

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКН-Ю/20-405

от 23 декабря 2020 года

**Оценка справедливой стоимости имущественных прав
из Договора № 4НЮ участия в долевом
строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014
г. на нежилые помещения, общей проектной
площадью 475,65 кв.м, входящие в состав 23-
этажного односекционного многоквартирного жилого
дома, строительный номер 7, со встроенными и
пристроенными помещениями без определенной
технологии, расположенного на земельном участке
общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым
номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия,
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона
Ж.З.-39**

Исполнитель отчета

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Булавка В.М.", written over a faint circular stamp.

Булавка В.М.

г. Королёв МО, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку.....	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	6
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения.....	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке.....	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	9
1.7. Основные факты и выводы.....	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	10
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	14
2.1. Общие положения	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	15
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	21
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	21
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	22
3.1. Общие положения	22
3.2. Анализ рынка недвижимости	22
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	22
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	45
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	49
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	53
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	64
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	66
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	67
5.1. Общие положения	67
5.2. Общие понятия оценки.....	67
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	67
5.4. Согласование результатов оценки	73
5.5. Выбор подходов и методов оценки.....	73
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	75
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	75
6.1.1. Общие положения.....	75
6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок	75
6.2. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	87
6.3. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	87
6.4. Согласование результатов оценки	87
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	89
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	98

**Генеральному директору
Акционерного общества
«Управляющая компания «НИМБУС»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «Югра»
господину Торхову Е.И.**

«23» декабря 2020 г.

Уважаемый Евгений Игоревич!

В соответствии с Техническим заданием № 405 к договору № О/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «16» августа 2013 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущественных прав из Договора № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. на нежилые помещения, общей проектной площадью 475,65 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

№ п/п	Номер дома	Номер объекта долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв. м
1	7	4	1	210,73
2	7	5	1	135,13
3	7	6	1	129,79
Всего:				475,65

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика застрахована САО «ВСК». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка произведена по состоянию на 23 декабря 2020 г.

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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 течение шести месяцев с даты оценки.

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав из Договора № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. на нежилые помещения, общей проектной площадью 475,65 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

19 026 000
(Девятнадцать миллионов двадцать шесть тысяч)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Номер дома	Номер объекта долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость*, руб.
1	7	4	1	210,73	8 429 200
2	7	5	1	135,13	5 405 200
3	7	6	1	129,79	5 191 600

* - указанная стоимость условно включает в себя НДС, который возникнет по окончании строительства объекта недвижимости. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое имущество из Договора № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. определяется застройщиком по окончании строительства, пропорционально доли объекта долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.



Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 405 к Договору № О/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 16 августа 2013 г.

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

Имущественные права из Договора № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. на нежилые помещения, общей проектной площадью 475,65 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

№ п/п	Номер дома	Номер объектов долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв. м.
1	7	4	1	210,73
2	7	5	1	135,13
3	7	6	1	129,79
Всего:				475,65

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Проектной декларации от «10» июля 2013 года;
- копии Изменений от «02» ноября 2016 года к Проектной декларации от «10» июля 2013 года;
- копии Договора № 4-НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «13» августа 2014 г.
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

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

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.

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **23.12.2020 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **23.12.2020 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № О/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «16» августа 2013 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом

Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-11, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объектов оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектами оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объектов оценки.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке**Сведения о заказчике оценки**

Полное наименование	Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра»
Место нахождения	119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3, офис 302
Почтовый адрес	119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3, офис 302
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1137746220039
Дата присвоения ОГРН	14 марта 2013 года

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Булавка Валерий Михайлович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №001444-1 от 20.12.2017 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019. Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а. +7 (495) 229-49-71 79265920249@yandex.ru Полис страхования ответственности № 190005-035-000186, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей. г. Москва 109028, г. Москва, Хохловский пер., д.13, стр. 1. Булавка Валерий Михайлович Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г. Булавка Валерий Михайлович Полис страхования ответственности оценщика №2000SB40R1200, выдан 13.05.2020 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2020 г. по 23.05.2021 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Место нахождения Оценщика	
Почтовый адрес Оценщика	
Номер контактного телефона	
Адрес электронной почты	
Страхование ответственности юридического лица	
Место нахождения СРО	
Адрес СРО	
Саморегулируемая организация оценщиков	
Страхование гражданской ответственности	

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовки настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки

Техническое задание № 405 к Договору № О/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 16 августа 2013 г.

Дата составления отчета

23 декабря 2020 года

Номер отчета

УКН-Ю/20-405

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Вид объектов оценки	Имущественные права
Реквизиты договора участия в долевом строительстве	Договор № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г.
Стороны договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10». Участник долевого строительства – Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра».
Объект, возводимый застройщиком	Многokвартирный дом – 23-этажный односекционный жилой дом, строительный номер 7 (семь), со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенный на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.
Объекты долевого строительства по договору	Нежилые помещения, общей проектной площадью 475,65 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

№ п/п	Номер дома	Номер объекта долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв. м
1	7	4	1	210,73
2	7	5	1	135,13
3	7	6	1	129,79

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный *) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость **, руб.
4	не использовался	8 429 200	не использовался	8 429 200
5	не использовался	5 405 200	не использовался	5 405 200
6	не использовался	5 191 600	не использовался	5 191 600

* Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

** - указанная стоимость условно включает в себя НДС, который возникнет по окончании строительства объекта недвижимости. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое имущество право из Договора № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. определяется застройщиком по окончании строительства, пропорционально доли объекта долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Для определения стоимости объектов оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома	№ 4НЮ от 13.08.2014 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Дополнительное соглашение Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 4НЮ от 13.08.2014 г.	№1 от 14.07.2016 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Дополнительное соглашение Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 4НЮ от 13.08.2014 г.	№2 от 31.03.2019 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Проектная декларация «Жилые дома (корпуса) по ГП № 6,7,8,9» от 10.07.2013 г. с изменениями	б/н	Копия (Находится в архиве оценщика)
Проектная декларация «Жилые дома (корпуса) № 6, 7, 8, 9 и пристроенная автостоянка закрытого типа (стилобат) в составе проекта «Планировка микрорайона № 39. Комплексное освоение в целях жилищного строительства»	№ 18-86-000011-01 от 02.03.2018 г.	Копия (Находится в архиве оценщика)
Разрешение на строительство	№ ru86310000 от 31.05.2013 г.	Копия (Находится в архиве оценщика)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами,

которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о рынке объекта оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом **справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.**

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котированные цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котированными ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается

использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки).
3. Описание текущего использования объекта оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественные права из Договора № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. на нежилые помещения, общей проектной площадью 475,65 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, в составе:

№ п/п	Номер дома	Номер объекта долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв. м
1	7	4	1	210,73
2	7	5	1	135,13
3	7	6	1	129,79
Всего:				475,65

Согласно Дополнительного соглашения № 2 от 31.03.2019 к Договору № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г., объекты недвижимости, права на которые оцениваются, должны быть сданы в эксплуатацию не позднее 3 квартала 2022 г.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «НИМБУС».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки

Номер объекта долевого строительства	Балансовая стоимость, руб.
4	н/д
5	н/д
6	н/д

Источник: 1. Данные Заказчика.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектами оценки.

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д. У." и указано название паевого инвестиционного.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1.

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик. Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

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

- предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- 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).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта оценки следующие характеристики:

- свойства земельного участка;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик объекта оценки проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части физических свойств и состояния объекта и иных физических характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Вид использования для объектов оценки целесообразно описать через вид использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Разрешенный вид использования
4, 5, 6	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

2. Местоположение объекта.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в изданиях «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год и «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ №1; центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокэтажными зданиями) – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ №4; районы вокруг крупных промышленных предприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) – ТЗ №5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ №6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресах объектов недвижимости, права на которые оцениваются представлены в табл. 4. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено на фрагменте карты г. Сургут (рис. 1).

Таблица 4.

Данные об адресах объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Адрес объекта
4, 5, 6	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, строительный номер 7

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.



Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
4	ТЗ № 3	380,6	46 668	ТЗ № 3
5	ТЗ № 3	380,6	46 668	ТЗ № 3
6	ТЗ № 3	380,6	46 668	ТЗ № 3

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

3. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год

4. <https://maps.yandex.ru/>.

5. <https://www.sites.google.com/site/ruregdatav1/naselenie/gorod/surgut>

3. Физические характеристики, в части физических свойств, состояния и иных физических характеристик.

При проведении настоящей оценки для описания оцениваемого объекта недвижимости использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 6);
- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этаж расположения);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики состояния здания, в котором находится объект недвижимости (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики состояния отделки объекта недвижимости (с отделкой; без отделки).

Таблица 6.

Описание классов объектов недвижимости

Наименование класса	Состав объектов
1. Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. Объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. Высокотрендовые офисы (офисы классов А, В)	Высокотрендовые бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.
4.1. Городские отели	Отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
4.2. Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.3. Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
4.4. Культурно – развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.5. Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
4.6. Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Класс объекта недвижимости, право на который оценивается	Тип объекта недвижимости, право на который оценивается	Этаж расположения объекта недвижимости, право на который оценивается	Общая площадь объекта недвижимости, право на который оценивается, кв.м	Тех. состояние здания, в котором находится объект недвижимости, право на который оценивается	Состояние отделки объекта недвижимости, право на который оценивается
4	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	210,73	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
5	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	135,13	новое здание (хорошее состояние)	без отделки
6	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	129,79	новое здание (хорошее состояние)	без отделки

Вид площадки строительства жилого дома, в котором находятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлен на фото 1, 2.



Фото. 1. Состояние строительной готовности корпуса № 7



Фото. 2. Состояние строительной готовности корпуса № 7

В соответствии с Проектной декларацией «Жилые дома (корпуса) по ГП №6, 7, 8, 9», строящееся здание (жилой дом) в котором расположены оцениваемые помещения, представляет собой здание каркасного типа из монолитного железобетона. Перекрытия монолитные, железобетонные. Устойчивость каркаса обеспечивается горизонтальными дисками перекрытий и ядром жесткости.

Фундаменты приняты из монолитных плит по свайному основанию.

Наружные стены (заполнение между конструкциями каркаса) - из блоков из ячеистого бетона, обшиты вентилируемыми фасадами с утеплителем.

Межквартирные, внутриквартирные перегородки из блоков из ячеистого бетона.

Кровля плоская, совмещенная с организованным внутренним водостоком.

Общая площадь коммерческих помещений - 700 м². Общая площадь здания - 15 400,0 м².

Этажность - 23 этажа.

Имеется подземный паркинг.

Предусмотрено устройство дорожек с покрытиями из тротуарной плитки, площадок разного назначения с покрытиями из тротуарной плитки и спецсмеси, площадки для выгула собак.

Так же предусмотрена посадка разнообразных пород деревьев и кустарников. Из деревьев основными породами являются: лиственница сибирская, липа мелколистная, клен остролистный, каштан конский, рябина обыкновенная, береза бородавчатая, вяз гладкий. Кустарники представлены посадками группами и двухрядной живой изгородью разнообразных пород.

Общее количество квартир в одном доме 168 шт., в том числе:

- 1-но комнатных – 42 шт.;
- 2-х комнатных – 84 шт.;
- 3-х комнатных – 42 шт.

Проектировщик: ООО "Центр Архитектуры и Строительства", г. Екатеринбург.

Внешний вид домов жилого комплекса «4 сезона» представлен ниже:

Внешний соседних домов (корпус № 8 и дома по адресу ул. А. Усольцева д. 25), представлен на фото 3, 4.



Фото. 3. Вид корпуса № 8



Фото. 4. Вид построенных домов: корпуса № 8 и дома по адресу ул. А. Усольцева д. 25

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Экономические характеристики объектов оценки целесообразно описать через экономические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
4, 5, 6	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
4, 5, 6	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении объектов недвижимости, права на которые оцениваются, а так же ограниченности доступа к объектам недвижимости, права на которые оцениваются (табл. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, право на который оценивается	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости, право на который оценивается	Ограниченность доступа к объекту недвижимости, право на который оценивается
4, 5, 6	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

По состоянию на дату проведения оценки объекты, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав, используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от сдачи в аренду или перепродажи.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости. В общем случае рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде объектов недвижимости.

Рынок недвижимости в целом находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя

производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ в 2019г²

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрь 2018 г. в % к	
							декабрю 2017 г.	ноябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	78675,6 ¹⁾	101,1 ²⁾				102,1 ²⁾		
Индекс промышленного производства ³⁾		102,4		102,1	108,9	102,9	102,0	107,0
Продукция сельского хозяйства ⁴⁾ , млрд рублей	5461,3 ⁵⁾	104,1 ⁶⁾	488,8 ⁵⁾	105,8 ⁷⁾	58,2 ⁸⁾	99,8 ⁶⁾	94,5 ⁷⁾	57,9 ⁸⁾
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5669,1	100,6	483,6	98,3	103,2	102,7	103,1	103,7
в том числе								
железнодорожного транспорта	2601,8	100,2	218,4	97,1	102,3	104,2	102,5	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33532,1	101,6	3474,4	101,9	118,3	102,8	102,7	118,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	10093,4	99,1	904,2	98,7	104,7	101,4 ⁹⁾	100,1 ⁹⁾	104,9 ⁹⁾
Внешнеторговый оборот ¹⁰⁾ , млрд долларов США	609,1 ⁵⁾	96,9 ⁶⁾	58,6 ⁵⁾	95,3 ⁷⁾	96,7 ⁸⁾	118,6 ⁶⁾	110,9 ⁷⁾	98,0 ⁸⁾
в том числе:								
экспорт товаров	379,2	94,3	35,4	88,0	96,3	127,4	120,3	97,5
импорт товаров	229,9	101,6	23,2	108,9	97,2	105,6	96,6	99,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7 ¹¹⁾	100,7 ²⁾				105,1 ²⁾		
Индекс потребительских цен		104,5		103,0	100,4	102,9	104,3	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾		102,9		95,7	99,6	111,9	111,7	96,7
Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾		100,8				100,1		
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	46131 ⁵⁾	107,2 ⁶⁾	46285 ⁵⁾	106,3 ⁷⁾	99,4 ⁸⁾	110,3 ⁶⁾	108,2 ⁷⁾	100,5 ⁸⁾
реальная		102,5 ⁶⁾		102,7 ⁷⁾	99,1 ⁸⁾	107,4 ⁶⁾	104,2 ⁷⁾	100,0 ⁸⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5 ^{13),14)}	94,7	3,5 ¹³⁾	93,9	99,0	92,2	95,4	101,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7 ¹⁴⁾	102,7	0,7	99,7	104,1	87,4	89,4	104,9

1) Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка).

2) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

3) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

4) Срок разработки данных за 2019 г. в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2020 года.

5) Данные за январь-ноябрь 2019 г. и ноябрь 2019 г. соответственно.

6) Январь-ноябрь 2019 г. и январь-ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

7) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

8) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу.

9) Данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

² Источник: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-10-2019.pdf>

- 10) В фактически действовавших ценах.
 11) Данные за январь-сентябрь 2019 года.
 12) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).
 13) Предварительные данные.
 14) В среднем за месяц.

В декабре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2019 г. составил 100,1%, с начала года - 103,1% (в декабре 2018 г. - 100,5%, с начала года - 103,7%).

В декабре 2019 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 0,7% (в декабре 2018 г. - на 1,7%).

Цены на **непродовольственные товары** в декабре 2019 г. увеличились на 0,1% (в декабре 2018 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на **услуги** в декабре 2019 г. выросли на 0,2% (в декабре 2018 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2019 г. составила 16067,4 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,2% (с начала года - на 3,2%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2019 г. составила 4067,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,9% (с начала года - на 1,9%).

В декабре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 96,6% и 98,3% соответственно.



Реальные денежные доходы, по оценке, в IV квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,7%, в 2019 г. по сравнению с 2018 г. увеличились на 1,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в IV квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,1%, в 2019 г. по сравнению с 2018 г. увеличились на 0,8%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2019 г. составила 46285 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,3%, в январе-ноябре 2019 г. - на 7,2%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2020 г. составила 2114 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2019 г. снизилась на 794 млн рублей (27,3%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 января 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 495 млн рублей (23,4%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2018 г., 626 млн рублей (29,6%) - в 2017 г. и ранее.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2020 г. составила 14 млн рублей, или 0,7% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 52,9% приходилось на бюджеты субъектов Российской Федерации, 47,1% - на местные бюджеты. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

На 1 января 2020 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 82 субъектах Российской Федерации.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за декабрь 2019 г. снизилась на 781 млн рублей (27,1%) и на 1 января 2020 г. составила 2100 млн рублей.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в декабре 2019 г. составила 75,9 млн человек, или 52% от общей численности населения страны.

В ноябре 2019 г. в общей численности занятого населения 31,8 млн человек, или 43,7% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2019 г. составило 33,2 млн человек и было меньше, чем в ноябре 2018 г., на 17 тыс. человек, или на 0,1%.

Безработица. В декабре 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6 % рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн человек, в том числе 0,6 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В 2019 г. забастовки зафиксированы не были.

2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, а также социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки.

Основные экономические и социальные показатели³

	I полугодие 2020 г.	В % к I полугодю 2020 г.	Справочно к I полугодю 2019 г. в % к I полугодю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	48605,8 ¹⁾	96,6	100,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6916,6	96,0	101,1
Реальные располагаемые денежные доходы		96,3 ²⁾	99,7 ²⁾

1) Первая оценка. 2) Оценка.

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт		96,5 ¹⁾	101,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 ²⁾	100,9

1) Предварительная оценка.

2) Оценка.

³ Источник: http://www.gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm

	Октябрь 2020 г.	В % к		Январь- октябрь- 2020 г. в % к январю- октябрю 2019 г.	Справочно		
		октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г.		октябрь 2019 г. в % к		январь- октябрь 2019 г. в % к январю- октябрю 2018 г.
					октябрю 2018 г.	сентябрю 2019 г.	
Индекс промышленного производства		94,1	103,8	96,9	104,3	106,4	103,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	899,1	93,4	69,6	101,8	105,4	75,5	104,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	469,9	96,0	105,2	94,2	100,3	105,3	101,1
в том числе железнодорожного транспорта	223,2	100,4	105,2	96,8	99,9	104,5	100,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2976,5	97,6	102,1	95,4	101,9	101,4	101,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	770,9	86,6	99,1	81,9	101,1 ³⁾	100,8 ³⁾	100,3 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,0	100,4	103,1	103,8	100,1	104,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,7	100,3	95,9	95,1	99,8	104,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,7 ⁴⁾	135,0	98,3	123,7	96,3	103,1	94,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,5 ⁴⁾	в 5,4р.	94,1	в 3,0р.	102,2	96,9	103,2

3) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

4) Предварительные данные.

	Сентябрь 2020 г.	В % к		Январь- сентябрь- 2020 г. в % к январю- сентябрю 2019 г.	Справочно		
		сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.		сентябрь 2019 г. в % к		январь- сентябрь 2019 г. в % к январю- сентябрю 2018 г.
					сентябрю 2018 г.	августу 2019 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	51,0	90,1	118,1	83,2	96,7	100,3	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	30,5	85,9	131,6	77,4	91,8	103,4	95,7
импорт товаров	20,5	97,3	102,5	93,0	106,1	95,5	99,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	49259	106,0	103,3	105,7	107,2	101,1	107,2
реальная		102,2	103,4	102,6	103,1	101,3	102,3

В октябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 99,9%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в октябре 2020 г. составил 100,5%, с начала года - 103,2% (в октябре 2019 г. - 100,2%, с начала года - 102,8%).

В октябре 2020 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 0,6% (в октябре 2019 г. - на 0,2%).

Цены на **непродовольственные товары** в октябре 2020 г. выросли на 0,7% (в октябре 2019 г. - на 0,3%).

Цены и тарифы на **услуги** в октябре 2020 г. снизились на 0,1% (в октябре 2019 г. - на 0,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце октября 2020 г. составила 16836,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4% (с начала года - на 3,8%).

В октябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 99,6% и 99,6% соответственно.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2020 г.

составила 49259 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,0% (в январе-сентябре 2020 г. - на 5,7%).

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2020 г. составила 1870 млн рублей и по сравнению с 1 октября 2020 г. увеличилась на 42 млн рублей (2,3%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 ноября 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2020 г., приходится 917 млн рублей (49,0%), в 2019 г. - 379 млн рублей (20,3%), в 2018 г. и ранее - 574 млн рублей (30,7%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2020 г. составила 11 млн рублей, или 0,6% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за октябрь 2020 г. увеличилась на 31 млн рублей (1,7%) и на 1 ноября 2020 г. составила 1859 млн рублей, или 99,4% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в октябре 2020 г. составила 75,0 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В сентябре 2020 г. в общей численности занятого населения 32,0 млн человек, или 45,4% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в сентябре 2020 г. составило 33,4 млн человек и было меньше, чем в сентябре 2019 г., на 103 тыс. человек, или на 0,3%.

Безработица. В октябре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,3% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом в октябре 2020 г. **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 3,5 млн человек, в том числе 1,7 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В январе-октябре 2020 г. были зафиксированы 2 забастовки с участием 85 человек. Потери рабочего времени составили 205 человеко-дней.

3. Итоги социально-экономического развития г.Сургут за 2019 год⁴.

Социально-экономическое развитие муниципального образования городской округ город Сургут за 2019 год характеризуется следующими основными показателями:

Таблица 11.

Социально-экономические показатели г.Сургут

Наименование показателей	Единица измерения	2018 год	2019 год	2019 год к 2018 году, %
1. Промышленное производство				
1.1. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним производителям промышленной продукции в ценах соответствующих лет	млн. руб.	568 607,1	613 154,9	107,8
индекс физического объема	%	110,1	97,7	-
индекс цен	%	112,6	110,4	-
в том числе по видам экономической деятельности:				
1.1.1. Добыча полезных ископаемых	млн. руб.	4 400,6	7 541,7	171,4
индекс физического объема	%	94,4	167,2	-
индекс цен	%	102,5	102,5	-
1.1.2. Обрабатывающие производства	млн. руб.	485 096,4	522 175,7	107,6

⁴ http://admsurgut.ru/files/materials/files/files4/ПАГ_ИТОГИ_СЭР_2019.docx

Наименование показателей	Единица измерения	2018 год	2019 год	2019 год к 2018 году,%
индекс физического объема	%	114,9	96,8	-
индекс цен	%	114,7	111,3	-
1.1.3. Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	млн. руб.	76 042,7	80 264,1	105,6
индекс физического объема	%	90,0	99,8	-
индекс цен	%	101,5	105,8	-
1.1.4. Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн. руб.	3 067,5	3 173,5	103,5
индекс физического объема	%	96,6	96,4	-
индекс цен	%	104,2	107,4	-
1.2. Производство основных видов промышленной продукции в натуральном выражении по крупным и средним производителям промышленной продукции				
1.2.1. Электроэнергия	млн. квт-ч.	49 080,6	48 844,4	99,5
1.2.2. Теплоэнергия	тыс. Гкал	3 949,6	3 817,6	96,7
1.2.3. Конструкции и детали железобетонные	тыс. куб. м	200,4	126,5	63,1
1.2.4. Хлебобулочные изделия	тонна	12 048,7	11 247,6	93,4
1.2.5. Кондитерские изделия	тонна	263,0	234,5	89,2
1.2.6. Колбасные изделия	тонна	6 570,0	6 042,8	92,0
1.2.7. Мясные полуфабрикаты	тонна	895,5	803,2	89,7
2. Строительство и инвестиции				
2.1. Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	40 562,3	42 499,4	104,8
индекс физического объема	%	137,0	101,7	-
индекс цен	%	99,1	103,1	-
2.2. Ввод в эксплуатацию жилых домов,	тыс. кв. м	96,2	159,1	165,4
в том числе индивидуальных жилых домов	тыс. кв. м	8,0	6,1	76,5
2.3. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	34 992,6	24 697,1	70,6
индекс физического объема	%	81,0	65,4	-
индекс цен	%	93,3	107,9	-
3. Транспорт и связь				
3.1. Выполнено услуг по виду экономической деятельности "транспортировка и хранение" в ценах соответствующих лет	млн. руб.	115 772,4	106 389,4	91,9
индекс физического объема	%	106,8	97,9	-
индекс цен	%	94,9	93,9	-
3.1.2. Выполнено услуг по виду экономической деятельности "деятельность в области информации и связи" в ценах соответствующих лет	млн. руб.	15 014,0	14 833,5	98,8
индекс физического объема	%	99,9	95,4	-
индекс цен	%	100,6	103,5	-
4. Малый бизнес				
4.1. Оборот малого бизнеса в ценах соответствующих лет	млн. руб.	170 228,5	177 738,3	104,4
индекс физического объема	%	104,9	101,6	-
индекс цен	%	102,8	102,8	-
4.2. Численность занятых в малом бизнесе	тыс. чел.	42,9	45,0	104,9
5. Рынок товаров и услуг				
5.1. Оборот розничной торговли по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	68 372,0	67 825,6	99,2

Наименование показателей	Единица измерения	2018 год	2019 год	2019 год к 2018 году,%
индекс физического объема	%	115,4	96,6	-
индекс цен	%	102,7	102,7	-
5.2. Оборот общественного питания по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	3 573,6	3 973,5	111,2
индекс физического объема	%	131,4	110,2	-
индекс цен	%	101,0	100,9	-
5.3. Объем реализации платных услуг по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет	млн. руб.	25 165,8	26 491,3	105,3
индекс физического объема	%	104,5	102,4	-
индекс цен	%	100,9	102,8	-
6. Финансы организаций				
6.1. Сальдированный финансовый результат по крупным и средним организациям	млн. руб.	1 047 333,2	154 377,7	14,7
6.2. Фонд заработной платы (фонд оплаты труда) по крупным и средним организациям	млн. руб.	120 481,1	125 945,9	104,5
6.3. Поступление налоговых доходов в бюджетную систему Российской Федерации	млн. руб.	803 927,4	719 681,0	89,5
7. Демографическая ситуация и занятость населения				
7.1. Естественный прирост населения	тыс. чел.	4,1	3,8	91,6
7.2. Миграционный прирост населения	тыс. чел.	3,6	2,9	80,4
7.3. Численность постоянного населения по данным Федеральной службы государственной статистики:				
на начало периода	тыс. чел.	366,2	373,9	102,1
на конец периода	тыс. чел.	373,9	380,6	101,8
среднегодовая	тыс. чел.	370,1	377,3	102,0
7.3 ¹ . Численность населения, состоящего на регистрационном учете в Управлении Министерства внутренних дел России по городу Сургуту на конец года	тыс. чел.	392,7	406,0	103,4
7.4. Из общей численности населения на начало года:				
моложе трудоспособного возраста	тыс. чел.	85,7	88,9	103,8
удельный вес населения моложе трудоспособного возраста в трудоспособном возрасте	%	23,4	23,8	-
удельный вес населения в трудоспособном возрасте	тыс. чел.	227,1	228,2	100,5
удельный вес населения в трудоспособном возрасте	%	62,0	61,0	-
старше трудоспособного возраста	тыс. чел.	53,3	56,8	106,5
удельный вес населения старше трудоспособного возраста	%	14,6	15,2	-
7.5. Численность детей (на начало года)	тыс. чел.	92,9	96,5	103,9
7.6. Численность пенсионеров (на конец года), в том числе пенсионеров по старости	тыс. чел.	96,1	98,9	102,9
7.7. Среднегодовая численность экономически активного населения	тыс. чел.	85,2	87,3	102,6
7.8. Среднегодовая численность занятых в экономике на территории муниципального образования	тыс. чел.	167,5	167,7	100,1
7.9. Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения (на конец года)	тыс. чел.	159,8	159,9	100,1
7.10. Уровень зарегистрированной безработицы (на конец года)	%	0,230	0,301	130,9
7.11. Доля численности занятых в экономике в численности экономически активного населения	%	0,14	0,18	-
	%	95,4	95,4	-

Наименование показателей	Единица измерения	2018 год	2019 год	2019 год к 2018 году,%
8. Уровень жизни населения				
8.1. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника (по крупным и средним организациям)	рубль	85 949	91 343	106,3
8.2. Среднедушевые денежные доходы населения (в месяц)	рубль	53 623	56 041	104,5
8.3. Среднедушевые располагаемые денежные доходы населения (в месяц)	рубль	46 753	48 912	104,6
8.4. Средний размер назначенных пенсий по старости (в месяц)	рубль	21 439	22 235	103,7
8.5. Социальные индикаторы				
8.5.1. Индекс потребительских цен				
среднегодовой	%	102,2	102,9	-
декабрь к декабрю	%	102,0	102,3	-
8.5.2. Темп роста денежных доходов населения				
	%	103,8	104,5	-
8.5.3. Реальные денежные доходы населения				
	%	101,6	101,6	-
8.5.4. Темп роста номинальной начисленной заработной платы				
	%	104,1	106,3	-
8.5.5. Реальная заработная плата работников организаций				
	%	101,8	103,3	-
8.5.6. Темп роста номинальной назначенной пенсии по старости				
	%	102,8	103,7	-
8.5.7. Реальный размер назначенных пенсий по старости				
	%	100,6	100,8	-
8.6. Величина прожиточного минимума в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре:				
в среднем на душу населения	рубль	14 428	15 054	104,3
для трудоспособного населения	рубль	15 542	16 271	104,7
для пенсионеров	рубль	11 812	12 370	104,7
для детей	рубль	14 370	14 919	103,8
8.7. Соотношение прожиточного минимума и:				
среднедушевого дохода	коэфф.	3,7	3,7	100,2
заработной платы	коэфф.	5,5	5,6	101,5
пенсии по старости	коэфф.	1,81	1,80	99,0

Промышленность

Ведущим фактором экономической стабильности остается промышленное производство, занимающее 77% в совокупном объеме валового продукта города по крупным и средним предприятиям.

За 2019 год объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним производителям промышленной продукции составил 613,2 млрд. рублей, индекс промышленного производства к уровню предыдущего года – 97,7%, индекс цен – 110,4%.

Структура отгруженного продукта промышленных производств в разрезе видов экономической деятельности осталась неизменной:

добыча полезных ископаемых – 1,2%,
обрабатывающие производства – 85,2%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 13,1%;

водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 0,5%.

По виду экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» объем отгруженных товаров собственного производства составил около 7,5 млрд. рублей, индекс производства к соответствующему периоду предыдущего года – 167,2%, индекс цен – 102,5%.

За 2019 год предприятиями энергетической отрасли произведено:

электроэнергии – 48,8 млрд. квт-час, что на 0,5% ниже уровня 2018 года;

теплоэнергии – 3,8 млн. Гкал (ниже на 3,3%).

Устойчивое развитие наблюдается в секторах обрабатывающих отраслей, ориентированных на ремонт машин и оборудования (121,8%), производство металлических конструкций и изделий – 122,4%.

Отрицательное влияние на динамику развития обрабатывающих производств оказали сокращение объемов производства текстильной продукции – 98,9%, пищевой продукции – 92,7%, полиграфической продукции – 71,5%, медицинских инструментов и оборудования – 64,2%, строительных материалов –

54,0%, стальных изделий – 17,5%.

Строительство и инвестиции

Объем работ и услуг, выполненных по виду деятельности «строительство», по итогам 2019 года составил 24,7 млрд. рублей, индекс физического объема к уровню предыдущего года – 65,4%.

За год в рамках реализации регионального проекта «Жилье» национального проекта «Жилье и городская среда» введено в эксплуатацию 159,1 тыс. кв. метров жилья, что на 65% превысило уровень 2018 года. Обеспеченность населения жильем составила 21,9 кв. метра на одного жителя. В стадии незавершенного строительства по состоянию на 31.12.2019 находилось 71 жилое здание общей площадью 927,6 тыс. кв. метров, из них приостановлено или законсервировано с участием долевого строительства 85,4 тыс. кв. метров. В целях завершения строительства данных объектов утверждены планы мероприятий (дорожные карты), ведется ежедневный мониторинг производства строительно-монтажных работ на строительных площадках.

В рамках реализации регионального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» национального проекта «Жилье и городская среда» за 2019 год переселено 346 семей.

В рамках ипотечных жилищных программ кредитными учреждениями в отчетном году выдано более 12 тысяч ипотечных кредитов на общую сумму 19,5 млрд. рублей, что на 30% ниже уровня 2018 года. Средний размер одного ипотечного кредита составил 1,6 млн. рублей.

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

В 2019 году объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования по крупным и средним организациям увеличился на 1,7% к уровню предыдущего года и составил 42,5 млрд. рублей. При этом структура инвестиций существенно не изменилась: в общем объеме инвестиций доля собственных средств предприятий составила 75,8%, привлеченных – 24,2%, в том числе бюджетных средств – 8,4%. Наибольший удельный вес по-прежнему приходится на топливно-энергетический комплекс – около 73,1%.

В рамках реализации регионального проекта «Современная школа» национального проекта «Образование» начато строительство трех объектов:

- средней общеобразовательной школы в микрорайоне 32 мощностью 900 учащихся, срок выполнения работ – 20.11.2020, готовность объекта – 26,5%;
- средней общеобразовательной школы в микрорайоне 33 мощностью 900 учащихся, срок выполнения работ – 17.12.2020, готовность объекта – 9%;
- средней общеобразовательной школы в микрорайоне 42 мощностью 900 учащихся, срок выполнения работ – декабрь 2021 года, готовность объекта – 5%.

Кроме того, ведется разработка проектной документации для строительства средней общеобразовательной школы в микрорайоне 20А мощностью 1 500 учащихся.

В рамках реализации национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги», государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Современная транспортная система», муниципальной программы «Развитие транспортной системы города Сургута на период до 2030 года» в 2019 году:

- завершено строительство объекта «Улица Киртбая от улицы 1 «3» до улицы 3 «3»;
- ведется строительство объекта «Улица Маяковского от улицы 30 лет Победы до улицы Университетская» (Инженерные сети. Дорога), готовность объекта – 40%, ввод объекта в эксплуатацию планируется в 2020 году;
- начато строительство объекта «Объездная автомобильная дорога города Сургута (Объездная автомобильная дорога 1 «3», VII пусковой комплекс, съезд на улицу Геологическую)», готовность объекта – 3%, срок выполнения работ – 31.08.2021.

В 2019 году продолжилась реализация крупного инвестиционного проекта по созданию Индустриального парка. За отчетный год объем финансовых вложений составил 195 млн. рублей, создано 50 рабочих мест, перечислено более 8 млн. рублей налоговых отчислений.

Транспорт, информатизация и связь

По виду экономической деятельности «транспортировка и хранение» объем оказанных услуг за 2019 год составил 106,4 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к предыдущему году – 97,9%. Основное снижение объемов наблюдалось на железнодорожном и воздушном транспорте.

По виду экономической деятельности «деятельность в области информации и связи» объем оказанных услуг за 2019 год составил 14,8 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к предыдущему году – 95,4%. Сокращение объемов произошло, в первую очередь, в области информационных технологий, а также по услугам, предоставляемым в сфере разработки компьютерного программного обеспечения, консультационным услугам в данной области.

Развитие транспортной системы является необходимым условием экономического роста и улучшения

качества жизни населения города.

В пределах городской черты общественный транспорт представлен маршрутными и легковыми таксомоторами, маршрутными автобусами большого и среднего класса.

По состоянию на 31.12.2019:

- длина автобусных маршрутов регулярного сообщения составила более 1 140 км;
- количество внутригородских маршрутов – 56 единиц;
- максимальное количество транспортных средств, задействованных на муниципальной маршрутной сети – 304 единицы, в том числе: 138 автобусов большого и среднего класса; 166 автобусов малого и особо малого класса.

Все автобусы предприятий оборудованы спутниковой системой навигации ГЛОНАСС/GPS.

Город Сургут является крупной воздушной гаванью. «Аэропорт Сургут» имени Фармана Салманова имеет статус международного, относится к «узловым» аэропортам регионального значения. Инвестиционная политика предприятия направлена на реконструкцию и переоснащение аэропорта на базе передовых мировых технологий.

Общий пассажиропоток воздушной гавани за 2019 год составил 1,9 млн. человек, что на 6,2% превысило уровень 2018 года. Рост пассажиропотока обусловлен увеличением частоты рейсов внутренних авиаперевозок, а также чартерных рейсов.

Тарифы за обработку грузов, за обслуживание пассажиров, сборы за предоставление аэровокзального комплекса, за взлет-посадку, обеспечение авиационной безопасности за год не изменились.

По-прежнему, ввиду своей социальной направленности современная почтовая связь остается востребованной и пользуется у населения города спросом. Услуги почтовой связи на территории города оказывают 18 отделений, которые предоставляют три основных сложившихся сегмента услуг: почтовые переводы денежных средств, отправления с письменными сообщениями и отправления товарными вложениями. Однако, недостаточное количество почтовых отделений оказывает влияние на качество предоставляемых услуг.

Услуги фиксированной телефонной связи на 31.12.2019 предоставляли 17 операторов. Количество квартирных телефонных аппаратов сокращается, поскольку горожане отдают предпочтение сотовой связи, качество которой постоянно повышается.

Операторы сотовой связи предоставляют населению услуги сети четвертого поколения, высокоскоростной доступ к сети «Интернет» с мобильных устройств.

Услуги цифрового телевидения предоставляют 7 операторов. В городе в 2019 году осуществлен переход с аналогового на цифровое телевидение. Жители получили возможность смотреть телеканалы первого и второго мультиплекса (пакета) в высоком качестве.

Сургут – один из трех городов автономного округа (Ханты-Мансийск, Сургут и Нижневартовск), где с 2019 года реализуется пилотный проект «Умный город» по цифровизации городского хозяйства.

В городах-пилотах, в том числе и в Сургуте, ранее уже запущены некоторые системы и сервисы, входящие в проект «Умный город».

В частности, на перекрестках установлена система автоматической фотовидеофиксации нарушений правил дорожного движения, а на придомовых территориях многоквартирных жилых домов работают IP-камеры облачного видеонаблюдения.

Жилищно-коммунальный комплекс

Общая площадь жилищного фонда (квартир) муниципального образования на 31.12.2019 составила 8,3 млн. кв. метров, что на 1,8% выше уровня предыдущего года.

Управление жилищным фондом осуществляется на конкурсной основе управляющими организациями различных форм собственности.

Мощность муниципальных коммунальных сетей и объектов инженерной инфраструктуры составила на конец отчетного года:

- протяженность водопровода – 421 км;
- мощность очистных сооружений – 121 тыс. куб. метров;
- протяженность канализационных сетей – 405 км;
- количество центральных тепловых пунктов – 100 единиц;
- протяженность тепловых и паровых сетей в 2-х трубном исчислении – 449 км;
- протяженность уличной газовой сети – 49 км;
- протяженность линий электропередач – 165 км.

В городе создан и продолжает эффективно функционировать портал «Интерактивные карты города Сургута», благодаря которому население города может оперативно получать доступ к отдельным тематическим картам, таким как: диспетчерская ЖКХ; благоустройство придомовых территорий; капитальные ремонты домов; ремонты сетей тепло- водоснабжения распределение жилищного фонда по управляющим компаниям.

Актуальным остается вопрос ликвидации непригодного для проживания жилья. Администрацией города проводится активная работа по решению данной проблемы.

В течение отчетного года снесено 12,6 тыс. кв. метров жилых помещений, из них по причине ветхости - 8 тыс. кв. метров, по причине аварийности - 4,6 тыс. кв. метров.

В 2019 году на приобретение жилых помещений для расселения граждан из ветхих, аварийных и жилых помещений, непригодных для проживания, направлено 1,4 млрд. рублей.

В отчетном году, как и предыдущие годы, капитальный ремонт многоквартирных домов проводился в рамках реализации программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, в соответствии с планом Югорского фонда капитального ремонта многоквартирных домов. За год выполнены работы в 219 многоквартирных домах, из них в 101 доме выполнены работы по замене/ремонту 312 единиц лифтового оборудования.

Экология

Реализация государственной политики в сфере экологии на территории города Сургута осуществляется в рамках муниципальной программы «Формирование комфортной городской среды на период до 2030 года», направленной на создание комфортных условий для проживания населения, а также решение существующих проблем в области экологии городской среды, улучшение экологической ситуации в городе.

На территории города 47 парков, скверов, береговых зон общей площадью 170,2 га, площадь городских лесов составляет 4 445 га. Все парки и скверы располагаются непосредственно в зоне существующей жилой застройки и используются для прогулок и отдыха населения, проведения культурно-оздоровительных и спортивных мероприятий.

Неотъемлемой частью работ по благоустройству города является создание и содержание цветников на городских территориях (площадь 2,8 га). За отчетный год на территориях общего пользования выполнено цветочное оформление элементов вертикального озеленения в количестве 756 штук.

В отчетном году в рамках мероприятий по освобождению земельных участков от незаконных рекламных конструкций были демонтированы:

- 46 отдельно стоящих рекламных конструкций;
- 100 единиц настенных панно различной конфигурации;
- 97 единиц бетонных оснований;
- 61 единица восстановленных оснований бетонных конструкций.

В 2019 году введена новая система обращения с твердыми коммунальными отходами.

Социальная сфера

В 2019 году на территории города действовало 130 муниципальных учреждений, в том числе – 116 учреждений социальной сферы. Общее количество муниципальных учреждений по сравнению с 2018 годом уменьшилось на четыре единицы в связи с проведением реорганизации муниципальных бюджетных дошкольных образовательных учреждений.

Сеть образовательных учреждений города на конец года включала:

- 49 дошкольных образовательных учреждений (43 муниципальных детских дошкольных учреждения и 6 частных детских дошкольных учреждений, реализующих основную образовательную программу дошкольного образования);
- 41 общеобразовательное учреждение (37 муниципальных общеобразовательных учреждений, 3 окружных учреждения и частное образовательное учреждение);
- 4 учреждения дополнительного образования детей (подведомственных департаменту образования Администрации города);
- 8 учреждений среднего профессионального образования;
- 3 учреждения высшего профессионального образования.

Кроме того, на территории города образовательную деятельность осуществляли 2 специальные учебно-воспитательные школы - школа при исправительном учреждении и школа для детей с девиантным (общественно опасным) поведением.

Проекты «Современная школа» и «Цифровая образовательная среда» расширяют возможности цифрового образования, создавая «Школу без границ». Во всех школах города используются дистанционные технологии, что особенно актуально в период активированных дней и карантинных мероприятий.

В рамках проекта «Содействие занятости женщин – создание условий дошкольного образования для детей в возрасте до трех лет» построены школа-детский сад в микрорайоне 38 и детский сад в 42 микрорайоне, на первых этажах которых запланировано открытие 6 групп для детей в возрасте до трех лет; перепрофилировано 7 групп в 5 дошкольных образовательных учреждениях, что позволило дополнительно создать 215 мест для детей в возрасте до трех лет, в том числе две группы на 50 мест для детей от одного года. Кроме того, создано 94 места в 12 группах кратковременного пребывания.

Автономное учреждение профессионального образования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Сургутский политехнический колледж» вошло в Топ-100 лучших образовательных организаций движения «Молодые профессионалы (WorldSkills Russia)».

На территории города действовало три учреждения по работе с молодежью: муниципальное

автономное учреждение по работе с молодежью «Наше время», муниципальное бюджетное учреждение по работе с подростками и молодежью по месту жительства «Вариант», муниципальное бюджетное учреждение «Центр специальной подготовки «Сибирский легион».

На базе клубов и центров учреждений сферы молодежной политики организована работа 75 клубных формирований, кружков и секций различной тематической направленности, в которых занималось более 4 000 человек. В отчетном периоде заключено 2 539 трудовых договоров с подростками и молодежью.

Здравоохранение

Реализацию задач государственной программы автономного округа «Современное здравоохранение» осуществляли:

- 10 больничных учреждений на 3 325 коек (9 государственных, 1 частное), оказывающих населению круглосуточную стационарную помощь (5 из них являются медицинскими центрами, оказывающими специализированную, в том числе высокотехнологичную медицинскую помощь населению автономного округа);
- 5 амбулаторно-поликлинических учреждения на 4 773 посещения в смену;
- 2 государственных стоматологических клиники;
- городская станция скорой медицинской помощи;
- станция переливания крови;
- филиалы центра медицинской профилактики, врачебно-физкультурного диспансера, центра по профилактике и борьбе со СПИД и инфекционными заболеваниями, центра лекарственного мониторинга.

Кроме того, участие в оздоровлении жителей города принимали санаторий «Кедровый Лог» публичного акционерного общества «Сургутнефтегаз» и медико-санитарная часть общества с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Сургут».

В отчетном году:

- в бюджетном учреждении Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Сургутская городская клиническая поликлиника № 3» открылся офис участковых терапевтов по улице Дзержинского с широким спектром медицинских услуг;
- на базе бюджетного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Сургутская окружная клиническая больница» начал функционировать «Центр амбулаторной онкологической помощи», позволяющий пройти пациенту полное обследование за 14 дней;
- началось масштабное обновление материально-технической базы в системе первичного звена здравоохранения - поликлиники города оснащаются цифровыми флюорографами, маммографами, аппаратами УЗИ, компьютерными томографами.

Социальное обслуживание населения осуществлялось 6 учреждениями.

На учете в отчетном году состояло 1 452 ребенка, воспитывающихся в семьях граждан, из них в семьях усыновителей воспитывались 530 детей, в семьях опекунов, попечителей - 621 ребенок, в приемных семьях - 301 ребенок.

Социальное положение

С учетом произошедших изменений в материально-технической базе, обеспеченность населения города социальными объектами на конец отчетного года составила (прирост к уровню 2018 года):

- учреждениями, реализующими программы дошкольного образования – 97,9% (+0,9%),
- общеобразовательными учреждениями – 64,8% (-3,1%),
- массовыми библиотеками (книгообеспеченность) – 32,2% (-0,6%),
- учреждениями культурно-досугового типа – 200% (+0%),
- музеями – 100% (+0%),
- парками культуры и отдыха – 7,7% (-0,6%),
- профессиональными театрами – 105,1% (-1,9%),
- филармониями – 100% (+0%),
- кинозалами – 141,9% (-2,5%),
- спортивными сооружениями – 42,2% (+0,4%).

Снижение обеспеченности населения объектами соцкультбыта обусловлено, в значительной степени, опережающими темпами прироста численности населения по сравнению с темпами прироста инфраструктуры.

Малый бизнес

Одной из задач устойчивого социально-экономического развития является создание благоприятных условий для осуществления предпринимательской деятельности.

На территории города осуществляют свою деятельность более 9 тысяч малых предприятий и свыше 13 тысячи индивидуальных предпринимателей. Доля занятых в малом бизнесе составляет около 27% от общей численности экономически активного населения (рабочей силы).

Оборот малого бизнеса в 2019 году составил около 178 млрд. рублей, что выше уровня предыдущего года в сопоставимых ценах на 1,6%.

Предприниматели вносят значительный вклад в наполнение бюджета города, динамика поступлений на протяжении последних лет носит положительный характер. Так, в отчетном году объем налоговых поступлений

в бюджет города от деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства составил 1,9 млрд. рублей, что на 4,7% больше объема 2018 года. Доля налогов, поступающих от данной категории налогоплательщиков, в налоговых доходах бюджета города составила 17,9% (2018 год – 20,2%).

Рынок товаров и услуг

2019 год, как и предыдущий, характеризовался положительной динамикой рынка товаров и услуг, обусловленной высоким потребительским спросом домашних хозяйств на фоне роста покупательной способности доходов населения, а также приростом численности населения.

В отчетном году оборот розничной торговли по крупным и средним организациям составил 67,8 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к уровню предыдущего года – 96,6%, оборот общественного питания – 4 млрд. рублей (110,2%), объем платных услуг населению – 26,5 млрд. рублей (102,4%).

Объем потребительского рынка за 2019 год оценивается в размере около 173 млрд. рублей, что в товарной массе превысило уровень 2018 года на 1%.

Оборот розничной торговли составил 75,9% от общего объема потребительского рынка, оборот общественного питания – 3,9%, объем реализации платных услуг населению – 20,2%.

Цены на товары возросли на 2,7%, на продукцию общественного питания – на 0,9%, на платные услуги населению в среднем по всем видам – на 2,8%.

На крупные и средние предприятия приходится 52% оборота розничной торговли, 60% – оборота общественного питания, 76% – объема реализации платных услуг населению. Доля оборота сетевых торговых компаний в обороте розничной торговли превысила 45%.

Рынок товаров и услуг города, несмотря на сжатие в кризисный и посткризисный период, остается самым емким на территории округа. В городе сосредоточено более 40% торговой площади автономного округа.

В городе функционировало на конец отчетного года 86 торговых, торгово-развлекательных центров. Граница торговой зоны наиболее крупных центров простирается за пределы города, значительному притоку покупателей из других территорий способствуют хорошая транспортная доступность, широкий ассортимент товаров.

В сентябре 2019 года начал функционировать торговый центр «BraVo» по улице 30 лет Победы, в котором представлены: магазины товаров для детей «Роллер» и «Жирафик», крупнейший центр «ШОПИНГ», продукция торговой сети «Парфюм Лидер» и другие.

В розничной торговле доминируют торговые сети различной специализации, ценовой политики, форматов: гипермаркеты, супермаркеты, магазины эконом-класса.

Ключевая роль в обеспечении населения города продовольственными и непродовольственными товарами принадлежит следующим розничным торговым сетям: «О'КЕЙ», «Метро», «Лента», «Магнит», «Монетка», «Пятерочка», «Мясной двор», «Перекресток», «Светофор».

Финансы организаций

Конъюнктура на сырьевых рынках и курс рубля к иностранным валютам, по-прежнему, остаются основными факторами, определяющими финансовый результат деятельности организаций. Сальдированный финансовый результат по всем видам экономической деятельности по крупным и средним организациям по итогам 2019 года составил 154,4 млрд. рублей (в процентах к уровню 2018 года – 14,7). По итогам года отмечено незначительное снижение объемов дебиторской и кредиторской задолженности организаций.

В 2019 году фонд заработной платы работников крупных и средних организаций, осуществляющих деятельность на территории города, увеличился к уровню 2018 года на 4,5% и составил 125,9 млрд. рублей, при этом среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника возросла на 6,3% (темп роста – 106,3%), а общая численность работников снизилась на 1,6% (темп роста – 98,4%).

Налогоплательщиками города во все уровни бюджета перечислено по итогам года 719,7 млрд. рублей налоговых платежей, что ниже уровня предыдущего года на 10,5%. В общем объеме налоговых поступлений в бюджетную систему по автономному округу доля города составила более 21%.

По итогам 2019 года наиболее значительный прирост поступлений наблюдался по налогам на совокупный доход и налогу на доходы физических лиц.

Существенное снижение поступлений по налогу на прибыль организаций в 2019 году (к уровню 2018 года – 55%) оказало значительное влияние на структуру налоговых поступлений, как в разрезе видов налоговых поступлений, так и по уровням бюджета.

По итогам отчетного года доля налоговых поступлений в федеральный бюджет увеличилась на 4%, а доля поступлений в бюджеты субъектов Российской Федерации (в целом по Тюменской области и Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре) снизилась на 4,5%.

Демографическая ситуация и занятость населения

Реализация региональных проектов национального проекта «Демография» на территории города

позволит повысить уровень рождаемости, увеличить численность граждан, ведущих здоровый образ жизни, что, в свою очередь, окажет положительное влияние на продолжительность здоровой жизни и ее качество.

В 2019 году в демографической сфере сохранялась тенденция положительного прироста постоянной численности населения города на фоне снижения темпов естественного прироста, при этом уровень рождаемости

в 2,8 раза превысил уровень смертности. Город остается привлекательным для жизни, о чем свидетельствует положительный миграционный прирост населения.

По итогам 2019 года:

- численность постоянного населения города по данным Федеральной службы государственной статистики на 31.12.2019 составила 380,6 тыс. человек; численность населения, состоящего на регистрационном учете в Управлении Министерства внутренних дел России по городу Сургуту, – 406 тыс. человек;
- общий прирост постоянного населения за год – 6,7 тыс. человек или 1,8%;
- естественный прирост населения – 3,8 тыс. человек, что на 8,4% ниже уровня 2018 года, численность родившихся – 5,9 тыс. человек (на 5,5%);
- миграционный прирост – 2,9 тыс. человек;
- коэффициент общего прироста населения составил 17,7 на тысячу жителей, в том числе коэффициент естественного прироста – 10, коэффициент миграционного прироста – 7,7;
- доля населения моложе трудоспособного возраста к уровню 2018 года увеличилась на 0,14% (с 23,8 до 23,9%), старше трудоспособного возраста – на 0,33% (с 15,2 до 15,5%), в трудоспособном возрасте – снизилась на 0,47% (с 61 до 60,6%);
- средний возраст населения на конец года – 33,9 года, в том числе: мужчин – 32,3 года, женщин – 35,2 года, населения моложе трудоспособного возраста – 6,8 года, населения старше трудоспособного возраста – 64,3 года, населения в трудоспособном возрасте – 36,7 года;
- коэффициент общей демографической нагрузки на 1000 человек трудоспособного возраста детьми и пожилыми увеличился за год с 639 до 651, при этом коэффициент нагрузки детьми в 1,5 раза превысил коэффициент нагрузки пожилыми.

На рынок труда города продолжают оказывать влияние демографические ограничения, определяемые снижением доли численности населения в трудоспособном возрасте. При этом, на фоне снижения темпов роста трудовых ресурсов, рынок труда характеризуется относительной стабильностью.

Уровень жизни населения

Доходы населения и уровень потребления материальных благ и услуг, обеспеченный доходами, являются важнейшими составляющими уровня жизни.

В 2019 году населением города получено около 252 млрд. рублей денежных доходов, что на 5,7% превысило уровень 2018 года. В денежных доходах населения увеличивается удельный вес доходов от предпринимательской деятельности. По итогам 2019 года в структуре денежных доходов населения:

- 71,6% составила оплата труда (2018 год – 72%);
- 7,6% – доходы от предпринимательской деятельности (2018 год – 6,6%);
- 14,7% – социальные трансферты (2018 год – 14,8%);
- 3,3% – доходы населения от собственности (2018 год – 3,4%);
- 2,8% – прочие доходы (2018 год – 3,2%).

По итогам 2019 года:

- среднедушевой денежный доход в месяц составил 56 тыс. рублей, в том числе располагаемый (за вычетом налогов и обязательных платежей), – 48,9 тыс. рублей;
- средний размер пенсии по старости в месяц – 22,2 тыс. рублей;
- среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника (по крупным и средним организациям) – 91,3 тыс. рублей.

В 2019 году сохранялась тенденция 2018 года – темпы роста покупательной способности денежных доходов населения оставались в области положительных значений. При этом, уровень инфляции в 2019 году превысил уровень инфляции в 2018 году. В свою очередь, это в значительной степени обусловлено повышением ставки налога на добавленную стоимость с 01.01.2019г.

4. Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития муниципального образования городской округ город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (по состоянию на 25.10.2020 года)⁵.

Социально-экономическая ситуация в городе за январь - сентябрь 2020 года характеризуется следующими показателями (темп роста к уровню соответствующего периода 2019 года):

- индекс промышленного производства по крупным и средним организациям – 85,8%;
- инвестиции в основной капитал в сопоставимых ценах по крупным и средним организациям –

⁵ Источник: <http://admsurgut.ru/rubric/19017>

116,5%;

- объем выполненных работ по виду экономической деятельности «строительство» в сопоставимых ценах по крупным и средним организациям – 100%;
- ввод в эксплуатацию жилых домов – 218,4%;
- объем по виду экономической деятельности «транспортировка и хранение» в сопоставимых ценах по крупным и средним организациям – 94%;
- объем по виду экономической деятельности «деятельность в области информации и связи» в сопоставимых ценах по крупным и средним организациям – 79,7%;
- оборот розничной торговли в сопоставимых ценах по крупным и средним организациям – 87,8%;
- объем платных услуг населению в сопоставимых ценах по крупным и средним организациям – 81,9%;
- поступление налогов и сборов в консолидированный бюджет Российской Федерации – 81%;
- численность постоянного населения (на конец периода) – 101,6%;
- среднедушевой денежный доход – 100,8%;
- среднемесячная заработная плата одного работника по крупным и средним организациям – 100,8%;
- среднемесячный размер пенсии по старости – 105,1%;
- реальные денежные доходы населения – 98,4%;
- реальная заработная плата работников крупных и средних организаций – 98,4%;
- реальный размер пенсии по старости – 102,6%.

В городе зарегистрировано около 23 тысяч организаций и индивидуальных предпринимателей.

Доля занятых в малом бизнесе в общей численности занятых в экономике на территории города около 28%. Уровень зарегистрированной безработицы на конец отчетного периода составил 4,3%.

Основным приоритетом в 2020 году является выполнение задач, поставленных в указах Президента Российской Федерации, в первую очередь, от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» (далее – Указ № 204) и от 21.07.2020 № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года», задач, обозначенных в Послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации, а также в нормативных документах Правительства Российской Федерации и Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Стратегии социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры до 2030 года и Стратегии социально-экономического развития муниципального образования городской округ город Сургут до 2030 года. Ведущим фактором экономической стабильности остается промышленное производство, занимающее 74,3% в совокупном объеме валового продукта города по крупным и средним предприятиям.

За январь - сентябрь 2020 года объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним производителям промышленной продукции по предварительным данным составил 349,9 млрд. рублей, индекс промышленного производства к уровню предыдущего года – 85,8%, индекс цен – 88,4%.

Структура отгруженного продукта промышленных производств в разрезе видов экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 2,2% (+1,4%);
- обрабатывающие производства – 81,6% (-4,2%);
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 15,5% (+2,6%);
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 0,7% (+0,2%).

Рост объемов нефтесервисных услуг обусловлен увеличением объемов разработки гравийных и песчаных карьеров, добычи глины и каолина.

По виду экономической деятельности «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» объем отгруженных товаров собственного производства по предварительным данным составил 54,3 млрд. рублей, индекс производства к соответствующему периоду предыдущего года – 89,4%, индекс цен – 102,2%.

За отчетный период предприятиями энергетической отрасли по предварительным данным произведено:

- электроэнергии – 33,2 млрд. квт-час или 91,3% к уровню соответствующего периода 2019 года;
- теплотенергии – 2,1 млн. Гкал (85,8%).

За отчетный период в энергетической сфере наблюдается тенденция к снижению объемов производства, обусловленная диспетчерским графиком, который рассчитан по заявленной потребности и с учетом увеличения проводимых ремонтов основного производственного оборудования в филиале публичного акционерного общества «ОГК-2» «Сургутская ГРЭС-1» (далее – Сургутская ГРЭС-1) и филиале публичного акционерного общества «Юнипро» «Сургутская ГРЭС-2» (далее – Сургутская ГРЭС-2).

По виду экономической деятельности «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» объем отгруженных товаров

собственного производства по предварительным данным составил 2,5 млрд. рублей, индекс производства к соответствующему периоду предыдущего года – 102,4%, индекс цен – 103,1%.

Около 60% объемов оказанных услуг водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений приходится на сургутское городское муниципальное унитарное предприятия «Горводоканал». Предприятие постоянно проводит мероприятия, направленные на улучшение качества холодного водоснабжения в распределительных сетях города.

Рост объемов оказания услуг по водоснабжению и водоотведению на фоне пандемии коронавируса обусловлен увеличением потребления данных услуг населением города в целях профилактики распространения инфекции.

По виду экономической деятельности «обрабатывающие производства» объем отгруженных товаров собственного производства по предварительным данным составил 285,4 млрд. рублей, индекс производства к соответствующему периоду предыдущего года – 84,0%, индекс цен – 85,9%.

Следует отметить, что в объемы производства нефтепродуктов по городу Сургуту включены объемы публичного акционерного общества «Сургутнефтегаз», зарегистрированного на территории города, но осуществляющего отгрузку продукции, фактически произведенной из собственного сырья и материалов в организацию, расположенную на территории Ленинградской области.

Сокращение объемов по обрабатывающим производствам связано, в основном, со снижением объемов по виду деятельности «производство кокса и нефтепродуктов» (83,6%), которая обусловлена общемировым падением спроса на углеводороды и цены на нефть в начале 2020 года в связи с прекращением договоренностей об ограничении добычи нефти в рамках ОПЕК+. В дальнейшем после достижения договоренностей между странами ОПЕК+ о сокращении добычи нефти ведущими нефтепроизводителями наблюдалась тенденция к повышению цен на нефть по мере восстановления мирового спроса.

Введение ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, оказало отрицательное влияние на динамику развития обрабатывающих производств, что в сопоставимых ценах по крупным и средним организациям по производству продуктов питания составило 94,8%, резиновых изделий – 94,6%, строительных металлических конструкций – 90,0%, полиграфической продукции – 75,6%,

Рост объемов отгрузки отдельных обрабатывающих производств характеризуется повышением покупательского спроса, обусловленного расширением ассортимента выпускаемой продукции на действующих производствах: стальных изделий – в 11 раз, строительных металлических конструкций – на 46,1%, предоставлению услуг по ремонту машин и оборудования – на 2,8%. Мероприятия, направленные на преодоление коронавирусной инфекции, способствовали наращиванию объемов производства на предприятиях текстильной отрасли – в 3,2 раза.

По виду экономической деятельности «транспорт и хранение» по предварительным данным за январь-сентябрь 2020 года объем услуг, оказанных крупными и средними организациями, составил 72,1 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года – 94%. Значительное снижение объемов выручки произошло по трубопроводному транспорту.

По виду экономической деятельности «деятельность в области информации и связи» объем услуг, оказанных крупными и средними организациями, за отчетный период составил по предварительным данным 10,2 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к предыдущему году – 79,7%. Основное сокращение объемов выручки обусловлено падением объемов выручки в сфере коммуникаций на базе беспроводных технологий. Операторы сотовой связи предоставляют населению услуги сети четвертого поколения, высокоскоростной доступ к сети «Интернет» с мобильных устройств.

Услуги цифрового телевидения предоставляют 7 операторов. Переход с аналогового на цифровое телевидение позволяет жителям смотреть телеканалы первого и второго мультиплекса (пакета) в высоком качестве.

В рамках национальной программы «Цифровая экономика» и национального проекта «Жилье и городская среда» реализуется проект «Умный город», стандарт которого является набором инструментов, направлений и технологических решений для цифровизации городской среды. На базе федерального стандарта регионы разрабатывают и утверждают региональные программы реализации проекта.

Сургут – один из трех городов округа (Ханты-Мансийск, Сургут и Нижневартовск), где реализуется пилотный проект «Умный город» по цифровизации городского хозяйства.

Транспорт. По состоянию на 30.09.2020: длина автобусных маршрутов регулярного сообщения составила более 1 103 км; количество внутригородских маршрутов – 53 единицы.

В отчетном периоде отремонтировано около 86 тыс. кв. метров улично-дорожной сети, что на 20% выше уровня соответствующего периода 2019 года. В том числе площадь ремонта в рамках национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» регионального проекта «Дорожная сеть» составила 3,9 км (около 68 тыс. кв. метров). В рамках реализации национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги», государственной программы

автономного округа «Современная транспортная система», муниципальной программы «Развитие транспортной системы города Сургута на период до 2030 года» в текущем году завершено строительство объекта «Улица Маяковского от улицы 30 лет Победы до улицы Университетская» (инженерные сети, дорога), а также продолжается строительство объектов.

Город Сургут является крупной воздушной гаванью. «Аэропорт Сургут» имени Фармана Салманова имеет статус международного, относится к «узловым» аэропортам регионального значения, занимает высокое место в рейтинге российских аэропортов. Инвестиционная политика предприятия направлена на реконструкцию и переоснащение аэропорта на базе передовых мировых технологий.

Общий пассажиропоток АО «Аэропорт Сургут» воздушной гавани за 9 месяцев 2020 года составил 975 086 человек, что на 31% ниже уровня аналогичного периода 2019 года. Количество самолетовылетов к уровню соответствующего периода 2019 года снизилось на 24% и составило 6 465 единиц. Снижение объемов оказанных услуг обусловлено, в первую очередь, карантинными ограничениями.

По виду деятельности «строительство» объем работ и услуг, по предварительным данным по итогам 9 месяцев 2020 года, составил 16,5 млрд. рублей, индекс физического объема к уровню соответствующего периода предыдущего года – 100%. За отчетный период в рамках реализации регионального проекта «Жилье» национального проекта «Жилье и городская среда» введено в эксплуатацию около 111 тыс. кв. метров жилья, что более чем в 2 раза превышает уровень соответствующего периода 2019 года. Обеспеченность постоянного населения жильем по предварительным данным составила 22 кв. метра на одного жителя. По состоянию на 31.10.2020 в стадии незавершенного строительства находилось 71 жилое здание общей площадью 870,7 тыс. кв. метров, из них приостановлено или законсервировано с участием долевого строительства 85,4 тыс. кв. метров. В целях завершения строительства данных объектов утверждены планы мероприятий (дорожные карты), ведется ежедневный мониторинг производства строительно-монтажных работ на строительных площадках.

В городе активно ведется работа по реализации Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Развитие жилищной сферы» и муниципальной программы «Развитие жилищной сферы на период до 2030 года».

В рамках ипотечных программ банков в отчетном периоде выдано более 3 155 ипотечных кредитов на общую сумму 8,7 млрд. рублей.

Реализация Администрацией города прав граждан на обеспечение жильем на условиях договора социального найма, снос аварийных домов и приспособленных строений, предоставление гражданам государственной поддержки за счет средств федерального бюджета в форме субсидий на приобретение жилья ведут к устойчивой тенденции сокращения количества граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых на условиях социального найма, в том числе к сокращению численности граждан, состоящих на учете более 10-и лет. По состоянию на 30.09.2020 число семей, состоящих на учете нуждающихся в предоставлении жилых помещений на условиях социального найма более 10 лет, составило 3 494 (на 30.09.2019 – 3 536 семей).

В сфере промышленности продолжается реализация инвестиционного проекта «Индустриальный парк – Югра» – получены разрешения на ввод в эксплуатацию объектов 1-ой очереди строительства площадью 3 912 кв. метров, по объектам 2-ой очереди строительства выполнены подготовительные работы и устройство фундаментов, строительная готовность – 3 %. Срок завершения строительства объекта соглашения – до 2021 года.

Финансы. На фоне замедления темпов роста мировой экономики в условиях пандемии, дополнительным негативным фактором на рынке нефти в начале 2020 года явилось решение о прекращении договоренностей об ограничении добычи в рамках ОПЕК+. Возобновление договоренностей с 1 мая, а также добровольное сокращение добычи другими крупными нефтепроизводителями позволило стабилизировать ситуацию на рынке.

Сальдированный финансовый результат по всем видам экономической деятельности по крупным и средним организациям по итогам отчетного периода составил по оценке 305 млрд. рублей, что на 38% превысило уровень соответствующего периода 2019 года.

В январе – сентябре 2020 года фонд заработной платы работников крупных и средних организаций, осуществляющих деятельность на территории города, по предварительным данным увеличился к уровню соответствующего периода 2019 года на 1% и составил 91,5 млрд. рублей, при этом среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника возросла на 0,8% (темп роста – 100,8%), а общая численность работников - на 0,2% (темп роста – 100,2%).

Налогоплательщиками города во все уровни бюджета по предварительным данным перечислено по итогам отчетного периода 432 млрд. рублей налоговых платежей или 81% к уровню соответствующего периода предыдущего года. В общем объеме налоговых поступлений в бюджетную систему по округу доля города составила 25%.

По итогам отчетного периода по предварительным данным наиболее значительное снижение

поступлений наблюдалось по налогу на добычу полезных ископаемых в виде углеводородного сырья (на 40%), что обусловлено снижением налоговой ставки, размер которой, в свою очередь, зависит от динамики мировых цен на нефть, а также по налогам на товары (работы, услуги), на совокупный доход, что, в основном, обусловлено снижением деловой активности на фоне жестких карантинных мер. При этом наблюдается значительный рост поступлений по налогу на прибыль (в 2,8 раза).

Сложившаяся динамика существенно повлияет на структуру налоговых поступлений как в разрезе видов, так и по уровням бюджета.

Так, по итогам отчетного периода доля налоговых поступлений в федеральный бюджет снизилась на 16%, при этом доля поступлений в бюджеты субъектов Российской Федерации (в целом по Тюменской области и Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре) увеличилась на 16%.

Структура налоговых поступлений по уровням бюджета по итогам отчетного периода:

- федеральный бюджет – 72,2% (9 месяцев 2019 года – 88,5%);
- бюджеты субъектов Российской Федерации – 26% (10%), в том числе:
- Тюменской области – 6,1% (4,2%), автономного округа – 19,9% (5,8%);
- бюджет города – 1,8% (1,5%).

Общий объем доходов, поступивших в бюджет города за отчетный период, составил 18,9 млрд. рублей или 106,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Распространение новой коронавирусной инфекции в 2020 году в наибольшей степени дестабилизирует и оказывает негативный эффект на развитие малого бизнеса. Введение режима нерабочих дней с 30 марта 2020 года, а также дополнительных ограничений на работу отдельных отраслей привело к существенному снижению экономической активности малого бизнеса.

Оборот малого бизнеса за январь - сентябрь 2020 года составил по предварительным данным 131,1 млрд. рублей, что ниже уровня соответствующего периода предыдущего года в сопоставимых ценах на 6,9%.

Наибольший спад наблюдается в секторах малого бизнеса, ориентированных на потребительский спрос, прежде всего, это общественное питание и туризм, торговля и сфера услуг, также значительные убытки несут рынки транспорта и развлечений.

Предприниматели вносят значительный вклад в наполнение бюджета города, динамика поступлений на протяжении последних лет носила положительный характер. Однако, в условиях карантинных ограничений объем налоговых поступлений в бюджет города от деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства за январь-сентябрь 2020 года снизился на 11,4% по сравнению с аналогичным периодом 2019 года и составил 1,3 млрд. рублей. На долю города приходится около 30% от окружного значения данного показателя. Доля налогов, поступающих от данной категории налогоплательщиков, в налоговых доходах бюджета города составила 17% (9 месяцев 2019 года – 18,7%).

В городе созданы позитивные условия для предпринимательской активности, заложены основы финансовой, информационной, консультационной, образовательной и других элементов системы поддержки малого и среднего предпринимательства, активно функционирует инфраструктура поддержки предпринимательства.

Муниципальный сектор экономики города представлен:

- 12 муниципальными унитарными предприятиями (из них 2 находятся в стадии ликвидации - сургутское городское муниципальное унитарное сельскохозяйственное предприятие «Северное» и Сургутское городское муниципальное унитарное коммунальное предприятие). Количество предприятий по сравнению с 9 месяцами 2019 года уменьшилось на 1 единицу в связи с преобразованием сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Городской рынок» в общество с ограниченной ответственностью «Городской рынок».

- 129 муниципальными учреждениями, из них – 115 учреждений социальной сферы. Общее количество муниципальных учреждений по сравнению с 1 полугодием 2019 года уменьшилось на 3 единицы в связи с проведением реорганизации 2-х муниципальных бюджетных дошкольных образовательных учреждений и 1-го учреждения культуры.

С учетом произошедших изменений в материально-технической базе, обеспеченность населения города социальными объектами на 30.09.2020 составила:

- учреждениями, реализующими программы дошкольного образования – 103,2% (9 месяцев 2019 – 98,3%),
- общеобразовательными учреждениями – 62,3% (9 месяцев 2019 – 64,2%),
- массовыми библиотеками (книгообеспеченность) – 32,3% (9 месяцев 2019 – 32,0%),
- учреждениями культурно-досугового типа – 125% (9 месяцев 2019 – 150%),
- музеями – 100% (9 месяцев 2019 – 100%),
- парками культуры и отдыха – 7,7% (9 месяцев 2019 – 7,7%),
- профессиональными театрами – 104,0% (9 месяцев 2019 – 105,7%),

- филармониями – 100% (9 месяцев 2019 – 100%),
- кинозалами – 140,4% (9 месяцев 2019 – 142,7%),
- спортивными сооружениями – 41,7% (9 месяцев 2019 – 41,2%).

Снижение обеспеченности населения объектами соцкультбыта обусловлено, в значительной степени, опережающими темпами роста численности населения по сравнению с темпами роста инфраструктуры.

Пандемия оказала негативное влияние на всю социальную сферу, в сфере образования на дистанционное обучение полностью или частично переведены учащиеся и студенты, в сфере спорта отменены или отложены соревнования всех уровней, в сфере культуры закрылись театры, музеи, и другие культурные учреждения, многократно возросла нагрузка на учреждения здравоохранения.

Жилищный фонд. Общая площадь жилищного фонда (квартир) муниципального образования на 30.09.2020 составила 8,46 млн. кв. метров, что на 2,6% превысило уровень аналогичного периода предыдущего года.

На сегодняшний день утвержден краткосрочный план проведения капитального ремонта многоквартирных домов на 2020 год и плановый период 2021-2022 годов.

За отчетный период выполнен капитальный ремонт в 40 многоквартирных домах, что составляет 44% от общего количества домов, на которые заключены договоры на строительно-монтажные работы. Кроме того, по 86 МКД выполнены проектно-изыскательские работы для проведения капитального ремонта (64% от плана).

В соответствии с предоставленными заявками управляющих организаций на 2020 год по благоустройству дворовых территорий, потребность в выполнении работ по ремонту и асфальтированию проездов (включая парковочные площадки) и тротуаров составляет – 57 902 кв. метра.

На сегодняшний день работы ведутся на территориях 14 многоквартирных домов (выполнение от 20% до 90%) из 17 запланированных. На территориях 5 домов работы по благоустройству завершены (площадь ремонта 5 972,5 кв. метров).

Одной из проблем отрасли остается жилищный фонд временных ветхих, аварийных и непригодных для жилья, по состоянию на 30.09.2020 - это 234 строения общей площадью 88 тыс. кв. метров.

Рынок товаров и услуг. Ограничения со стороны потребительского спроса в условиях эпидемиологических ограничений и снижения покупательной способности доходов населения оказали негативное влияние на рынок товаров и услуг города в 2020 году.

Объем потребительского рынка за отчетный период оценивается в размере 123,6 млрд. рублей, что в товарной массе ниже уровня соответствующего периода 2019 года на 7,2%. В общем объеме оборот розничной торговли составил 78%, оборот общественного питания – 3%, объем реализации платных услуг населению – 19%.

Цены на товары возросли на 2,3%, на продукцию общественного питания – на 2,6%, на платные услуги населению в среднем по всем видам – на 2,8%.

По оценке за отчетный период оборот розничной торговли (по крупным и средним организациям) составил 45,9 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода предыдущего года – 87,8%, оборот общественного питания – 2,3 млрд. рублей (79,9%), объем платных услуг населению – 14,9 млрд. рублей (81,9%).

На крупные и средние предприятия приходится 48% оборота розничной торговли, 61% – оборота общественного питания, 62% – объема реализации платных услуг населению. Доля оборота сетевых торговых компаний в обороте розничной торговли - около 42%.

Рынок товаров и услуг города, несмотря на сжатие в кризисный и посткризисный период, остается самым емким на территории округа. В городе сосредоточено около 40% торговой площади автономного округа, обеспеченность жителей города торговыми площадями превышает среднеокружной уровень в 1,6 раза.

По состоянию на 30.09.2020 обеспеченность на 1 000 жителей составила:

- торговыми площадями - 1 851 кв. метров или 249% к действующему нормативу (744 кв. метров торговой площади);
- предприятиями общественного питания общедоступной сети – 61 посадочное место или 153% к действующему нормативу (40 посадочных мест);
- объектами гостиничного хозяйства – 8,2 койко-места или 136% к действующему нормативу (6 мест);
- предприятиями бытового обслуживания – 10,5 рабочего места или 116% к действующему нормативу (9 рабочих мест);
- жильем – 22 тыс. кв. метров или 122% к действующему нормативу (18 тыс. кв. метров);
- личным автомобильным транспортом - 450 единиц.

К уровню на соответствующую дату 2019 года темп роста обеспеченности составил:

- торговыми площадями - 97,1%;
- предприятиями общественного питания общедоступной сети – 101,4%;
- объектами гостиничного хозяйства – 101,5%;

- предприятиями бытового обслуживания – 90,4%;
- жильем – 101%;
- личным автомобильным транспортом – 105,2%.

Снижение обеспеченности жителей города объектами потребительского рынка обусловлено опережающими темпами прироста численности населения.

В городе функционирует 86 торговых, торгово-развлекательных центров. Граница торговой зоны наиболее крупных центров простирается за пределы города, значительному притоку покупателей из других территорий способствуют хорошая транспортная доступность, широкий ассортимент товаров.

В розничной торговле доминируют торговые сети различной специализации, ценовой политики, форматов: гипермаркеты, супермаркеты, магазины эконом-класса.

За отчетный период введено в эксплуатацию 88 торговых объектов общей торговой площадью 9 437 кв. метров на 246 рабочих мест.

К уровню соответствующего периода предыдущего года мощность предприятий общественного питания увеличилась незначительно – на 1,8%, в том числе общедоступной сети - на 3%.

Современный гостиничный бизнес предоставляет разнообразные услуги населению по обеспечению комфортности временного проживания. В последнее время возросло количество гостиниц и комплексов для успешного развития туризма.

Карантинные мероприятия негативно отразились и на рынке гостиничных услуг. Установленный на территории автономного округа обязательный режим самоизоляции, стагнация на рынке внутреннего и въездного туризма, существенное снижение спроса на гостиничные услуги, низкая загрузка номерного фонда, вынуждает отельеров закрываться на консервацию, перераспределять функционал, выбирать стратегию максимального снижения возможных затрат.

Некоторые объекты перепрофилировали свою деятельность под «предоставление жилого помещения по договору найма во временное владение и пользование» (посуточная аренда жилья) без оказания гостиничных услуг, некоторые рассматривают возможность приостановления деятельности объектов до улучшения ситуации на рынке.

Последствия данной ситуации могут привести к сокращению ввода новых гостиничных объектов, снижению темпов реновации существующего гостиничного фонда.

Демография. Реализация региональных проектов национального проекта «Демография» на территории города позволит стабилизировать уровень рождаемости, увеличить численность граждан, ведущих здоровый образ жизни, что, в свою очередь, окажет положительное влияние на продолжительность здоровой жизни и ее качество.

В 2020 году в демографической сфере сохраняется тенденция положительного прироста постоянной численности населения города на фоне снижения темпов естественного прироста, при этом уровень рождаемости в более чем в 2 раза превышает уровень смертности. Город остается привлекательным для жизни, о чем свидетельствует положительный миграционный прирост населения. При этом наблюдается негативное влияние неблагоприятной санитарно-эпидемиологической ситуации на миграционные процессы.

Устойчивая тенденция изменения возрастной структуры населения, характеризующаяся снижением доли населения в трудоспособном возрасте и ростом доли населения моложе и старше трудоспособного возраста, остается основным фактором, определяющим падение темпов естественного прироста и непрерывное увеличение «демографической нагрузки» на лиц в трудоспособном возрасте.

Так, за последние десять лет доля численности населения младше трудоспособного возраста увеличилась на 5%, старше трудоспособного – на 4%, при этом доля численности населения в трудоспособном возрасте снизилась на 9%.

По итогам отчетного периода по предварительным данным:

- численность постоянного населения города на 30.09.2020 составила 384,5 тыс. человек;
- численность населения, состоящего на регистрационном учете в управлении Министерства внутренних дел России по городу Сургуту, включая иностранных мигрантов, зарегистрированных по месту пребывания, на 30.09.2020 – 438,6 тыс. человек;
- общий прирост постоянного населения к уровню на соответствующую дату 2019 года – 6,2 тыс. человек или 1,6%;
- естественный прирост населения – 2,3 тыс. человек, что значительно ниже уровня соответствующего периода 2019 года (79%), численность родившихся – 4,1 тыс. человек (92%);
- миграционный прирост оценивается на уровне 1,6 тыс. человек;
- доля населения моложе трудоспособного возраста к уровню соответствующего периода 2019 года увеличилась на 0,2% (с 23,8 до 24%), старше трудоспособного возраста – на 0,3% (с 15,7 до 16%), в трудоспособном возрасте – снизилась на 0,5% (с 60,5 до 60%);
- с учетом изменения границ трудоспособного возраста доля населения моложе трудоспособного возраста к уровню соответствующего периода 2019 года увеличилась на 0,2% (с 23,8 до 24%), старше трудоспособного возраста – на 0,5% (с 9,6 до 10,1%), в трудоспособном возрасте – снизилась на 0,7%

(с 66,6 до 65,9%);

- коэффициент общей демографической нагрузки на 1000 человек трудоспособного возраста детьми и пожилыми увеличился на 30.09.2020 к уровню на соответствующую дату 2019 года с 652 до 666, при этом коэффициент нагрузки детьми в 1,5 раза превысил коэффициент нагрузки пожилыми;

- с учетом изменения границ трудоспособного возраста коэффициент общей демографической нагрузки на 1000 человек трудоспособного возраста детьми и пожилыми увеличился на 30.09.2020 к уровню на соответствующую дату 2019 года с 501 до 517, при этом коэффициент нагрузки детьми в 2,4 раза превысил коэффициент нагрузки пожилыми;

- средний возраст населения на конец отчетного периода – 34 года, в том числе: мужчин – 32,5 года, женщин – 35,5 года.

Рынок труда. Жесткие карантинные ограничения в условиях неблагоприятной санитарно-эпидемиологической ситуации - основной фактор, определяющий ситуацию на рынке труда в 2020 году. При этом на рынок труда города продолжают оказывать влияние демографические ограничения со стороны предложения трудовых ресурсов, обусловленные снижением доли численности населения в трудоспособном возрасте.

Увеличилась численность официально зарегистрированных безработных граждан и, соответственно, уровень зарегистрированной безработицы. Этому способствовала реализация пакета антикризисных мер, направленных на поддержание занятости и доходов населения в условиях пандемии. Так, в центре занятости города по состоянию на 30.09.2020 численность официально зарегистрированных безработных граждан, составила 7 274 человека, уровень зарегистрированной безработицы – 4,3% (на 30.09.2019 – 222 человек и 0,13% соответственно).

По итогам отчетного периода по предварительным данным:

- численность экономически активного населения (рабочей силы) составила 168,1 тыс. человек (январь - сентябрь 2019 года – 167,5 тыс. человек);

- численность занятых в экономике на территории муниципального образования – 159,3 тыс. человек (январь - сентябрь 2019 года – 159,7 тыс. человек);

- среднесписочная численность работников крупных и средних организаций – 115,2 тыс. человек (январь - сентябрь 2019 года – 115 тыс. человек);

- доля занятых в экономике от общей численности экономически активного населения – 94,7% (январь - сентябрь 2019 года – 95,3%).

В структуре занятости населения наибольший удельный вес приходится на промышленное производство (19%), торговлю (17%), строительство (12%), транспорт (9%), образование (9%), здравоохранения и социальные услуги (9%).

За январь - сентябрь 2020 года в центр занятости за предоставлением государственных услуг в области содействия занятости обратилось 15 097 человек (9 месяцев 2019 года – 5 812), в том числе за содействием в поиске подходящей работы – 12 209 человек (3 958 человек).

Из общей численности граждан, обратившихся в поиске работы, 94% составили не занятые трудовой деятельностью, 3,8% – учащиеся, желающие работать в свободное от учебы время.

Доходы населения и цены. В отличие от ситуации 2018 - 2019 годов, 2020 год характеризуется тенденцией снижения реальных доходов населения на фоне падения деловой активности в условиях пандемии.

Аналогичные процессы, когда темпы роста покупательной способности денежных доходов населения находились в области отрицательных значений, наблюдались в период с 2013 года по 2017 год.

В отчетном периоде населением города по оценке получено 188 млрд. рублей денежных доходов, что на 2,3% превысило уровень соответствующего периода 2019 года. Удельный вес доходов от предпринимательской деятельности в денежных доходах населения снизился наиболее существенно на фоне сжатия потребительского спроса. По итогам отчетного периода в структуре денежных доходов населения:

- 70,6% составила оплата труда (9 месяцев 2019 года – 70,8%);

- 17% – социальные трансферты (14,9%);

- 5,4% – доходы от предпринимательской деятельности (7,2%);

- 3,3% – доходы населения от собственности (3,4%);

- 3,7% – прочие доходы (3,7%).

По итогам отчетного периода по предварительным данным:

- среднедушевой денежный доход в месяц составил 54,7 тыс. рублей, в том числе располагаемый (за вычетом обязательных платежей и взносов), – 47,7 тыс. рублей;

- средний размер пенсии по старости в месяц – 23,3 тыс. рублей;

- среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника (по крупным и средним организациям) – 88,3 тыс. рублей.

Доходы населения города на 6 – 8% превышают среднеокружной уровень.

В 2020 году на уровень инфляции оказывают сдерживающее влияние ограничения со стороны внутреннего спроса. В январе - сентябре 2020 года индекс потребительских цен к уровню

соответствующего периода предыдущего года составил – 102,4% (январь – сентябрь 2019 года – 103,05%).

За пять предшествующих лет потребительские цены возросли на 37,5%, при этом номинальные доходы увеличились лишь на 14,4%. Таким образом, покупательная способность доходов населения снизилась на 16,8% (реальные доходы – 83,2%).

С учетом корректировки на индекс потребительских цен покупательная способность к уровню соответствующего периода предыдущего года: доходов населения в целом снизилась на 1,6% (реальные денежные доходы населения составили 98,4%); заработной платы работников крупных и средних организаций – на 1,6% (реальная заработная плата – 98,4%); пенсии по старости возросла на 2,6% (реальный размер пенсии по старости – 102,6%).

На конец отчетного периода численность пенсионеров всех категорий составила 101,2 тыс. человек (в процентах к уровню соответствующего периода 2019 года – 103,1), в том числе пенсионеров по старости – 89,2 тыс. человек (102,8%). С 01.01.2020 страховые пенсии неработающих пенсионеров проиндексированы на 6,6%, что значительно выше показателя инфляции по итогам 2019 года.

По итогам отчетного периода наблюдается опережающий рост величины прожиточного минимума над темпами инфляции (105,3%), что в основном обусловлено более высокими темпами роста цен на продовольственные товары.

В отчетном периоде по предварительным данным среднедушевой доход обеспечил 3,4 прожиточного минимума (9 месяцев 2019 года – 3,6), заработная плата – 5,1 прожиточного минимума трудоспособного человека (5,3), трудовая пенсия по старости – 1,79 прожиточного минимума пенсионера (1,78).

В отчетном периоде, как и в предыдущие годы, обеспечивалась положительная динамика роста заработной платы целевых категорий работников муниципальных учреждений, в отношении которых предусмотрены мероприятия по повышению заработной платы в соответствии с указами Президента Российской Федерации.

В отчетном периоде наблюдалось существенное замедление темпов роста цен как на продукты питания (январь – сентябрь 2020 года к уровню соответствующего периода предыдущего года – 103,4%, январь – сентябрь 2019 года – 105%) и незначительное - на непродовольственные товары (январь – сентябрь 2020 года – 101,5%, январь – сентябрь 2019 года – 101,75%).

На рынке лекарственных препаратов сохранялась тенденция последних лет – разнонаправленная динамика цен от значительного снижения (на 47% - на амброксол) до значительного роста (на 56% - на кетопрофен).

На фоне замедления темпов роста цен на товары темпы роста цен на услуги изменились незначительно (январь – сентябрь 2020 года к уровню соответствующего периода предыдущего года – 102,6%, январь – сентябрь 2019 года – 102,8%).

Наиболее значительно к уровню соответствующего периода предыдущего года возросла стоимость стоматологических услуг, услуг по строительству и ремонту жилья, услуг учреждений высшего профессионального и дополнительного образования, ветеринарных услуг, услуг мастерских по ремонту часов, услуг по пересылке почтовых отправлений, услуг сотовой связи.

Стоимость коммунальных услуг к уровню на соответствующую дату предыдущего года возросла от 2,3 до 4%.

Покупательная способность доходов населения остается основным фактором, определяющим темпы роста потребительского спроса домашних хозяйств.

5. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка). При проведении настоящего анализа в качестве источника данных использовались данные сети Интернет: <https://surgut.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>. Данные о динамике изменения средних цен на офисную недвижимость в г.Сургут за последний квартал представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные о динамике изменения средних цен

Дата	Торговые помещения, цена за 1 кв.м	Изменение	Помещения свободного назначения, цена за 1 кв.м	Изменение
11 сентября 2020	0		54 398,1	+6,63%
28 августа 2020	0		50 791,7	- 7,1%
13 августа 2020	40 729,2	0%	54 398,1	0%
31 июля 2020	40 729,2		54 398,1	+6,14%
17 июля 2020	0		51 056,7	+0%
03 июля 2020	40 729,2	- 2,01%	51 056,7	+7,16%

Дата	Торговые помещения, цена за 1 кв.м	Изменение	Помещения свободного назначения, цена за 1 кв.м	Изменение
19 июня 2020	41 546,1		47 402,3	+0%

Источник: 1. <https://surgut.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке коммерческой (торгово – офисной) недвижимости региона:

- начиная с 19 июня 2020г и по 11 сентября 2020 г цена за 1 кв.м на торговые помещения в г.Сургут упала в июле на 2,01%, после чего не менялась; на помещения свободного назначения за данный период наблюдались колебания цены в пределах от -7,1% до +6,63%;
- средняя цена торговых помещений по состоянию на сентябрь 2020г составляет 40 729 руб. за 1 кв.м;
- средняя цена помещений свободного назначения по состоянию на сентябрь 2020г составляет 54 398 руб. за 1 кв.м.
- по состоянию на июнь 2020 г средняя цена на торговые помещения и помещения свободного назначения составляла соответственно 41 546 руб. за 1 кв.м и 47 402 руб. за 1 кв.м.
- по состоянию на сентябрь 2020 г, в сравнении с июнем 2020г, цена торговых помещений упала на 2,1%; цена помещений свободного назначения выросла на 6,63%.

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

В целом тенденции на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона в ретроспективном периоде заключаются в небольшом колебании цен. Тенденции на рынке недвижимости региона соответствуют общим тенденциям в экономике. В перспективе могут усилиться отрицательные тенденции рынка недвижимости.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера оцениваемого недвижимого имущества. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);

- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др. Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты оценки, представлено в табл. 13.

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для объектов оценки

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Строящиеся объекты

Применительно к оцениваемым объектам исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке "от принципала к принципалу".

Кроме указанных в табл. 15 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа

Исходные условия локализации объектов анализа		Значение показателя
Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		нежилые помещения
	Типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3 – г. Сургут
	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Характеристики местоположения	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3
	Адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр. 39 (границы улиц С.Билецкого, Крылова, А.Усольцева)
Физические характеристики	Тип объектов	встроенные помещения
	Этаж расположения	1
	Общая площадь	от 100 до 300 кв. м.
	Тех. состояние здания	не локализовалось
	Состояние отделки	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

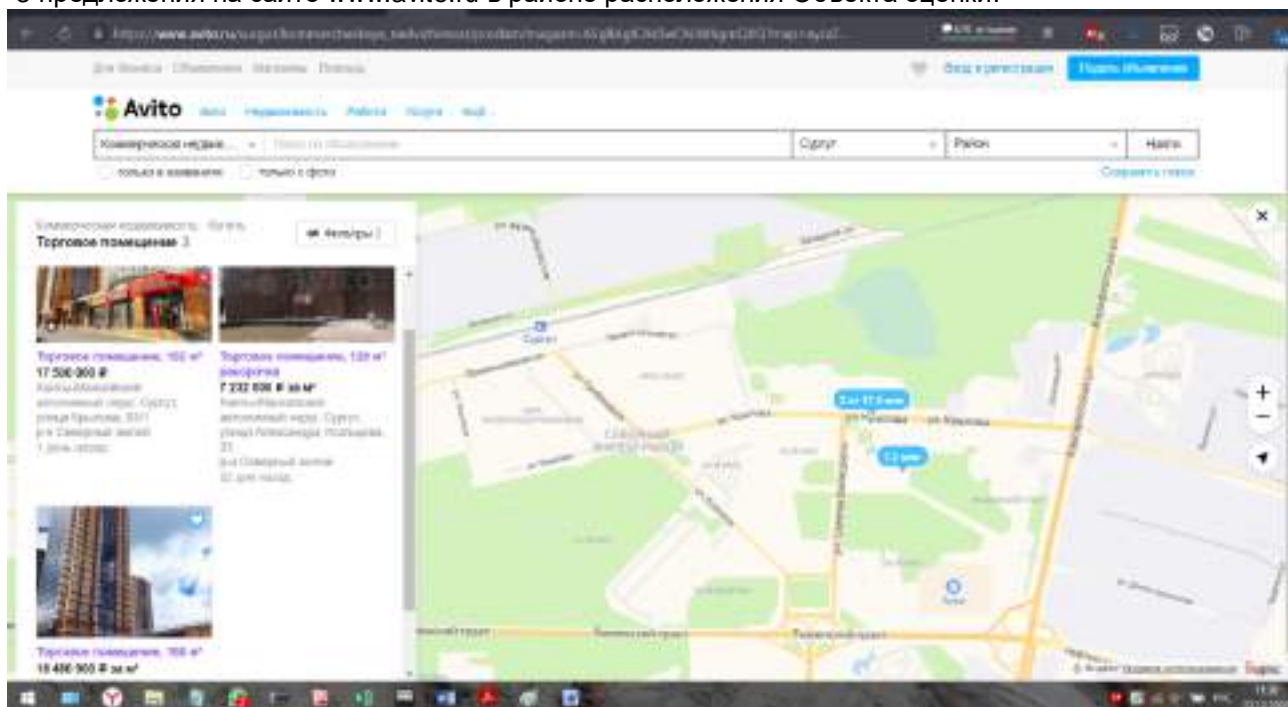
В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 16 условиями локализации. В качестве источника информации использовались информационные сайты:

- www.avito.ru;
- <https://hmas.move.ru>;
- <https://zipal.ru>.

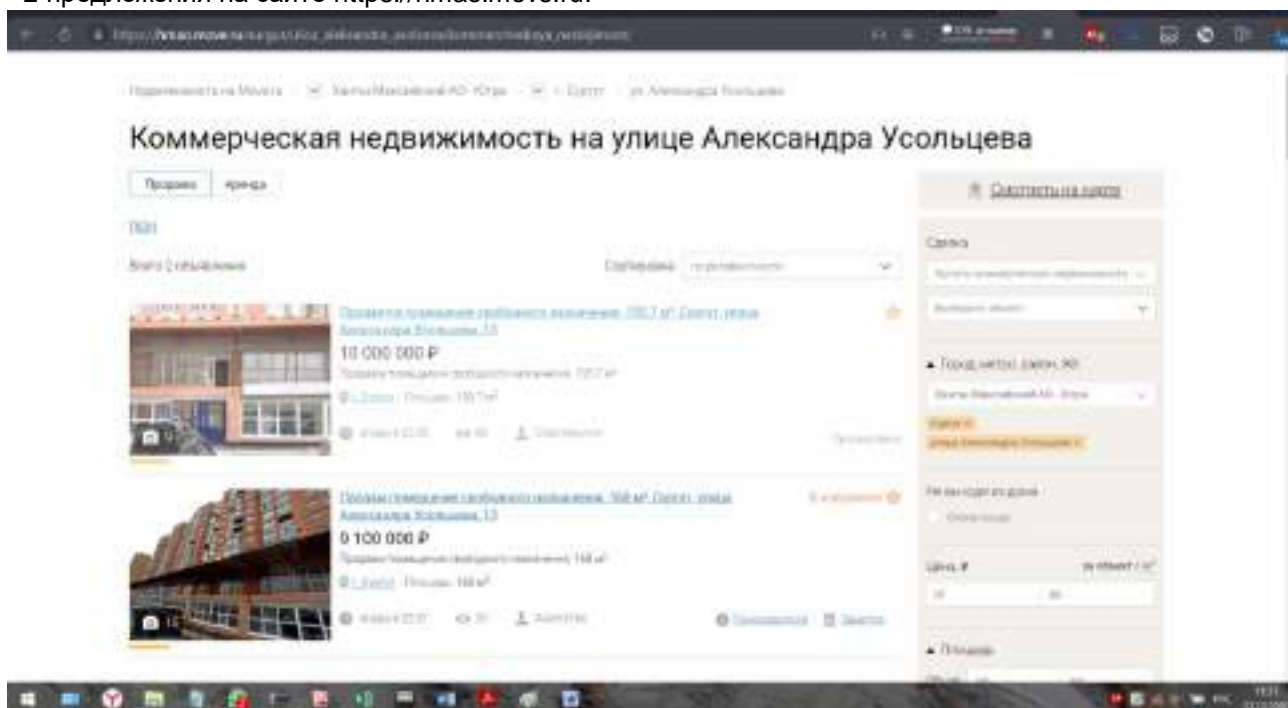
На указанных выше информационных ресурсах актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Копии страниц Интернет с указанием объема доступной информации представлены в Отчёте далее.

В качестве объектов анализа были отобраны объекты в соответствии с указанными в табл.14 правилами отбора, при этом использовались только те предложения, по которым была получена достаточная для проведения оценки информация. Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт правилам отбора.

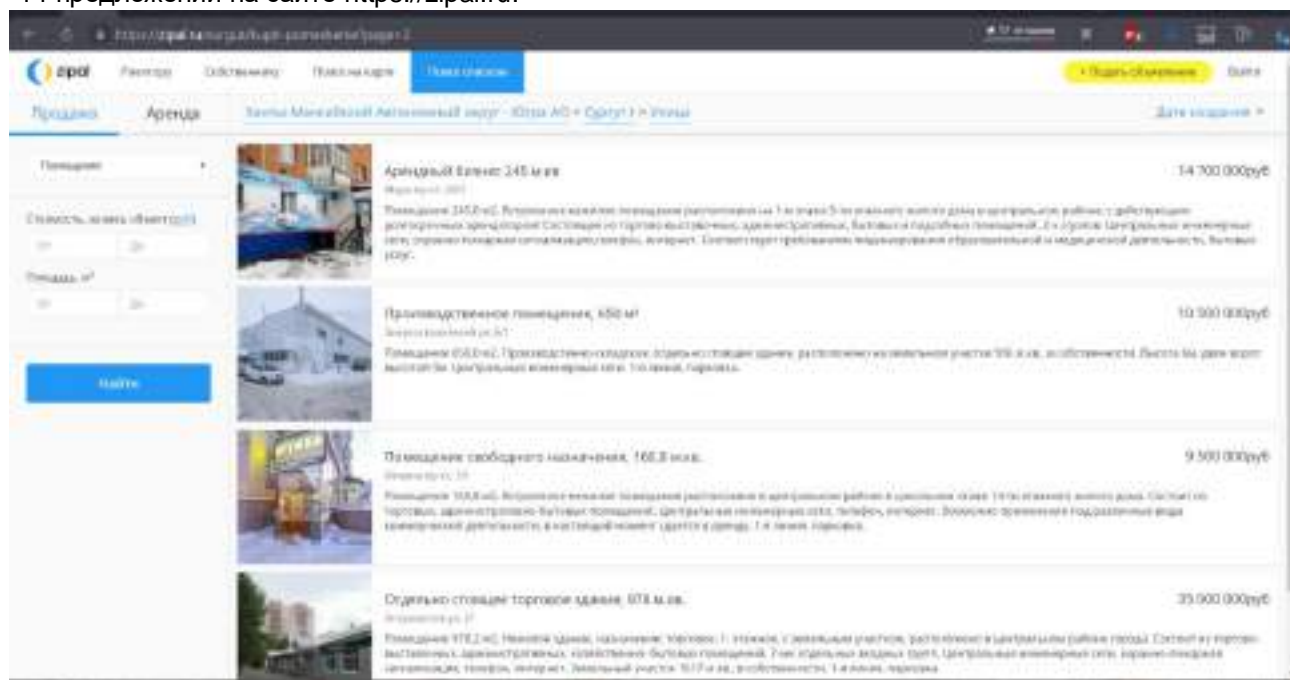
-3 предложения на сайте www.avito.ru в районе расположения Объекта оценки:



- 2 предложения на сайте <https://hmao.move.ru>:



-14 предложений на сайте <https://zipal.ru>:



3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правами собственности.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 15 – табл. 22. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 53/1
Объект анализа 2	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 53/1
Объект анализа 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 23
Объект анализа 4	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 13
Объект анализа 5	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 13
Объект анализа 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 19

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Все объекты анализа	ТЗ № 3	380,6	46 668	ТЗ № 3

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 18.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 1	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	168	хорошее состояние (новое здание)	качественная отделка
Объект анализа 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	182	хорошее состояние (новое здание)	качественная отделка
Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	128	хорошее состояние (новое здание)	под чистовую отделку
Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	155,7	хорошее состояние (новое здание)	под чистовую отделку
Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	168	хорошее состояние (новое здание)	без отделки
Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	235	хорошее состояние (новое здание)	среднее состояние

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 19.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект анализа 1	н/д	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	н/д	н/д
Объект анализа 2	н/д	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	н/д	н/д
Объект анализа 3	н/д	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	н/д	н/д
Объект анализа 4	н/д	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	н/д	н/д
Объект анализа 5	н/д	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	н/д	н/д
Объект анализа 6	н/д	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты анализа	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 21.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа*	Ограниченность доступа к объекту анализа
Все объекты анализа	без существенных преимуществ	нет

** - внутриквартальное расположение объектов анализа определено как без существенных преимуществ друг относительно друга и объектов оценки.

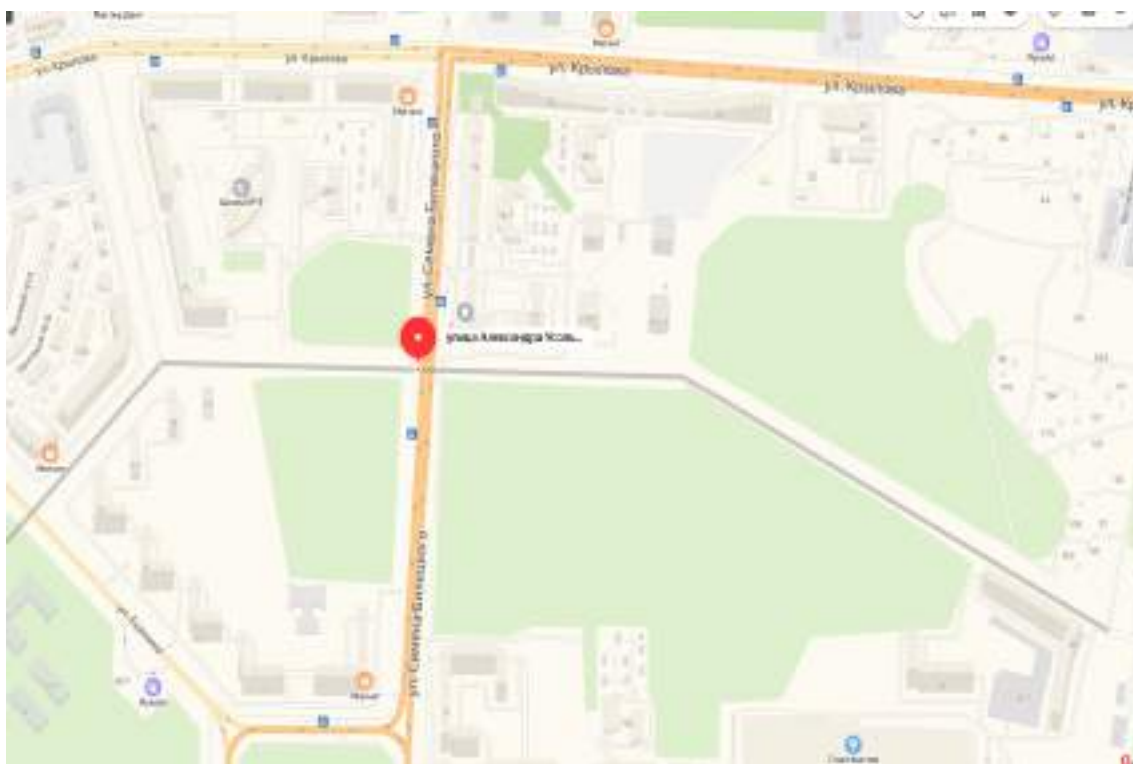
Источник: 1. Анализ Оценка

Для оценки особенностей внутриквартального расположения объектов оценки и аналогов необходима визуализация реального расположения объектов. Изучение их местоположения с помощью сервиса «Яндекс.Карты» (<http://maps.yandex.ru>) может привести к формальным выводам.

Оцениваемые помещения расположены в г. Сургут в микрорайоне 39 в жилом комплексе "4 сезона". Общий вид планировки микрорайона 39 представлен ниже



Данный комплекс фактически является обособленным и южной стороной опирается на улицу Александра Усольцева. По состоянию на период проведения оценки введены в эксплуатацию два корпуса.





Фактически и объекты аналоги и оцениваемые объекты имеют выход не столько непосредственно на улицу (красную линию), сколько на придомовую парковочную территорию и имеют идентичные коммуникации с другими районами города (объекты аналоги через улицы С. Билецкого и Крылова, объекты оценки через улицы Александра Усольцева, С. Билецкого и Крылова). Преимуществ в пешеходном трафике, являющихся базой преимущества расположения на "красной линии", объекты аналоги не имеют.



Учитывая перечисленные выше факторы, при проведении оценки внутриквартальное расположение

объектов анализа и оцениваемых объектов определено как без существенных преимуществ.

Таблица 22.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	16 800 000	100 000
Объект анализа 2	17 500 000	96 154
Объект анализа 3	7 232 000	56 500
Объект анализа 4	10 000 000	64 226
Объект анализа 5	9 100 000	54 167
Объект анализа 6	16 450 000	70 000
	мин	54 167
	макс	100 000
	среднее	73 508
	медиана	67 113
	стандартное отклонение	19 882

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Анализ данных представленных в табл. 22 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости, составляет от 54 167 руб./кв.м до 100 000 руб./кв.м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

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

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести недвижимость.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и строящихся объектов.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- снижение цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- снижение арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на рынке продажи коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен);
- на рынке аренды коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен).

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 23).

Таблица 23.

Градация сроков экспозиции

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

U_1, U_2, \dots, U_n - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

$$V_{\text{выборки}} = (5 \div 8) * (n + k)$$

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).
2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки - 25.06.2020 г.	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилые помещения	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, д. 7, (ЖК 4 сезона)	указан в табл. 17	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	1	1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- общая площадь, кв. м	от 135,13 до 210,73	от 128 до 235	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- техническое состояние здания	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	без отделки	без отделки; под чистовую отделку; среднее состояние	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличия выявить невозможно	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не проводилась.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Прочие характеристики	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

Данные представленные в табл. 24 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- физические характеристики (в части общей площади);
- физические характеристики (в части состояния отделки).

При этом исследование влияние ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть существенна по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- общая площадь (физическая характеристика).

Исходя из того факта, что помимо ценообразующего фактора – общая площадь (физическая характеристика), необходимо учесть так же ценообразующий фактор – состояние отделки (физическая характеристика), использование аппарата корреляционно-регрессионного анализа для построения модели ценообразования (множественной регрессии) стоимости объектов недвижимости не представляется возможным.

2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости	
Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом (здание) сдан (сдано) государственной приемочной комиссии.

Источник: 1. <http://www.azbuka.ru/downloads/consult2014-05.pdf>.

Анализ ценовых диапазонов для различных вариантов стадии строительной готовности объектов недвижимости не проводился ввиду их индивидуальности.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

По данным, представленным в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, существуют следующие величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости на основе коллективного мнения оценщиков представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,5%	11,9%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. стр.199.

По данным, представленным в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под

редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, существуют следующие величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости на основе коллективного мнения сотрудников банков представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,6%	8,9%	8,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,3%	10,8%	10,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,6%	8,9%	8,3%
4. Стрит-ритейл	8,2%	9,6%	8,9%
5. Объекты свободного назначения	8,8%	10,2%	9,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,2%	12,9%	12,0%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	6,5%	7,6%	7,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,4%	10,7%	9,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	6,5%	7,4%	7,0%
4. Стрит-ритейл	7,2%	8,2%	7,7%
5. Объекты свободного назначения	7,6%	8,5%	8,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,6%	11,0%	10,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.209

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния вида использования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам региона

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,71	0,74
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,47	0,51
Удельная арендная ставка				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,71	0,74
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,47	0,51

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.15.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Объекты свободного назначения.

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога												
	Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100
15-25	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,64	
25-40	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	
40-60	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	
60-90	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	
90-135	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	
135-200	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	
200-280	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	
280-420	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	
420-630	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	
630-950	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	
950-1400	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	
1400-2100	1,56	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.41.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Объекты свободного назначения.

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога												
	Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100
15-25	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	
25-40	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	
40-60	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	
60-90	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	
90-135	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	
135-200	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	
200-280	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	
280-420	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	
420-630	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	
630-950	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	
950-1400	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	
1400-2100	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.42.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Объекты свободного назначения.

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога														
	Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49
21-23	1,00	0,93	0,86	0,81	0,76	0,72	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,54	0,52	0,50	0,49
23-25	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67	0,64	0,61	0,59	0,56	0,54	0,52
25-27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72	0,68	0,66	0,63	0,61	0,58	0,56
27-29	1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,70	0,67	0,65	0,62	0,60
29-31	1,31	1,22	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81	0,78	0,74	0,71	0,69	0,66	0,64
31-33	1,39	1,29	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,79	0,76	0,73	0,70	0,68
33-35	1,47	1,36	1,27	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,71
35-37	1,54	1,43	1,33	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,78	0,75
37-39	1,62	1,50	1,40	1,31	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,81	0,79
39-41	1,69	1,57	1,46	1,37	1,29	1,22	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82
41-43	1,77	1,64	1,53	1,43	1,34	1,27	1,20	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86
43-45	1,84	1,70	1,59	1,49	1,40	1,32	1,25	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89
45-47	1,91	1,77	1,65	1,55	1,46	1,38	1,30	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93
47-49	1,99	1,84	1,72	1,61	1,51	1,43	1,35	1,29	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96
49-51	2,06	1,91	1,78	1,67	1,57	1,48	1,40	1,34	1,27	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.58.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Объекты свободного назначения.

Город расположения объекта оценки	Город расположения объекта-аналога														
	Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49
21-23	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,71	0,67	0,64	0,61	0,58	0,56	0,53	0,51	0,49	0,47
23-25	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,77	0,73	0,69	0,66	0,63	0,60	0,58	0,55	0,53	0,51
25-27	1,16	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,74	0,71	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,55
27-29	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,72	0,69	0,66	0,64	0,61	0,59
29-31	1,33	1,23	1,14	1,06	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,77	0,74	0,71	0,68	0,65	0,63
31-33	1,41	1,30	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67
33-35	1,49	1,37	1,28	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,76	0,73	0,70
35-37	1,57	1,45	1,34	1,26	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74
37-39	1,64	1,52	1,41	1,32	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,81	0,78
39-41	1,72	1,59	1,48	1,38	1,30	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82
41-43	1,80	1,66	1,55	1,45	1,36	1,28	1,21	1,15	1,10	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85
43-45	1,88	1,74	1,61	1,51	1,42	1,34	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89
45-47	1,96	1,81	1,68	1,57	1,48	1,39	1,32	1,25	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93
47-49	2,03	1,88	1,75	1,63	1,53	1,45	1,37	1,30	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96
49-51	2,11	1,95	1,81	1,69	1,59	1,50	1,42	1,35	1,28	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.59.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по

районам города представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	T3 № 2	0,88	0,87	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	T3 № 3	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	T3 № 4	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	T3 № 5	0,64	0,63	0,66
Районы рядом с крупными автомагистралями	T3 № 6	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	T3 № 2	0,88	0,87	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	T3 № 3	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	T3 № 4	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	T3 № 5	0,64	0,62	0,66
Районы рядом с крупными автомагистралями	T3 № 6	0,73	0,72	0,75

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.79.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящего анализа в качестве физических характеристик рассматривались: класс объекта; тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект; состояние отдела объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости следующих физических характеристик: тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект, состояние отдела объекта.

Вышеуказанные исследования представлены в «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости, усредненные по городам России

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,90	0,89	0,91
Коэффициент изменения арендной ставки				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,92	0,91	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.139.

Этаж расположения объекта

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Данные об изменении цен/арендных ставок в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

Наименование расположения объекта недвижимости	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Коэффициент изменения удельной цены/арендной ставки				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,69	0,68	0,70
Цоколь	Тип 3	0,78	0,77	0,79
2-й этаж и выше	Тип 4	0,87	0,86	0,88

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. стр.149.

Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)								
Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
Объекты офисного назначения								
<50	1	1,09	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48
50 - 100	0,91	1	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35
100 - 250	0,85	0,93	1	1,06	1,13	1,17	1,23	1,26
250 - 500	0,80	0,88	0,94	1	1,06	1,10	1,16	1,19
500 - 1000	0,76	0,83	0,89	0,94	1	1,04	1,09	1,12
1000 - 1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1	1,05	1,07
1500 - 3000	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1	1,02
>3000	0,68	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1
Объекты торгового назначения								
<50	1	1,17	1,32	1,47	1,63	1,75	1,90	1,98
50 - 100	0,85	1	1,13	1,26	1,39	1,50	1,63	1,69
100 - 250	0,76	0,89	1	1,12	1,23	1,32	1,44	1,50
250 - 500	0,68	0,79	0,90	1	1,10	1,19	1,29	1,35
500 - 1000	0,61	0,72	0,81	0,91	1	1,08	1,17	1,22
1000 - 1500	0,57	0,67	0,75	0,84	0,93	1	1,09	1,13
1500 - 3000	0,53	0,61	0,69	0,77	0,85	0,92	1	1,04
>3000	0,50	0,59	0,67	0,74	0,82	0,88	0,96	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.134.

Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Коэффициент изменения удельной цены				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,22	1,21	1,24
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,72	0,71	0,74
Коэффициент изменения арендной ставки				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,21	1,20	1,22
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,73	0,72	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.165.

Состояние отделки объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

К удельной цене/арендной ставке				
Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Отделка «стандарт»	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Без отделки, требуется капитальный ремонт	Тип 2	0,72	0,71	0,73
Требуется косметический ремонт	Тип 3	0,82	0,81	0,83
Отделка «эконом»	Тип 4	0,89	0,88	0,90
Отделка "премиум"	Тип 5	1,10	1,09	1,11

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.176.

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: внутриквартальное расположение объекта; ограниченность доступа к объекту.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Торговые объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,83	0,82	0,84
Офисные объекты				

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Объекты свободного назначения				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,81	0,80	0,82
Коэффициент изменения арендной ставки				
Торговые объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,83	0,82	0,84
Офисные объекты				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Объекты свободного назначения				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,84	0,83	0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.96.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

**Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,81	0,79	0,82
Коэффициент изменения арендной ставки				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,81	0,80	0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.120.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

1. Динамика рынка. В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости региона:

- начиная с 19 июня 2020г и по 11 сентября 2020 г цена за 1 кв.м на торговые помещения в г.Сургут упала в июле на 2,01%, после чего не менялась; на помещения свободного назначения за данный период наблюдались колебания цены в пределах от -7,1% до +6,63%;
- средняя цена торговых помещений по состоянию на сентябрь 2020г составляет 40 729 руб. за 1 кв.м;
- средняя цена помещений свободного назначения по состоянию на сентябрь 2020г составляет 54 398 руб. за 1 кв.м.
- по состоянию на июнь 2020 г средняя цена на торговые помещения и помещения свободного назначения составляла соответственно 41 546 руб. за 1 кв.м и 47 402 руб. за 1 кв.м.
- по состоянию на сентябрь 2020 г, в сравнении с июнем 2020г, цена торговых помещений упала на 2,1%; цена помещений свободного назначения выросла на 6,63%.

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на рынке продажи коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона объем

- предложений превышает спрос (фиксируется падение цен);
- на рынке аренды коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона спрос превышает объем предложений (фиксируется рост цен).
3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь устанавливаемая экспертным или расчетным путем).
4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.
5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 2 – 4 месяца.
6. Колебания цен на рынке. Данные о колебании цен на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона представлены в табл. 12.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Так как объекты оценки непосредственно связаны с рынком коммерческой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объектов инвестирования.

В соответствии с Договором № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. объекты долевого строительства представляют собой строящиеся нежилые помещения.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для объектов, права на которые оцениваются, способов использования.

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой встроенные помещения. Планировочные решения и характер отделки предполагает использование объектов недвижимости, права на которые оцениваются, как встроенных помещений коммерческого назначения.

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

В соответствии с правоустанавливающими документами на объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой встроенные помещения коммерческого назначения.

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

Анализ рынка, представленный выше показывает, что помещения коммерческого назначения могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются, следует рассматривать использование в качестве встроенных помещений коммерческого назначения.

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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 № 2)».

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.

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.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод

текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. 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.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (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);

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

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

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный (рыночный) подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) 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.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав

- арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) 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;
- г) метод дисконтирования денежных потоков 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;
- д) 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;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива)

используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов оценки представлен в табл. 41.

Таблица 41.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественные значения которых определяются в основном экспертными методами (поправки на торг и т.д.).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета ряда поправок	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемому, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	
Доходный подход			
Метод дисконтирования денежных потоков	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде нежилых помещений коммерческого назначения.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод прямой капитализации	Оцениваемые объекты коммерческой недвижимости находятся на стадии строительства. Соответственно спрогнозировать будущие потоки доходов, которые объекты оценки способны приносить от сдачи в аренду, невозможно до тех пор, пока не будут достроены, сданы в эксплуатацию и выполнена в них отделка помещений.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям	Соответственно использование доходного подхода не представляется возможным.	Метод использовать нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценка.

Таким образом, для оценки стоимости объектов оценки целесообразно использовать сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единиц сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементы сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснования обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

При отборе объектов-аналогов Оценщик руководствовался рекомендуемым на практике количеством аналогов (от 3 до 5) и принципом замещения, согласно которому Рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности. Таким образом, были выбраны аналоги с минимальной удельной ценой предложения.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
не использовался	Объект анализа 1	168	16 800 000	100 000
не использовался	Объект анализа 2	182	17 500 000	96 154
Объект-аналог 1	Объект анализа 3	128	7 232 000	56 500
Объект-аналог 2	Объект анализа 4	155,7	10 000 000	64 226
Объект-аналог 3	Объект анализа 5	168	9 100 000	54 167
Объект-аналог 4	Объект анализа 6	235	16 450 000	70 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{уд.}} = \frac{C}{S},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

S - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади объектов. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - численность населения населенного пункта;
 - средняя заработная плата в населенном пункте;
 - типовая территориальная зона в пределах города.
8. Физические характеристики:
 - класс объекта;
 - тип объекта;
 - этаж расположения объекта;
 - общая площадь;
 - техническое состояние здания;
 - состояние отделки.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Внутриквартальное расположение.
12. Ограниченность доступа.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 43.

Таблица 43.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 4 и объектов-аналогов						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:						
- адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, д. 7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 23	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 13	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 13	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 19	Отличия несущественные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	46 668	46 668	46 668	46 668	46 668	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:						
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	210,73	128,0	155,7	168,0	235,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	начальная стадия строительства	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	Отличия существенные, корректировка применяется при расчете поправки на передаваемые имущественные права
- состояние отделки	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	без отделки	среднее состояние	Отличия существенные, состояние отделки
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 5 и объектов-аналогов						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:						
- адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, д. 7, (ЖК 4 сезона)	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 23	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 13	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 13	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 19	Отличия несущественные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	T3 № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	46 668	46 668	46 668	46 668	46 668	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:						
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	135,13	128,0	155,7	168,0	235,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	начальная стадия строительства	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	Отличия существенные, корректировка применяется при расчете поправки на передаваемые имущественные права
- состояние отделки	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	без отделки	среднее состояние	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 6 и объектов-аналогов						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:						
- адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, д. 7, (ЖК 4 сезона)	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 23	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 13	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 13	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 19	Отличия несущественные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	380,6	380,6	380,6	380,6	380,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	46 668	46 668	46 668	46 668	46 668	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:						
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	129,79	128,0	155,7	168,0	235,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
- техническое состояние здания	начальная стадия строительства	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	Отличия существенные, корректировка применяется при расчете поправки на передаваемые имущественные права Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	без отделки	под чистовую отделку	под чистовую отделку	без отделки	среднее состояние	
Экономические характеристики	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	существенных преимуществ	существенных преимуществ	существенных преимуществ	существенных преимуществ	
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	

Источник: 1. Анализ Оценка.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 43 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части общей площади);
- поправку на физические характеристики (в части состояния отделки).

Описание проведенных корректировок (поправок).

Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Объекты-аналоги находятся в собственности и при реализации (продаже) переходит право собственности новому владельцу. По состоянию на дату оценки работы по строительству объектов, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав по ДУДС, продолжаются. Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, должны быть сданы в эксплуатацию не позднее 3 квартала 2022 г. (ДС №2 от 31.03.2019 к Договору № 4НЮ от 13.08.2014 (представлено в Приложении 2 настоящего Отчета).

Учитывая данное обстоятельство можно сделать вывод о том, что различия передаваемых прав объектов, в отношении которых определяется стоимость права требования по ДУДС и объектов-аналогов существенные.

При проведении настоящей оценки была введена поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Расчет данной поправки проводился на основе зависимости вида:

$$П_{cc} = ((1 + i)^{\frac{T}{365}} - 1) * 100\%,$$

где:

i - прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера), % годовых;

T - период времени, учитывающий различие в степени строительной готовности объектов, дней.

Период времени T , учитывающий различие в степени строительной готовности объектов, определялся как разница между датой оценки (25.06.2020 г.) и датой, когда степень строительной готовности корпуса (жилого дома) из которого были отобраны объекты-аналоги соответствовала степени строительной готовности корпуса (жилого дома), в котором находятся объекты, права на которые оцениваются.

Дата оценки 23.12.2020 г., срок сдачи объекта оценки – 3 кв. 2022 г. (для расчета принимается 30.09.2022 г.), соответственно срок от даты оценки составляет 637 дней.

Объекты-аналоги сданы, соответственно срок от даты оценки составляет 0 дней.

Расчет прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) i .

Значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) i определялось расчетным способом, как средневзвешенное значение.

Для определения прибыли предпринимателя, Оценщиком проанализированы следующие данные:

Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год. Значение прибыли предпринимателя при

инвестировании в строительство многоквартирных жилых домов, по категориям городов (стр. 267 и 270), и представлены в табл. 44 и 45.

Таблица 44.

Значение прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство многоквартирных жилых домов по коллективному мнению оценщиков

Категория городов	Расширенный интервал		Среднее значение
Города с населением до 500 тыс. человек и уровнем доходов выше среднего	16,6%	29,3%	23,0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Подтверждение информации представлено на фото 7.

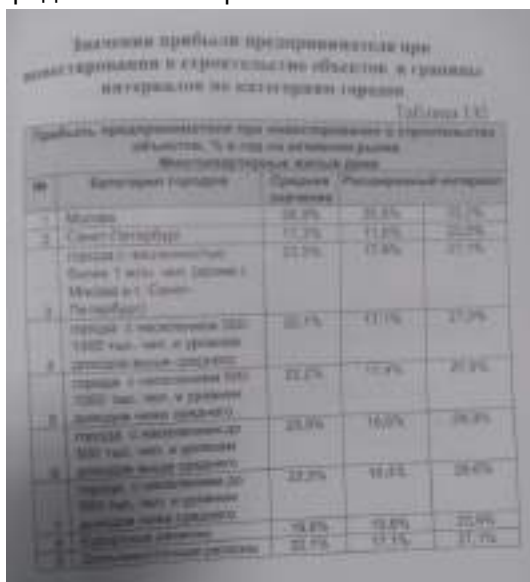


Фото 7. Подтверждение информации («Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год, стр. 267, табл. 132)

Таблица 45.

Значение прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство многоквартирных жилых домов по коллективному мнению сотрудников банковских структур

Категория городов	Расширенный интервал		Среднее значение
Города с населением до 500 тыс. человек и уровнем доходов выше среднего	11,7%	20,3%	16,0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Подтверждение информации представлено на фото 8.

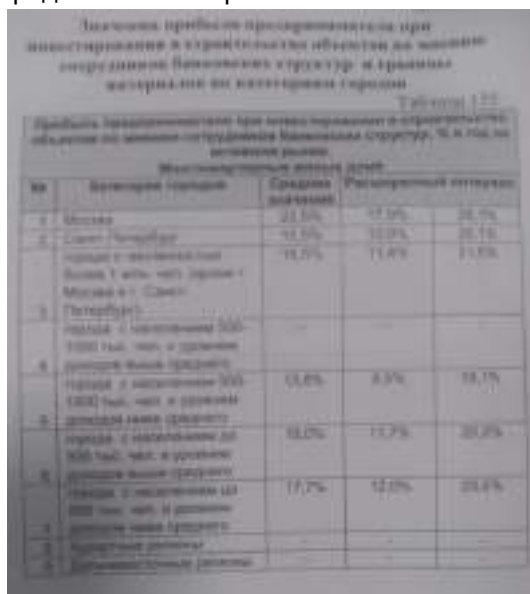
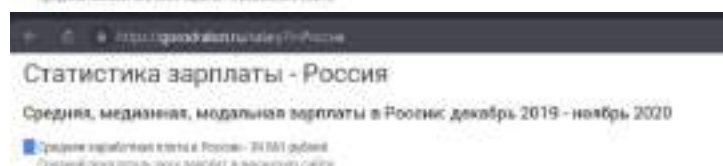
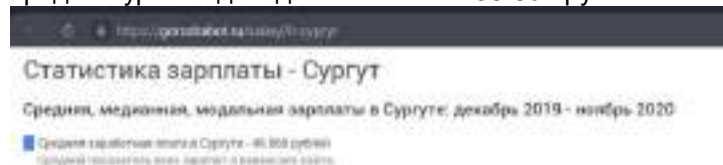


Фото 8. Подтверждение информации («Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год, стр. 270, табл. 135)

В настоящем Отчете расчет прибыли предпринимателя i , проводился на основе алгоритма расчета

средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

В качестве исходных данных в рамках настоящей оценки использовались средние значения интервалов значений. Категория городов «Города с населением до 500 тыс. человек и уровнем доходов выше среднего» в рамках настоящей оценки была выбрана ввиду того, что население г. Сургут составляет около 380 тыс. жителей, а средний уровень доходов оценивается в 46 668 руб. при среднем уровне доходов в РФ около 39 561 руб.



Источники: 1. <https://gorodrabot.ru/salary?l=сургут> 2. <https://gorodrabot.ru/salary?l=Россия>

Веса каждому значению ставки (прибыли предпринимателя) придаются в зависимости от степени рискованности финансового проекта (инструмента). В рамках настоящей оценки веса приняты равными по 0,5.

Исходные данные и результаты расчета средневзвешенного значения прибыли предпринимателя представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Исходные данные и результаты расчета средневзвешенного значения прибыли предпринимателя

Наименование показателя	Источник информации 1	Источник информации 2
Среднее значение, %	23	16
Удельный вес	0,5	0,5
Значение с учетом веса, %	11,5	8
Средневзвешенная величина, с учетом округлений, %		19,5

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Соответственно для расчетов было принято значение прибыли предпринимателя, которое составляет 19,5%.

Ввиду того, что используемые для расчета значения прибыли предпринимателя ставки, включают в себя инфляционную составляющую, которая учитывает рост цен на квартиры за период между степенями строительной готовности объектов, то необходимо полученное значение прибыли предпринимателя очистить от инфляционной составляющей, так как расчет выполняется в реальных ценах (без учета перспективного роста).

Расчетная зависимость, для определения прибыли предпринимателя, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$i = \frac{1 + i_{расч.} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

i - значение прибыли предпринимателя;

$i_{расч.}$ - рассчитанное выше значение прибыли предпринимателя, учитывающее размер среднегодовой инфляции;

I - значение среднегодовой инфляции.

Значение среднегодовой инфляции I определялось как среднее значение прогнозных значений инфляции в РФ на 2019 – 2024 г.г. по данным Минэкономразвития России (источник - http://economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_period_do_2024_goda_.html).

Данные о прогнозных значениях годовой инфляции в РФ на период 2019-2024 г.г., по данным Минэкономразвития России, представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Данные о прогнозных значениях годовой инфляции в РФ на период 2019-2024 г.г., по данным Минэкономразвития России, %

2019	2020	2021	2022	2023	2024
3,8	3	4	4	4	4

* - фактическое значение за 2018 год

Источник. 1. http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b/180704_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b

Таким образом, рассчитанное среднее значение прогнозной инфляции в РФ на период 2019 – 2024 г.г., с учетом округлений, составляет 3,8%.

Соответственно, итоговое значение прибыли предпринимателя i , с учетом округлений, составит:

$$i = (1 + 19,5/100) / (1 + 3,8/100) - 1 = 0,1513, \text{ что соответствует } 15,13\%.$$

При указанных выше исходных данных, значение поправки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, в части отличия степени строительной готовности объектов, с учетом округлений, составит:

$$Псс = ((1 + 0,1513)^{-637/365} - 1) * 100\% = -21,80\%.$$

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений).

По данным, представленным в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, существуют следующие величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости на основе коллективного мнения оценщиков представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,5%	11,9%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. стр.199.

По данным, представленным в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, существуют следующие величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости на основе коллективного мнения сотрудников банков представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,6%	8,9%

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,3%	10,8%	10,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,6%	8,9%	8,3%
4. Стрит-ритейл	8,2%	9,6%	8,9%
5. Объекты свободного назначения	8,8%	10,2%	9,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,2%	12,9%	12,0%
Арендные ставки объектов			
1. Высокотклассные офисы (офисы классов А, В)	6,5%	7,6%	7,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,4%	10,7%	9,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	6,5%	7,4%	7,0%
4. Стрит-ритейл	7,2%	8,2%	7,7%
5. Объекты свободного назначения	7,6%	8,5%	8,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,6%	11,0%	10,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.209

В настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторговывание, принято равным (минус) 10,15% (среднее значение из средних поправок при продаже объектов свободного назначения по экспертному мнению оценщиков (-10,8% - см.табл.48) и сотрудников банков (-9,5% - см.табл.49)).

Выбор указанной поправки обусловлен тем, что сделка по купле-продаже объекта со средней величиной скидки наиболее рациональна, как и для продавца, так и для покупателя.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов (офисно – торговые объекты») представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)								
Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
Объекты офисного назначения								
<50	1	1,09	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48
50 - 100	0,91	1	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35
100 - 250	0,85	0,93	1	1,06	1,13	1,17	1,23	1,26
250 - 500	0,80	0,88	0,94	1	1,06	1,10	1,16	1,19
500 - 1000	0,76	0,83	0,89	0,94	1	1,04	1,09	1,12
1000 - 1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1	1,05	1,07
1500 - 3000	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1	1,02
>3000	0,68	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1
Объекты торгового назначения								
<50	1	1,17	1,32	1,47	1,63	1,75	1,90	1,98
50 - 100	0,85	1	1,13	1,26	1,39	1,50	1,63	1,69
100 - 250	0,76	0,89	1	1,12	1,23	1,32	1,44	1,50

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)								
Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
250 - 500	0,68	0,79	0,90	1	1,10	1,19	1,29	1,35
500 - 1000	0,61	0,72	0,81	0,91	1	1,08	1,17	1,22
1000 - 1500	0,57	0,67	0,75	0,84	0,93	1	1,09	1,13
1500 - 3000	0,53	0,61	0,69	0,77	0,85	0,92	1	1,04
>3000	0,50	0,59	0,67	0,74	0,82	0,88	0,96	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.134.

При проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$P = (K - 1) * 100\% ,$$

где:

K - значение коэффициента, характеризующего соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений

Объект-аналог	Площадь объекта оценки, кв.м.	Площадь объекта-аналога, кв.м.	Коэффициент, характеризующий соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади	Поправка на площадь, %
для объекта оценки – права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 4 и объектов-аналогов				
Объект-аналог 1	210,73	128	1,00	0
Объект-аналог 2	210,73	155,7	1,00	0
Объект-аналог 3	210,73	168	1,00	0
Объект-аналог 4	210,73	235	1,00	0
для объекта оценки – права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 5 и объектов-аналогов				
Объект-аналог 1	135,13	128	1,00	0
Объект-аналог 2	135,13	155,7	1,00	0
Объект-аналог 3	135,13	168	1,00	0
Объект-аналог 4	135,13	235	1,00	0
для объекта оценки – права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 6 и объектов-аналогов				
Объект-аналог 1	129,79	128	1,00	0
Объект-аналог 2	129,79	155,7	1,00	0
Объект-аналог 3	129,79	168	1,00	0
Объект-аналог 4	129,79	235	1,00	0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части состояния отделки).

Ввиду того, что выбранные для расчета объекты-аналоги (с отделкой) имеют различное техническое состояние с объектами оценки (без отделки), то необходимо ввести поправку на физические характеристики (в части состояния отделки).

Таким образом, для дальнейшего расчета объекты-аналоги путем введения поправки на техническое состояние, будут приведены к состоянию «без отделки».

В рамках настоящего Отчета величина поправки на состояние отделки объектов определена на основе информации, представленной в «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Значения коэффициентов, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости с различной отделкой представлено в табл. 52.

Таблица 52.

**Значения корректировок на состояние внутренней отделки объектов недвижимости
(для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов), руб./кв.м.**

Объект-аналог	Объект оценки				
	без отделки	требуется косметический ремонт	эконом	стандарт	премиум
без отделки	0	-2 175	-4 076	-6 180	-11 501
косметический ремонт	2 175	0	-1 901	-4 005	-9 326
эконом	4 076	1 901	0	-2 105	-7 425
стандарт	6 180	4 005	2 105	0	-5 321
премиум	11 501	9 326	7 425	5 321	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.186.

Оцениваются помещения без отделки. Аналоги №1 и 2 находятся в состоянии «под чистовую отделку», что в соответствии с вышеуказанной таблицей было приравнено к состоянию «требуется косметический ремонт», поэтому к данным аналогам применена корректировка в размере -2 175 руб./кв.м. Аналог №3 находится в состоянии «без отделки», что сопоставимо с оцениваемыми помещениями. Аналог №4 имеет отделку класса «стандарт», поэтому к нему была применена корректировка в размере -6 180 руб./кв.м.

Рассчитанные значения скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 4				
Площадь, кв. м	128	155,7	168	235
Цена, руб.	7 232 000	10 000 000	9 100 000	16 450 000
Удельная цена, руб./кв.м.	56 500	64 226	54 167	70 000
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-21,80	-21,80	-21,80	-21,80
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 183	50 225	42 359	54 740
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,15	-10,15	-10,15	-10,15
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 698	45 127	38 060	49 184
Поправка на общую площадь, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 698	45 127	38 060	49 184
Поправка на состояние отделки, руб./кв.м.	-2 175	-2 175	0	-6 180
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 523	42 952	38 060	43 004
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 5				
Площадь, кв. м	128	155,7	168	235
Цена, руб.	7 232 000	10 000 000	9 100 000	16 450 000
Удельная цена, руб./кв.м.	56 500	64 226	54 167	70 000
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-21,80	-21,80	-21,80	-21,80
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 183	50 225	42 359	54 740
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,15	-10,15	-10,15	-10,15
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 698	45 127	38 060	49 184
Поправка на общую площадь, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 698	45 127	38 060	49 184
Поправка на состояние отделки, %	-2 175	-2 175	0	-6 180
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 523	42 952	38 060	43 004
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 6				
Площадь, кв. м	128	155,7	168	235
Цена, руб.	7 232 000	10 000 000	9 100 000	16 450 000

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удельная цена, руб./кв.м.	56 500	64 226	54 167	70 000
Поправка на передаваемые имущественные права, %	-21,80	-21,80	-21,80	-21,80
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 183	50 225	42 359	54 740
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10,15	-10,15	-10,15	-10,15
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 698	45 127	38 060	49 184
Поправка на общую площадь, %	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 698	45 127	38 060	49 184
Поправка на состояние отделки, %	-2 175	-2 175	0	-6 180
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 523	42 952	38 060	43 004

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 4				
Цена предложения 1 кв. м, руб.	56 500	64 226	54 167	70 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 523	42 952	38 060	43 004
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	18 977	21 274	16 107	26 996
Суммарное отклонение, руб./кв. м	83 354			
Веса, %	25,74	24,83	26,89	22,54
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 000			
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 5				
Цена предложения 1 кв. м, руб.	56 500	64 226	54 167	70 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 523	42 952	38 060	43 004
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	18 977	21 274	16 107	26 996
Суммарное отклонение, руб./кв. м	83 354			
Веса, %	25,74	24,83	26,89	22,54
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 000			
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - права на нежилое помещение с условным (проектным) номером 6				
Цена предложения 1 кв. м, руб.	56 500	64 226	54 167	70 000

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 523	42 952	38 060	43 004
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	18 977	21 274	16 107	26 996
Суммарное отклонение, руб./кв. м	83 354			
Веса, %	25,74	24,83	26,89	22,54
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 000			

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

Стоимость нежилых помещений, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученная на основе сравнительного подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.}$$

где: $S_{об.}$ – общая площадь объекта, кв. м;

$C_{прод.}$ – удельная стоимость объекта недвижимости, права на который оценивается, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости нежилых помещений, являющихся предметом инвестиционной деятельности представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Результаты расчета стоимости нежилых помещений, являющихся предметом инвестиционной деятельности

№ п/п	№ объекта долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв.м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Справедливая стоимость (с учетом округлений)*, руб.
1	4	1	210,73	40 000	8 429 200
2	5	1	135,13	40 000	5 405 200
3	6	1	129,79	40 000	5 191 600
ИТОГО					19 026 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

* - указанная стоимость условно включает в себя НДС, который возникнет по окончании строительства объекта недвижимости. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования из Договора № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. определяется застройщиком по окончании строительства, пропорционально доли объекта долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.3. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Виду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки, целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного сравнительного (рыночного) подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, ограничений и округлений, будет соответствовать значениям, представленным в табл. 58.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость имущественных прав из Договора № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. на нежилые помещения, общей проектной площадью 475,65 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,

микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

19 026 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Номер дома	Номер объекта долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	7	4	1	210,73	8 429 200
2	7	5	1	135,13	5 405 200
3	7	6	1	129,79	5 191 600

* - указанная стоимость условно включает в себя НДС, который возникнет по окончании строительства объекта недвижимости. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования определяется застройщиком по окончании строительства, пропорционально доли объекта долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав из Договора № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. на нежилые помещения, общей проектной площадью 475,65 кв.м, входящие в состав 23-этажного односекционного многоквартирного жилого дома, строительный номер 7, со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, расположенного на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером: 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

19 026 000

*(Девятнадцать миллионов двадцать шесть тысяч)
рублей,*

В том числе:

№ п/п	Номер дома	Номер объекта долевого строительства	Этаж	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость*, руб.
1	7	4	1	210,73	8 429 200
2	7	5	1	135,13	5 405 200
3	7	6	1	129,79	5 191 600

* - указанная стоимость условно включает в себя НДС, который возникнет по окончании строительства объекта недвижимости. Фактическая величина НДС, приходящаяся на оцениваемое право требования из Договора № 4НЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.08.2014 г. определяется застройщиком по окончании строительства, пропорционально доли объекта долевого строительства в строительстве жилого многоквартирного дома.

Оценщик

В.М. Булавка

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №27, 2020 г., под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО
ПОДХОДА

1. https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_168_m_1772446480

Торговое помещение, 168 м²

- 110 000 Р за м²

Добавить в избранное | Добавить заметку | 25 ноября 16:25

3462 44-20-29

ООО "Новые Бизнес-Трансакции"
Агентство
На сайте с ноября 2019
Оверделено 131 объектом

12 объявлений пользователем
Пользоваться на сайте

№ 1772446480 (+)

Площадь: 168 м²

Томская область, Завьяловский районный округ, Сургут,
45-й квартал
(р-н Северный ж/д)

110 000 Р за м²

3462 44-20-29

ООО "Новые Бизнес-Трансакции"
Агентство
На сайте с ноября 2019
Оверделено 131 объектом

12 объявлений пользователем
Пользоваться на сайте

№ 1772446480 (+)

Коммерческая недвижимость располагается на 1-ом этаже дома №4 (на первом этаже ЖК "Новые слоны").

Совладение имеет:

- качественную отделку
- свободную планировку
- два входа
- потолок высотой 3,00 м.

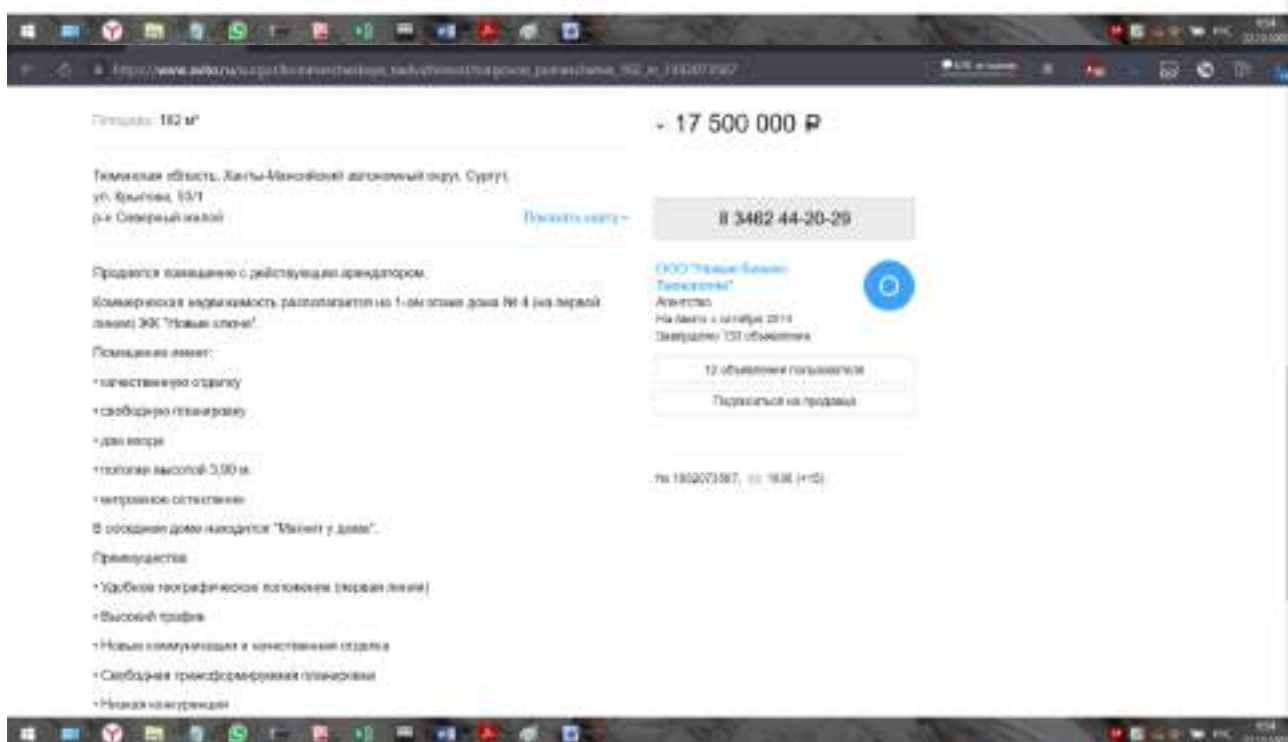
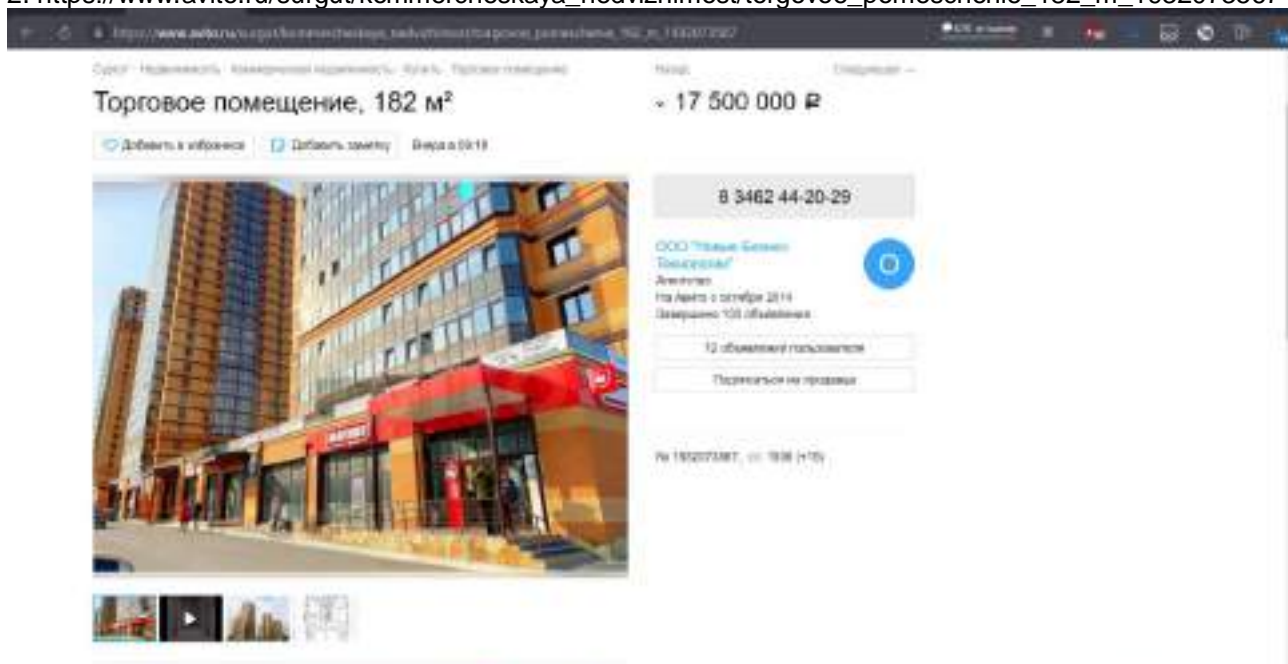
В соседнем доме находится "Магнит у дома".

Преимущества

- Удобное географическое положение (справка линия)
- Высокий потолок
- Новая коммуникация и качественный отделка
- Свободная трансформерная планировка
- Новая окантовка
- Удобная парковка

Жилищный комплекс "Новые слоны" представляет собой 25-этажный дом, расположенный в 45-м микрорайоне по ул. Рыбинка рядом с односторонним парком.

2. https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_182_m_1932073567



3. https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_128_m_rassrochka_1954460016

Торговое помещение, 128 м² рассрочка - 56 500 ₽ за м²

Добавить в избранное · Добавить заметку · 30 ноября 08:27

И 964 097-15-35

Посмотреть подробности
Отправит уведомление о цене

Собственник
Андрей
На Avito с ноября 2012
Закреплено 11 объявлений

15 объявлений пользователем

Посетители на продажу

Имя и фамилия
Андрей

По телефону: +7 964 097 15 35

Площадь: 128 м²

Томская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Surgut, ул. Александра Удальцова, 23
р-н Северный микрорайон

Удальцова 23, площадь 128,3, 132,7, 221,0 кв. м.

Удобная планировка, хорошая инфраструктура прилегающей территории.

Дом один.

Дорожно-развязочный узел удобный. В шаговой доступности проживают около 40 тысяч человек.

Есть потребность в наемных услугах, спортивно-оздоровительный центр, хозяйственные и продовольственные магазины, детские площадки, школы, детские сады, детские дома, детские центры, кафе, рестораны, бары и т.д.

Располагается возможность продажи помещения в рассрочку до 5 лет или сразу через любой банк.

В цену включен НДС.

Собственник.

И 964 097-15-35

Посетители на продажу

Имя и фамилия
Андрей

По телефону: +7 964 097 15 35

4. https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_1557_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_surgut_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_ul_aleksandra_usolceva_13_6844754458/

Продается помещение свободного назначения, 155.7 м², Сургут, улица Александра Усольцева, 13

10 000 000 ₽ цена за м² 64 229 ₽ г. Сургут ул. Александра Усольцева 13/13

31 августа 21:11:30 (вчера) Обновлено вчера в 22:28

Характеристики:
 +7 (913) 140-49-78
 Добавьте в избранное

Версия МММ: 12178

PSH в продажу			
Цена	10 000 000 ₽	Общая площадь	155.7 м²
Цена за м²	64 229 ₽	Дата публикации	31 августа
Комиссия агенту	без комиссии	Дата обновления	вчера в 22:28
Тип объекта	ком.	ID	684-475-4458
Тип объявления	открыто		
Информация о доме			
Адрес	40, Кызыл Ярский Актюбинский округ - Кызыл Яр, ул. Александра Усольцева, Дом 13		
Информация о компании	ООО "ЦОИ и К"		
Год постройки	2013		
Количество этажей	6		
Наибольшее количество комнат	12		
Наибольшее количество санузлов	6		
Страна	казахстанский		
Тип дома	Многоквартирный дом		
Количество жилых помещений	255		
Тип фундамента	Свайный		
Тип перекрытия	Железобетонные		
Описание	Идеально подходит для свободного назначения или аренды под любую коммерческую деятельность. Доступность и высокие производственные характеристики инженерных систем.		

5. https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_168_kvм_tyumenskaya_hanty-mansiyskiy_avtonomnyy_surgut_ul_aleksandra_usolceva_13_6846166567/

Продам помещение свободного назначения, 168 м², Surgut, улица Александра Усольцева, 13

9 100 000 Р 34 107 Р / кв. м **С. Сургут** ул. Александра Усольцева, 13

7 октября • 17 просмотров • обновлено вчера в 22:17

Свяжитесь с администратором
+7 (902) 510-68-13
Свяжитесь с продавцом, чтобы вы могли ознакомиться со всеми деталями объявления

Справка ММВБ (21.10)
USD 152.1 Р 0.41 Р
EUR 111.0 Р 3.4 Р
BTC 10000 Р 10000 Р

ПСН в продажу			
Цена	9 100 000 Р	Общая площадь	168 м²
Цена за м²	34 107 Р	Дата публикации	7 октября
Классификация	Без комиссии	Дата обновления	вчера в 22:17
Тип объекта	ПСН	ID	684 616 656 7
Тип объявления	вторичка		

Информация о доме

Адрес	ул. Александра Усольцева, Александровский мкр., блок С. Дел II, 13, Александр Усольцев, 13 м. 13
Управляющая компания	ООО УК "РСМ м.п"
Год постройки	2013
Количество подъездов	5
Наименьшее количество этажей	12
Наибольшее количество этажей	9
Сери	индивидуальный
Тип дома	многоквартирный дом
Количество комнат в квартире	2/0
Тип фундамента	стальной
Тип отделки	косметическая

Описание

Продаётся помещение:

Помещение имеет высокую высоту, высота потолка 3 м 20 см, с возможностью реализовать все свои идеи и замыслы.

В помещении хорошие окна и отопление.

6. <https://zipal.ru/4393158>

Продам помещение 235 кв.м. в ЖК Александрия

Александровская ул., 15. Сторона: Западная/Северная/Восточная сторона - Южная АО ЮЗАО

16 450 000 руб.

Этажность: 70 000 руб.

Площадь: 235 м²
Площадь пола: 300 м²
Учлен: НДС включен
Тип помещения: Любая
Тип здания: Жилой дом
Расстояние до метро: Гоголь с выездом
Этаж: 1-й этаж
Вид объектов: Несколько объектов...

Выделен район, установка система приточной вентиляции, есть запасной выйд, удобная планировка, несущих конструкций практически нет.
Для один и несколько.
Динамично развивающийся микрорайон с высокой доступности привлекает около 40 тысяч человек.
Есть потребность в индивидуальных услугах, спортивно-оздоровительных центрах, хозяйственных и продовольственных магазинах, салонных красотах, школах раннего развития детей, дома быта, книгач, канцелярских товаров и т.д.
Рассмотрите возможность продажи помещения в рассрочку до 5 лет или сразу через любой банк.
В цену включен НДС.

Помещение...	Тип здания...
<input type="checkbox"/> Промышленно-складское	<input checked="" type="checkbox"/> Бизнес-центр/офис/гостиница
<input type="checkbox"/> Торгово-офисное	<input checked="" type="checkbox"/> Ресторан
<input checked="" type="checkbox"/> Чужой	<input checked="" type="checkbox"/> Банк
<input checked="" type="checkbox"/> Банкомат	<input checked="" type="checkbox"/> Супермаркет
<input checked="" type="checkbox"/> Интернет	<input checked="" type="checkbox"/> Доступ 24 часа
<input checked="" type="checkbox"/> Видеонаблюдение	<input checked="" type="checkbox"/> Отдельная территория
<input checked="" type="checkbox"/> Контроль доступа	<input type="checkbox"/> Парковка
<input checked="" type="checkbox"/> Отдельный вход	

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ИЖИТИ...
45-УК-НИМБУС

**Дополнительное соглашение № 2
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ 4НЮ от 13 августа 2014 г.**

г. Сургут

«31» марта 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии», действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации – ООО «Северные Строительные Технологии» от 24.08.2018 г. и Устава ООО «Александрия 6-10», в лице Генерального директора Мовсеяна Вячеслава Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «27» июня 2013 года № 21-000-1-00960, выданную ФСФР России, в лице Генерального директора Торхова Евгения Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 4НЮ от 13 августа 2014 г., зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре 25.08.2014 г., номер регистрации 86-86-03/084/2014-607 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. В связи с изменением сроков строительства по Договору Стороны пришли к соглашению изменить пункты 2.2.4 и 2.2.5 Договора и изложить их в следующей редакции:

«2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее **30 сентября 2022 г.** Застройщик оставляет за собой право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию.

2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее **31 марта 2023 г.** При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение **6 (Шести) месяцев** с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.»

2. По соглашению Сторон и в связи с изменением условий Договора, указанных в п. 1 Соглашения, Застройщик обязуется осуществить компенсационную выплату в пользу Участника долевого строительства в размере **200 000 (Двести тысяч) рублей 00 копеек** в течение **30 (Тридцати) рабочих дней** со дня государственной регистрации настоящего соглашения.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации. Положения Договора и приложения к нему, измененные настоящим Соглашением, утрачивают силу для Сторон со дня вступления в силу настоящего соглашения и применяются в редакции, предусмотренной Соглашением.

4. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – органы Росрегистрации).

5. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органах Росрегистрации.

6. Настоящее соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органов Росрегистрации.

7. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-П»
Юридический адрес: 628002 Россия, Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, Гагарина 118/1
Телефон /факс/ (34673) 26-605. E-mail info@aisp.ru
ОГРН 1128601001506, ИНН 8601046621, КПП 860101001, р/с 40702810867460084195 в Западно-Сибирский банк ПАО Сбербанк г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651

Участник долевого строительства:

Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра»
Место нахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3, офис 302
ОГРН 1137746220039, ИНН 7725785729, КПП 772501001, р/с 40701810400260000032 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

8. Подписи Сторон:

Застройщик:


/ В.В. Мовенсян /
М.п. 

Участник долевого строительства


/ Е.Н. Горхон /
М.п. 

КОМОЛЕНКО М.А.



«06» 09 2014 г.



**Дополнительное соглашение № 1
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ 4НО от «13» августа 2014 г.**

г. Сургут

« 14 » август 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии», действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации – ООО «Северные Строительные Технологии» от 24.08.2015 г. и Устава ООО «Александрия 6-10», в лице Генерального директора Мовсеевна Вачаганя Вачагановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «27» июня 2013 года № 21-000-1-00960, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам России, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Заместителя Генерального директора Сукмина Д.В. Висторского, действующего на основании доверенности от 01 июня 2016 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Арбиновой Ю.Г. (зарегистрировано в реестре за № 4-80, бланк 77 АБ 9538999), с другой стороны,

принимая во внимание:

- Договор № 4НО участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «13» августа 2014 года, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, дата регистрации 25.08.2014 г., номер регистрации 86-86-03/084/2014-607 (далее – Договор),

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее «Соглашение») к Договору о нижеследующем:

1. В связи с изменением сроков строительства Дома Стороны пришли к соглашению внести в Договор следующие изменения:

1.1. Пункт 2.2.4. Договора изменить и изложить в следующей редакции:

«2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее III квартала 2018 г. Застройщик оставляет за собой право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию.»

1.2. Пункт 2.2.5. Договора изменить и изложить в следующей редакции:

«2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее I квартала 2019 г. При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение 6 (Шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.»

2. По соглашению Сторон и в связи с изменением условий Договора, указанных в п. 1 Соглашения, Застройщик обязуется осуществить компенсационную выплату в пользу Участника долевого строительства в размере **500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Соглашения.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации. Положения Договора и приложения к нему, измененные настоящим Соглашением, утрачивают силу для Сторон со дня вступления в силу настоящего Соглашения и применяются в редакции, предусмотренной Соглашением.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – органы Росрегистрации) и действует в течение срока действия Договора.

5. Стороны обязуются осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органах Росрегистрации, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Соглашения.

6. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органов Росрегистрации.

7. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»
Юридический адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1.
Телефон /факс/ (34673) 26-605. E-mail info@uisr.ru
ОГРН 1128601001506, ИНН 8601046621, КПП 860101001, р/с 40702810867460084195 в Западно-Сибирский банк ПАО Сбербанк г. Тюмень, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651

Участник долевого строительства:
Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра»
Место нахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
ОГРН 1137746220039, ИНН 7725785729, КПП 772501001, р/с 40701810400260000032 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

Застройщик:

8. Подписи Сторон:

Участник долевого строительства

М.п.


/ В.В. Мовсисян /


М.п.


/ Д.В. Сукманов /




Насколько известно, скреплено
подлинно и подписано
1 лист (ов)

Зам. Генерального директора
ООО «Ж.И.И.С.С.»

Оусманов Д.В.



ДОГОВОР № 4НПО
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Сургут

« 3 » августа 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя Ремезова Андрея Викторовича, действующего на основании доверенности от 22.06.2012 года, зарегистрированной в реестре за №ЗД-1486, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «Югра», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «27» июня 2013 года № 21-000-1-00960, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам России, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Торхова Евгения Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

Многоквартирный дом (далее – Дом) – 23-этажный односекционный многоквартирный жилой дом, строительный номер 7 (семь), со встроенными и пристроенными помещениями без определенной технологии, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 35 701 кв.м, с кадастровым номером 86:10:0101025:20, по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 39, территориальная зона Ж.З.-39.

Объекты долевого строительства – изолированными, предназначенные для целей, не связанных с проживанием граждан и хранения личного автотранспорта, нежилые помещения общественного назначения, состоящие из одного или нескольких нежилых помещений и имеющие отдельный наружный вход на лестничную площадку, либо на улицу, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящие в состав Дома.

Перечень, количественные и иные технические характеристики Объектов долевого строительства определяются в Приложениях №№ 1, 2 к Договору, а также в соответствии с утвержденной и установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом.

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон);

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. У Застройщика и привлекаемых им для выполнения работ по строительству Дома третьих лиц есть необходимые для выполнения таких работ и условий настоящего Договора лицензии и разрешения, свидетельства о допуске к работам, которые получены в установленном законодательством Российской Федерации порядке, являются юридически действительными, вступившими в силу и действующими в течение всего срока до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами на строительство Дома, а именно:

– разрешением на строительство № гп86310000-97 от 19.06.2014 г. (взамен № гп86310000-83 от 31.05.2013 г., № гп86310000-38 от 07.04.2008 г., № гп86310000-10 от 04.02.2008 г.) выданным Администрацией г. Сургута Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

– оформленным в соответствии с законодательством Российской Федерации правом собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства четырех 23-этажных жилых домов башенного типа (корпуса 6,7,8,9) и спилобата, на котором осуществляется строительство (свидетельство о государственной регистрации

права 86-АВ 447446 от 22.06.2012 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» июня 2012 года сделана запись регистрации № 86-86-03/051/2012-334);

– утвержденной, в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом;

– положительным заключением негосударственной экспертизы № 2-1-1-0329-13 от 24.01.2014 г., выданным ООО «ГЕОПРОЕКТ»;

– иными документами, которые должны быть представлены для ознакомления Участникам долевого строительства в соответствии с требованиями Закона.

2.2.3. Проектная декларация Застройщика размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на официальном интернет-сайте Застройщика по адресу www.sstb.ru.

2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее IV квартала 2015 г. Застройщик оставляет за собой право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию.

2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее II квартала 2016 г. При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение 3-х (Трех) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

2.2.6. Застройщик гарантирует, что Объекты долевого строительства свободны от прав третьих лиц, никому не заложены и не состоят под арестом.

2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право, на ознакомление с которыми, ему предоставлено действующим законодательством РФ, в помещении Застройщика по месту его нахождения или по месту нахождения филиала Застройщика в городе, в котором осуществляется строительство Дома в течение рабочего времени Застройщика или рабочего времени филиала Застройщика.

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объекты долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.2. Застройщик обязан:

3.2.1. обеспечить строительство Дома (включая Объект долевого строительства в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома и по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией и необходимыми для ввода Дома в эксплуатацию и установленном законодательством Российской Федерации порядке;

3.2.2. сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома;

3.2.3. обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 2.2.4. Договора;

3.2.4. письменно сообщить Участнику долевого строительства не позднее, чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, о завершении строительства Дома и готовности Объектов долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства;

3.2.5. при окончательном расчете, согласно п.5.2 Договора, осуществить сверку расчетов с Участником долевого строительства по Договору и выдать ему бухгалтерскую справку о получении Застройщиком от Участника долевого строительства денежных средств по Договору в полном объеме, им предусмотренном; предоставить Участнику долевого строительства в пятдневный срок после подписания акта приема-передачи завершенных Объектов долевого строительства сводную счет-фактуру с приложениями к ней заверенных копий счетов-фактур, связанных со строительством Объектов долевого участия;

3.2.6. передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства в объеме и количестве, согласованном Сторонами в Приложении № 1 к Договору, в той степени отделки (степени готовности Объектов долевого строительства), которая согласована Сторонами в Приложении № 2 к Договору, и в сроки, установленные согласно п. 2.2.5. Договора, по акту приема-передачи, при условии получения от Участника долевого строительства денежных средств в счет оплаты Объектов долевого

строительства по Договору в полном объеме, им предусмотренном до момента осуществления такой передачи;

3.2.7. устранить изложенные в акте о дефектах недостатки Объектов долевого строительства в согласованные в нем сроки и передать Объекты долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном п. 3.2.6. Договора;

3.2.8. использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению – на строительство Дома;

3.2.9. для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объекты долевого строительства направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – органы Росрегистрации) нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днем получения Застройщиком такого разрешения;

3.2.10. получить за свой счет и предоставить Участнику долевого строительства техническую документацию на Объекты долевого строительства, необходимую в соответствии с действующим законодательством РФ для оформления права собственности Участника долевого строительства.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства и общее имущество Дома и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов. Указанные обязанности и расходы в полном объеме несет Участник долевого строительства;

3.2.11. после ввода Дома в эксплуатацию обеспечить заключение договоров с эксплуатационными службами для обеспечения в Доме коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других систем, необходимых для эксплуатации Дома.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Объектов долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

3.3.2. в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения документации, предусмотренной п. 3.2.10 Договора, произвести сверку расчетов с Застройщиком, согласно п. 3.2.5. Договора. Осуществить расчеты в соответствии с условиями акта о взаиморасчетах и условиями Договора.

В случае отсутствия претензий к качеству Объектов долевого строительства и при условии отсутствия задолженности принять Объекты долевого строительства, о чем подписать акт приема-передачи Объектов долевого строительства;

3.3.3. предоставить в органы Росрегистрации все требуемые от Участника долевого строительства и необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства документы и обеспечить явку лично либо своего представителя, уполномоченного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в регистрирующий орган для государственной регистрации права общей долевой собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. В случае наличия претензий к качеству Объектов долевого строительства до подписания акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления двустороннего акта о дефектах, в котором указываются несоответствия Объектов долевого строительства условиям Договора и иным требованиям, предусмотренным п. 6.1. Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.2.7. Договора;

3.4.2. В случае отказа от подписания акта приема-передачи при неисполнении Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п. 3.2.7. Договора, по своему выбору потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.5. Право собственности на Объекты долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Объекты долевого строительства будет оформляться совместными силами Застройщика и Участника долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными п. 3.2.9. и п. 3.3.3. Договора, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.6. Приобретая права Участника долевого строительства по строительству Дома, у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Дома земельный участок, принадлежащий

Застройщику на праве собственности и строящийся на этом земельном участке Дом в соответствии с положениями Закона. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объекты долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем.

4. Цена Договора.

4.1. Стоимость Объектов долевого строительства по Договору определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (Одного) квадратного метра (далее – кв.м) Объектов долевого строительства, установленной в размере 55 000 (Пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, и ориентировочной общей площади Объектов долевого строительства, определенной по данным проектной документации на Дом, в размере 475,65 (Четыреста семьдесят пять целых шестьдесят пять сотых) кв.м и в целом ориентировочная стоимость Объектов долевого строительства составляет 26 160 750 (Двадцать шесть миллионов сто шестьдесят тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек.

4.2. Окончательная стоимость Объектов долевого строительства определяется исходя из установленной в п. 4.1. Договора фиксированной стоимости 1 (одного) кв. м и общей площади Объектов долевого строительства на основании данных о такой общей площади, содержащихся в кадастровом паспорте Объектов долевого строительства, подготовленном уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации и технического учета Объекта недвижимости после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Объектов долевого участия Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

4.3. В целях определения стоимости Объекта долевого строительства подсчет общей площади производится в соответствии с требованиями СНиП 2.08.02-89*.

4.4. В стоимость Объектов долевого строительства включены расходы на строительство Дома, вознаграждение Застройщика по строительству Дома, расходы по технической инвентаризации Объектов долевого строительства, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома. Цена квадратного метра фиксирована и не подлежит одностороннему изменению в течение всего срока действия Договора.

4.5. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны несут в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

4.6. Расходы по содержанию и обслуживанию Объектов долевого строительства (в том числе коммунальные расходы) и общего имущества Дома до подписания акта приема-передачи Объектов долевого строительства несет Застройщик.

4.7. Стороны пришли к соглашению о том, что п. 5 ст. 488 Гражданского Кодекса РФ к Договору не применяется.

5. Порядок расчетов.

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в п.4.1. Договора, исходя из ориентировочной стоимости Объекта долевого строительства, на расчетный счет Застройщика, в срок до 31.12.2014 года.

5.2. Окончательный расчет по Договору производится Участником долевого строительства исходя из окончательной стоимости Объектов долевого строительства, определенной в соответствии с п. 4.2. Договора, в течение срока, установленного п. 3.3.2. Договора. При этом в случае если окончательная стоимость Объектов долевого строительства:

- превышает ориентировочную стоимость Объектов долевого строительства – Участник долевого строительства обязан доплатить разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объектов долевого строительства в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения кадастрового паспорта на каждый Объект долевого строительства;

- меньше ориентировочной стоимости Объектов долевого строительства – Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную сумму в виде разницы между ориентировочной и окончательной стоимостью Объектов долевого строительства в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня получения кадастрового паспорта на каждый Объект долевого строительства и соответствующего письменного требования об этом Участника долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем разделе, досрочно и одновременно.

5.4. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объектов долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

5.5. Днем исполнения обязанности Участником долевого строительства по оплате стоимости Объектов долевого строительства считается день списания денежных средств с расчетного счета Участника долевого строительства.

6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.

6.1. Качество Объектов долевого строительства, которые будут переданы Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также условиям Договора и Приложений к нему.

6.2. Гарантийный срок на Объекты долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня утверждения в установленном законодательством Российской Федерации порядке уполномоченным органом местного самоуправления разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Участнику долевого строительства Объектов долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня подписания первичного акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

6.4. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки Объектов долевого строительства, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре Объектов долевого строительства при осуществлении их приемки и подписании акта приема-передачи Объектов долевого строительства, должны быть устранены Застройщиком за свой счет самостоятельно или с привлечением третьих лиц в сроки, дополнительно согласованные Сторонами с момента получения Застройщиком письменного уведомления о таких недостатках.

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в территориальном органе Росрегистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, а также до истечения срока его действия в следующих случаях:

7.3.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив об этом Застройщика в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объектов долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.2.7. и п. 3.4.2. Договора;
- существенного нарушения требований к качеству Объектов долевого строительства.

В таком случае Застройщик обязан не позднее 20 (двадцати) рабочих дней, если иной срок не установлен Законом, со дня получения соответствующего требования Участника долевого строительства возратить уплаченные им по Договору денежные средства в счет оплаты стоимости Объектов долевого строительства, а также уплатить на эту сумму проценты за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день осуществления такого платежа. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объектов долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства в полном объеме.

В случае если Участник долевого строительства в течение указанного срока не обратился к Застройщику за получением денежных средств и процентов на них Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить указанные денежные средства и проценты на них в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем письменно сообщается Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением.

7.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей (более чем три просрочки внесения платежей согласно графику платежей в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения единовременного платежа на срок более чем три месяца).

Право Застройщика на односторонний отказ от исполнения Договора возникает не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по внесению платежей

по Договору и о последствиях неисполнения такого требования при неисполнении при этом Участником долевого строительства такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора он обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору в счет стоимости Объектов долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

7.3.3. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объекты долевого строительства не будут переданы Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Дома;
- изменения назначения общего имущества, входящего в состав Дома.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления о таком отказе.

8. Порядок разрешения споров.

8.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросам/вопросам все споры рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ в Арбитражном суде города Москвы.

9. Ответственность Сторон.

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1. При возникновении обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора и делающих невозможным исполнение настоящего Договора полностью или частично (которые компетентный государственный/муниципальный орган признает событиями непреодолимой силы), а именно: наводнения, землетрясения, пожара и других стихийных бедствий, а также, в случае наступления обстоятельств, делающих невозможным исполнение настоящего Договора полностью или частично (которые Стороны признают юридическим форс-мажором), а именно: действия (бездействие) органов государственной власти и местного самоуправления, забастовки, войны и т.п., исполнение обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

10.2. В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10 дневный срок с момента их возникновения, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства.

10.3. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 6 месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

10.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства по Договору.

11. Заключительные положения.

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.2. Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, а также условиях настоящего Договора считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС».

11.4. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является акционером Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «НИМБУС» и участником акционеров Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «НИМБУС».

11.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств по Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Возмещение убытков, пеней, подлежащих уплате Участником долевого строительства, в случае нарушения условий Договора, осуществляется непосредственно за счет средств Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «НИМБУС».

11.6. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно извещать друг друга.

11.7. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями и являются неотъемлемой частью Договора.

11.8. Все уведомления, извещения и иная переписка между Сторонами по Договору производится письменно путем направления по почте заказным письмом с описью вложения.

11.9. Застройщик обязуется самостоятельно осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Договора в органе Росрегистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику все документы, совершить иные действия, необходимые для регистрации Застройщиком настоящего Договора.

11.10. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа Росрегистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11.11. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

11.11.1. Приложение № 1. Перечень Объектов долевого строительства по Договору (с указанием стоимости и поэтажных планов);

11.11.2. Приложение № 2. Технические характеристики и перечень выполняемых работ по Объектам долевого строительства.

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»

Юридический адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1

Почтовый адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1

р/с 40702810867460084195 в филиале ОАО «Сбербанк России» Ханты-Мансийское отд. №1791 БИК 047102651 к/с 30101810800000000651

ИНН 8601046621, КПП 860101001, ОГРН 1128601001506 от 26.04.2012 г.

Участник долевого строительства:

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «Югра»

Место нахождения: 119334 Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3, тел./факс (495) 231 46 69

ОГРН 1137746220039, ИНН 7725785729, КПП 772501001, р/с 40701810400260000032 в ОАО Банк ВТБ г. Москва, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

13. Подписи Сторон:

Застройщик

 / А.В. Рemezov /

Участник долевого строительства:

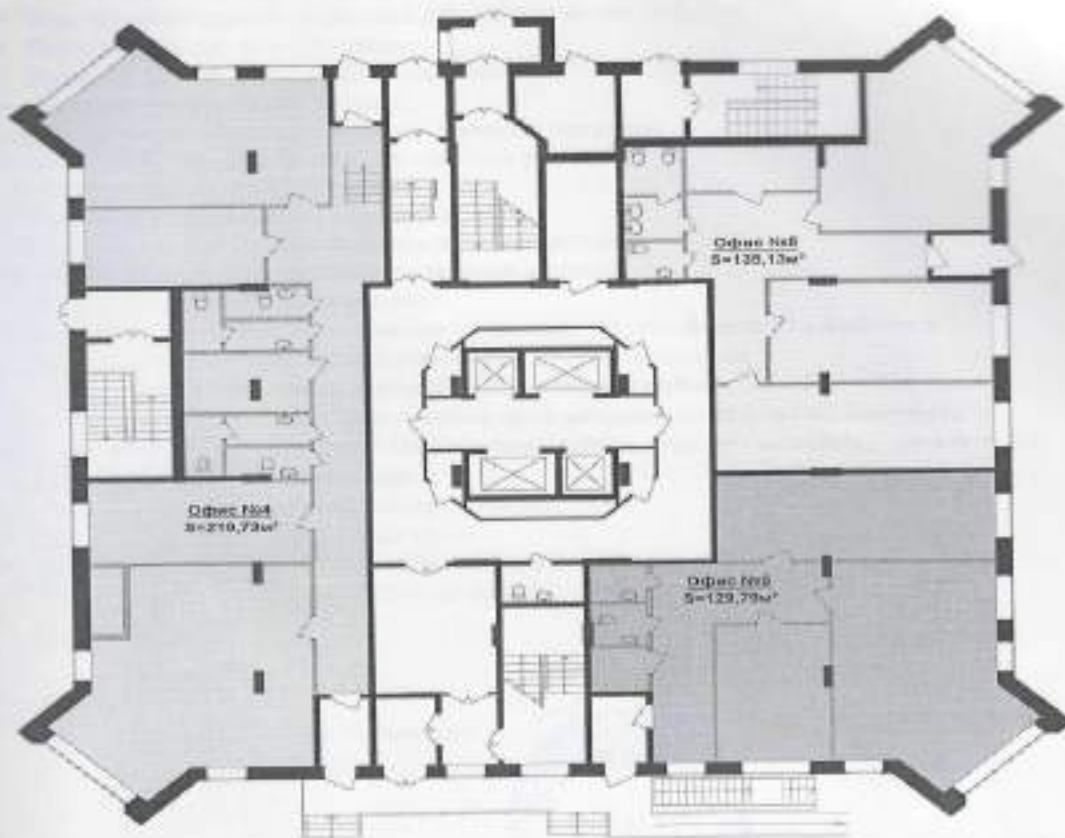


 / Е.И. Торхов /

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ № 4НЮ
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от « 3 » августа 2014 г.

Перечень Объектов долевого строительства

№ дома	№ Объектов долевого строительства	Этаж	Общая площадь, м2	Стоимость за м2, руб.	Стоимость Объектов долевого строительства, руб.
7	4	1	210,73	55 000	11 590 150
7	5	1	135,13	55 000	7 432 150
7	6	1	129,79	55 000	7 138 450
			475,65		26 160 750



Застройщик:

 /А.В. Ремезов /

Участник долевого строительства:

 /Е.Н. Торхов /

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ № 4НЮ
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «13» августа 2014 г.

Технические характеристики и перечень выполняемых работ
по Объектам долевого строительства

Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) дома

- Чистовая отделка мест общего пользования по проекту-л/клетки, холлы, тамбуры, внеквартирные коридоры, помещения консьержа;
- Монтаж лифта;
- Учеты учета воды, тепловой, электрической энергии.

Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) дома в Объектах долевого строительства

Перечень и материалы выполняемых работ:

- Стены наружные капитальные – железобетонные, ячеистый бетон;
- Стены внутренние капитальные – железобетонные, ячеистый бетон, кирпич;
- Перегородки внутренние - кирпичные и блочные из ячеистого бетона;
- Плиты перекрытия - железобетонные;
- Потолки без шпаклевания и оштукатуривания;
- Стены капитальные без шпаклевания:
 - кирпичные - оштукатуривание цементно - песчаным раствором;
 - из ячеистого бетона - оштукатуривание гипсовым раствором;
 - железобетонные - без оштукатуривания;
- Перегородки внутренние без шпаклевания:
 - кирпичные - оштукатуривание цементно-песчаным раствором;
 - из ячеистого бетона - оштукатуривание гипсовым раствором
- Полы – керамзито-бетонная подготовка;
- Оконные блоки: пластиковые с тройным остеклением без устройства подоконной доски;
- Входная дверь в Объекты долевого участия - ДД 21-10 металлическая;
- Стойки и разводка системы канализации - полиэтиленовые трубы;
- Системы ГВС, ХВС: Стойки - оцинкованная труба, разводка - металлопластиковые трубы;
- Система центрального отопления: Стойки - стальная труба, разводка - металлопластиковые трубы;
- Радиаторы отопления - алюминиевые;
- Счетчики: ГВС, ХВС, тепловые, электроснабжения;
- Полотенцесушители - оцинкованная труба;
- Системы телефонизации, кабельного телевидения до щита;
- Внутренняя электропроводка - медный кабель ВВГ.

Застройщик

 /А.В. Ремезов /

Участник долевого строительства:

 /Е.Н. Торхов/




СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005-035-000186
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)
Адрес банка: М.С., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО Т3058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт привлечения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	85 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>М.П. _____ /Г.Р.Юрьева/</p> <p><small>Полис оформлен: 06.12.2019 г.</small></p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>М.П. _____ /Р.С.Луцкив/</p>
--	---










СТРАХОВОЙ ПОЛИС №2000SB40R1200

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Булавка Валерий Михайлович		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>		0,035%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2020 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «24» мая 2020 г. по «23» мая 2021 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:**Страховое акционерное общество «ВСК»**

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Одмени Страховщика:М.П.  /А.Н. Мочалова /М.П.  /47
Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «13» мая 2020 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью
119 (Сто девятнадцать) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

