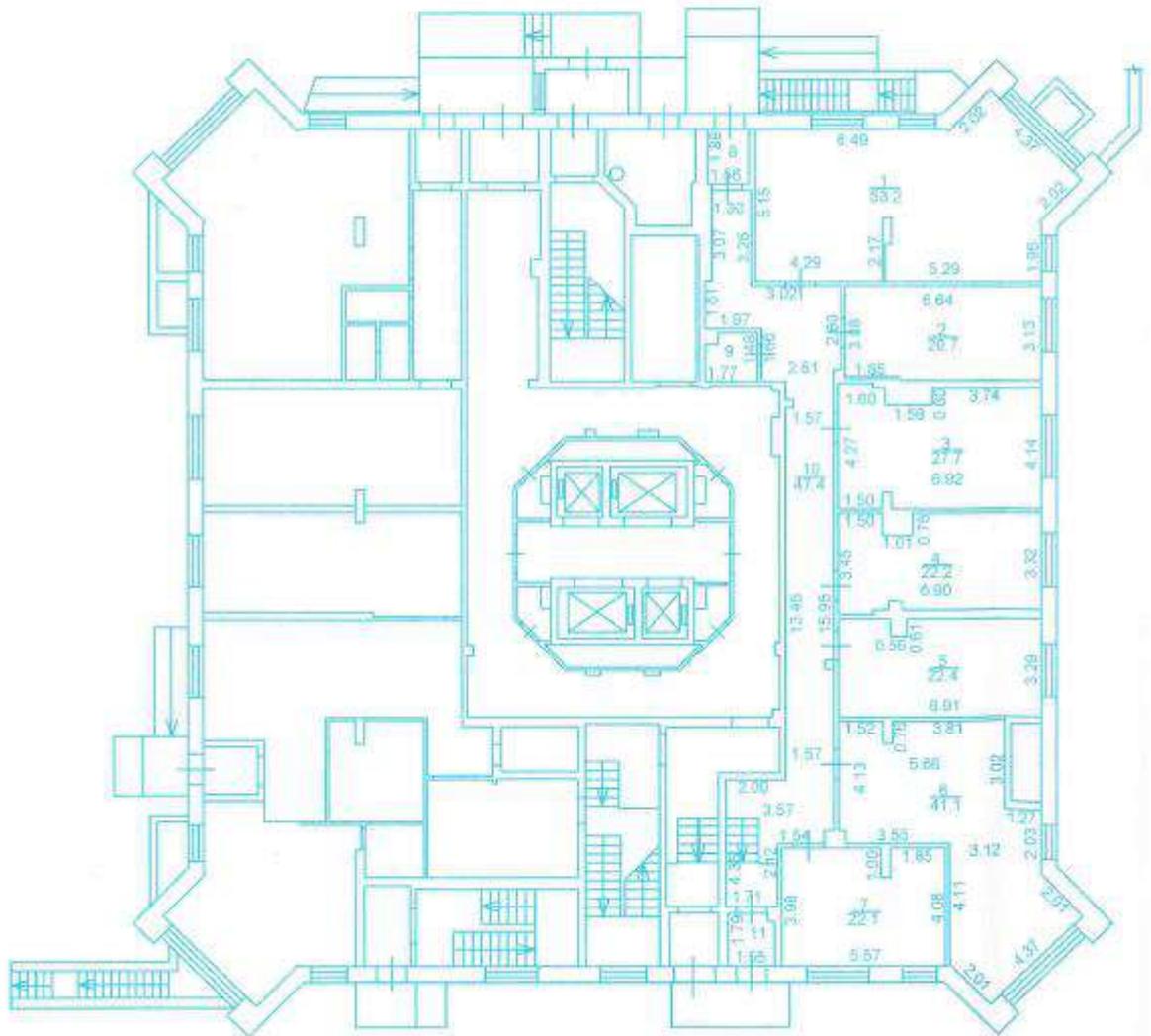
Мугафин Денис Айратович  
52-82-48



ЧЕРТЕЖ

Встроенное нежилое помещение,  
расположенное по адресу ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Александра!

1 этаж



**ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЗЫВНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ**

№ п/п	Наименование частей помещений	Формулы расчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь помещений по внутреннему обмеру			Итого
			основания	этажные, подвальные	лоджии, балконы, террасы	
1	2	3	4	5	6	7
1	Помещение	9.68*1.96-(9.68-6.49)*2*3.19-2.02*4.37-0.31*0.90-1.27*0.10	53.2			
2	Помещение	3.13*6.64-0.05*1.85	20.7			
3	Помещение	5.32*4.14-0.60*1.58-4.27*1.60-0.17*0.40-0.32*0.34	27.7			
4	Помещение	9.48*1.20-3.32*5.70-0.31*0.43-0.75*1.01	22.2			
5	Помещение	3.29*6.91-0.60*0.56	22.4			
6	Помещение	2.01*4.37+(8.24-5.05)*2*3.12-4.13*3.81-1.27*3.02-0.31*0.76-0.26*0.43	41.1			
7	Помещение	2.16*4.03-0.31*1.06-3.98*3.41	22.1			
8	Тамбур	1.56*1.88		2.9		
9	Туалет	1.48*1.77-0.39*0.45		2.4		
10	Коридор	4.57*6.33-3.02*3.25-0.25*3.07-1.97*1.66-0.26*0.28-13.45*1.57-0.25*0.26-0.31*0.32-4.35*3.57-0.53*0.42-1.87*2.12		47.4		
11	Тамбур	1.55*1.74-0.22*0.27		2.7		
			Итого:	209.4	55.4	264.8

08.11.2016 г.

Кадастровый инженер



Едтышкова И.В.