



## **ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ**

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.  
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05  
[www.ciep.ru](http://www.ciep.ru)  
E-mail: [mail@ciep.ru](mailto:mail@ciep.ru)

# **ОТЧЕТ №Н-1710110/3**

**об оценке рыночной стоимости  
объектов недвижимого имущества,  
расположенных по адресу:  
РФ, Ханты-Мансийский автономный округ -  
Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1**

**г. Москва 2018 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	7
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	8
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	9
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	10
6.1	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	10
6.2	Общее описание объекта оценки .....	11
6.3	Юридическое описание объекта оценки .....	11
6.4	Экономическое описание объекта оценки .....	12
6.5	Строительно-техническое описание здания .....	13
6.5.1	Общее строительно-техническое описание объектов .....	13
6.5.2	Сведения об износе и устареваниях объекта оценки .....	21
6.5.2.1	Расчет величины физического износа .....	22
6.5.2.2	Расчет величины функционального устаревания .....	26
6.5.2.3	Расчет величины экономического (внешнего) устаревания .....	27
6.6	Анализ местоположения объекта оценки .....	29
7	АНАЛИЗ РЫНКА .....	32
7.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	33
7.1.1	Политические и социально-экономические факторы в стране и в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости .....	33
7.1.1.1	Политические и социально-экономические факторы в стране и в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости .....	33
7.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	36
7.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	41
7.3.1	Обзор рынка торговой недвижимости города Сургут по состоянию за 3 квартал 2017 года .....	41
7.3.2	Анализ основных факторов, влияющих на стоимость торговой недвижимости .....	55
7.3.3	Анализ основных факторов, влияющих на стоимость торговой недвижимости .....	57
7.3.4	Обзор рынка земельных участков города Сургут .....	62
7.3.5	Анализ основных факторов, влияющих на стоимость земельных участков .....	64
7.4	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	73
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	74
8.1	Этапы проведения оценки .....	74
8.2	Анализ наиболее эффективного использования .....	74
8.3	Подходы к оценке .....	75
8.3.1	Выбор подходов к определению рыночной стоимости нежилого здания .....	75
8.3.2	Выбор подходов к определению рыночной стоимости земельных участков .....	77
8.4	Определение рыночной стоимости объекта оценки .....	86
8.4.1	Определение рыночной стоимости земельного участка на основе сравнительного подхода .....	86
8.4.2	Определение рыночной стоимости нежилого здания на основе сравнительного подхода .....	104
8.4.2.1	Методология сравнительного подхода .....	104
8.4.2.2	Выбор объектов-аналогов .....	106
8.4.2.3	Обоснование вносимых корректировок .....	112
8.4.2.4	Заключение о рыночной стоимости на основе сравнительного подхода .....	116
8.4.3	Определение рыночной стоимости на основе доходного подхода .....	116
8.4.3.1	Методология доходного подхода .....	116
8.4.3.2	Определение чистого операционного дохода .....	117
8.4.3.3	Расчет общего коэффициента капитализации .....	131
8.4.3.4	Заключение о рыночной стоимости на основе доходного подхода .....	138
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	139
9.1	Задача согласования результатов оценки .....	139
9.2	Метод анализа иерархий .....	139
9.3	Оценка коэффициентов весомости .....	143
9.4	Согласование результатов оценки .....	145
9.5	Суждение о возможных границах интервала .....	146
9.6	Заключение о рыночной стоимости .....	149
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	150
	Нормативные документы .....	150
	Справочная литература .....	150
	Методическая литература .....	151
	ПРИЛОЖЕНИЕ .....	152
	Приложение 1 .....	152
	Используемая терминология .....	152

---

Приложение 2.....	154
Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки.....	154
Приложение 3.....	159
Копии информационно-аналитического материала .....	159
Приложение 4.....	163
Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики .....	163



## ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.  
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05  
www.ciep.ru  
E-mail: mail@ciep.ru

### 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

#### Основание для проведения оценки:

- ✓ Основание для проведения оценки: Договор № Н-1710110/3 от «11» октября 2017 г.

#### Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

- ✓ Объект оценки: земельно-имущественный комплекс, в составе:
  - нежилое здание, торгово-развлекательный центр «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, 8-этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 32 884,2 кв. м., кадастровый номер: 86:10:0101195:1042, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1;
  - земельный участок, общей площадью 7 198,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торгово-развлекательный центр с роллдеромом и подземным паркингом, кадастровый номер 86:10:0101195:110, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, по улице Генерала Иванова 1;
- ✓ Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки.
- ✓ Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: результат оценки будет использован в целях определения начальной цены торгов для реализации в рамках процедуры банкротства. Отчет не может быть использован в иных целях.
- ✓ Заказчик оценки: Общество с ограниченной ответственностью «Вершина».
- ✓ Порядковый номер отчета: Отчет Н-1710110/3.
- ✓ Дата оценки: 11 октября 2017 года.
- ✓ Дата составления отчета: 12 января 2018 года.

#### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС, с учетом округления		
	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Нежилое здание, торгово-развлекательный центр «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, общей площадью 32 884,2 кв.м., расположенное на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торгово-развлекательный центр с роллдеромом и подземным паркингом, кадастровый номер 86:10:0101195:110, общей площадью 7 198 кв. м	0,69	0,0	0,31
	725 092 008	Не применялся	599 669 504



**Итоговая величина стоимости объекта оценки**

Наименование	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
Рыночная стоимость нежилого здания, торгово-развлекательного центра «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, общей площадью 32 884,2 кв.м., расположенного на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торгово-развлекательный центр с роллердромом и подземным паркингом, кадастровый номер 86:10:0101195:110, общей площадью 7 198 кв. м, без учета НДС	686 211 032
в том числе:	
Право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торгово-развлекательный центр с роллердромом и подземным паркингом, общей площадью 7 198 кв. м, кадастровый номер 86:10:0101195:110, расположенного по адресу: РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Ианова, д. 1, с учетом округления, без учета НДС (18%)	37 923 700
Рыночная стоимость нежилого здания, торгово-развлекательного центра «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, общей площадью 32 884,2 кв.м., кадастровый номер: 86:10:0101195:1042, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1, без учета земельного участка, с учетом округления, без учета НДС (18%)	648 287 332

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

- ✓ Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки (пункт «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку).

**Генеральный директор**

**Куликов А.В.**

**Оценщик:**

Член Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО РАО). Номер по реестру 00484 от 29.10.2014 г.

**А.М. Плешкин**



12 января 2018 г.

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Земельно-имущественный комплекс, в составе: - нежилое здание, торгово-развлекательный центр «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, 8-этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 32 884,2 кв. м., кадастровый номер: 86:10:0101195:1042, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1; - земельный участок, общей площадью 7 198,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торгово-развлекательный центр с роллдромом и подземным паркингом, кадастровый номер 86:10:0101195:110, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, по улице Генерала Иванова 1
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<u>Нежилое здание</u> , назначение нежилое (торговое); <u>Земельный участок</u> , кадастровый номер 86:10:0101195:110
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<u>Нежилое здание</u> , назначение нежилое (торговое) Выписка из ЕГРН № 61-00- 4001/5003/2016-1799 от 15.07.2016 г. <u>Земельный участок</u> , кадастровый номер 86:10:0101195:110 Выписка из ЕГРН № 86/000/097/2017-1015 от 13.10.2017 г. Договор аренды земельного участка № 222 от 06.05.2011 г.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на здание; Право аренды на земельный участок
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности на здание; Право аренды на земельный участок
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы в целях определения начальной цены торгов для реализации в рамках процедуры банкротства. Отчет не может быть использован для иных целей
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Здание - право собственности, ограничения (обременения) права – аренда, ипотека.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	11 октября 2017 г.
Срок проведения оценки	с 11 октября 2017 г. по 12 января 2018 г.
Дата составления отчета об оценке	12 января 2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах; Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.

### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p>Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Вершина»;          ОГРН: 1068602057809, ИНН/КПП: 8602009407/613201001;          Адрес местонахождения: 346630, Ростовская область, Семикаракорский район, г. Семикаракорск, ул. Ленина, д. 119, оф. 2с)</p>
Сведения об оценщике	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Плешкин Андрей Михайлович;  <u>Паспорт:</u> Серия 45 06 №954095. Выдан: 26.01.2004 Паспортным столом №1 ОВД Тверского района города Москвы, код подразделения: 772-114  <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО») <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u>          Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО.  <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Полис: № 433-084489/17 от 25 декабря 2017 г, срок действия договора страхования с 01.01.2018 по 31.12.2018 Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.  <u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 6 лет (с 2012 г.)  <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью  <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> ООО «Центр независимой экспертизы собственности»          ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006  <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 28 ноября 2002 г.          ИНН: 7702019460  <u>Почтовый адрес Оценщика:</u> ACE@cier.ru  <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3  <u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Аффилированность отсутствует</p>

#### **4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которое невозможно обнаружить, при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. Оценщик не производил измерения физических параметров оцениваемого имущества и его частей/элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
12. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
13. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
14. Оценка рыночной стоимости объекта оценки определялась в соответствии с функциональным назначением помещений, представленным Техническим паспорте на помещения, а также в соответствии с экспликацией к поэтажным планам помещений.
15. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
16. В Приложении №4 данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

## **5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО «Региональная ассоциация оценщиков»), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – подготовивший отчет – Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков»:

- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- ✓ Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- ✓ Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).
- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке. Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.



## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования были осмотрены как земельный участок, так и прилегающая зона (окружение).

В период проведения осмотра, Оценщиком было проведено общее обследование объекта – осмотрены помещения и конструктивные элементы здания, сделаны фотографии помещений и конструктивных элементов здания, проведен осмотр земельного участка и прилегающей территории.

В процессе проведения оценки, Оценщик счел целесообразным провести анализ достаточности и достоверности информации предоставленной Заказчиком.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Собственником была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках представленных ограничений и допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объекта оценки:

- ✓ данные, предоставленные Заказчиком (см. в *Приложении 3* к Отчету);

Таблица 6.1

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
<b>Юридическая документация</b>	
1	Выписка из ЕГРН № 61-00- 4001/5003/2016-1799 от 15.07.2016 г. (копия)
2	Выписка из ЕГРН № 86/000/097/2017-1015 от 13.10.2017 г. (копия)
3	Договор аренды земельного участка № 222 от 06.05.2011 г. (копия)
<b>Техническая документация</b>	
1	Технический паспорт на здание от 12.01.2010 г. (копия)
2	Позэтажный план (копия)
3	Справка о балансовой стоимости (копия)
4	Реестр договоров аренды (копия)

- ✓ нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

## 6.2 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является: нежилое здание, торгово-развлекательный центр «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, 8-этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 32 884,2 кв. м., кадастровый номер: 86:10:0101195:1042, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1.

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений, состояние отделки и фотографирование.

Материалы фиксации прилегающей территории, на которой расположен оцениваемый объект, представлены ниже.

### Общий вид территории, на которой расположен оцениваемый объект



Фото 1-2. Окружающая территория

Источник информации: данные визуального осмотра

## 6.3 ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату оценки Заказчиком были предоставлены копии право подтверждающей документации на оцениваемый объект – Выписки из Единого государственного реестра прав на здание и земельный участок. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик осуществлял юридическое описание объекта оценки на основании выше указанных документов.

Описание юридического статуса здания представлено ниже в таблице.

Таблица 6.2 - Юридическое описание

Наименование объекта оценки	Нежилое здание, торгово-развлекательный центр «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, 8-этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 32 884,2 кв. м., кадастровый номер: 86:10:0101195:1042, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1
Общая площадь, кв. м	32 884,2
Вид права	Право собственности
Форма собственности	Частная
Собственник объекта оценки	ООО "Вершина"
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН № 61-00- 4001/5003/2016-1799 от 15.07.2016 г.
Наличие обременений (ограничений) права на объект оценки	Аренда, Ипотека
Функциональное назначение	Торгово-развлекательный центр

Источник информации: данные представленные Заказчиком

### Имущественные права на здание

Объект оценки принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью "Вершина".

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

**Имущественные права на земельный участок**

Земельный участок, на котором расположено здание, принадлежит на праве пользования (на условиях договора аренды) Обществу с ограниченной ответственностью "Вершина".

**Обременения оцениваемых прав:**

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

В соответствии с данными, представленными в Выписке из ЕГРН № 61-00-4001/5003/2016-1799 от 15.07.2016 г. (копия), на здание зарегистрированы обременения в виде аренды, ипотеки.

При определении рыночной стоимости не учитываются ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

**Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:**

- ✓ оцениваемый объект не обременен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке;
- ✓ юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

**Вывод:**

*При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемый объект Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика.*

*В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что на дату оценки права на объект оценки зарегистрированы в установленном порядке. Собственником оцениваемого объекта является Общество с ограниченной ответственностью "Вершина".*

*Таким образом, права на оцениваемый объект зарегистрированы в установленном порядке.*

**6.4 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Экономическое описание объекта оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке его учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки. Экономическое описание объекта оценки представлено в таблице.

**Таблица 6.3 - Экономическое описание**

Наименование объекта оценки	Первоначальная стоимость, руб. с НДС	Остаточная стоимость на 30.09.2017 г., руб. с НДС
Нежилое здание, торгово-развлекательный центр «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, 8-этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 32 884,2 кв. м., кадастровый номер: 86:10:0101195:1042, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1	714 154 000,00	538 013 753,58

*Источник информации: данные Заказчика*



## 6.5 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании следующих источников информации:

- ✓ данных, предоставленных Заказчиком.
- ✓ данных, полученных Оценщиком из открытых источников.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является: нежилое здание, торгово-развлекательный центр «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, 8-этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 32 884,2 кв. м., кадастровый номер: 86:10:0101195:1042, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1.

### 6.5.1 ОБЩЕЕ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ

Здание расположено по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1, в Северо-Восточном жилом районе, на первой линии. Отличный пешеходный трафик. Удобный подъезд.

На дату осмотра объект оценки находится в хорошем состоянии, не требующем проведения плановых ремонтных работ.

Следует отметить, что объект имеет год постройки 2009 год.

Подробное строительно-техническое описание оцениваемого здания представлено ниже.

**Таблица 6.4 - Строительно-техническое описание**

Назначение	Торгово-развлекательный центр
Год постройки	2009
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Количество этажей	8
Строительный объем, куб.м	169 783,0
Группа капитальности	1
Состояние отделки помещений	улучшенная, не требует ремонта
Перечень и класс инженерного оборудования	класс А
Состояние инженерного оборудования	новое, не требует замены
Техническое состояние здания	Хорошее (физический износ до 20%)

*Источник информации: Технический паспорт здания*

Технические характеристики земельного участка, на котором расположено здание, в целом можно охарактеризовать как благоприятные для использования: рельеф участка ровный, без перепадов высот.

В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности, в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий<sup>1</sup>, данное здание относится ко I группе капитальности (срок эксплуатации 175 лет).

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений. Здание, оцениваемое в рамках настоящего Отчета, оборудовано всеми инженерными коммуникациями. Сведения о коммуникациях и инженерном оборудовании здания представлены в таблице ниже.

<sup>1</sup> Источник информации: сайт <http://files.stroyinf.ru/Data1/54/54138/>

Таблица 6.5 - Общие сведения о здании

Наименование объекта оценки	Фундамент	Материал стен	Перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы (оконные)	Проемы (дверные)
Нежилое здание, торгово-развлекательный центр «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, 8-этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 32 884,2 кв. м., кадастровый номер: 86:10:0101195:1042, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1	ж/б сваи, ростверк	ж/бетонные, монолитные	ж/бетонные, гипсокартон, кирпичные	монолитный ж/б	фальцевая мягкая кровля	Полимерные, гранит	алюминиевый профиль	металлические

Источник информации: Технический паспорт здания

Таблица 6.6 - Общие сведения о здании

Наименование объекта оценки	Отделка (наружная)	Отопление	Электричество	Водопровод	Канализация	Горячее водоснабжение	Вентиляция	Лестницы
Нежилое здание, торгово-развлекательный центр «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, 8-этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 32 884,2 кв. м., кадастровый номер: 86:10:0101195:1042, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1	панели "Алполик"	центральное	открытая проводка	центральный	центральная	местное (теплообменник)	приточно-вытяжная, ДУ, подпорная	бетонные

Источник информации: Технический паспорт здания

Здание расположено на первой линии домов, в жилом массиве, вблизи остановки общественного транспорта, отличная проходимость.

Торгово-развлекательный центр "Вершина" расположен вблизи остановок городского транспорта, рядом имеется 3 пешеходных перехода. Так как ТРЦ находится в черте города, до него легко добраться, как на общественном, так и на личном транспорте.

Торговый центр один из привлекательных торговых центров в ХМАО. ТРЦ «Вершина» находится в развивающемся густонаселенном районе, рассчитан как на жителей всего Сургута, так и ближайших городов-соседей. Здание сконструировано таким образом, чтобы посетители могли перемещаться по комплексу по часовой стрелке. Концепция центра базируется на диалектической игре между светом и тенью, прозрачностью и сплошной поверхностью, открытостью и закрытостью. Основные разрезы фасада визуально разбивают объем здания на несколько частей – «осколков». Днем сквозь эти прорезы внутрь здания поступает естественное освещение, а вечером они испускают в ночное пространство улицы электрический свет. Основные разрезы дополнены так называемыми «линиями света». Система освещения превращает здание в подобие маяка в ночное время суток.

На первом этаже ТРЦ имеются банкоматы, на втором этаже терминалы оплаты, удобная система навигации. Парковка: двухуровневая подземная парковка, наземная парковка по периметру.

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений, состояние отделки и фотографирование. Материалы фотофиксации представлены ниже.



Фото 3-4. Фасад здания



Фото 5. Фасад здания



Фото 6. Вход в здание



Фото 7. Вход в здание №1



Фото 8. Вход в здание №2



Фото 9-10. Состояние внутренней отделки помещений, расположенных на 1 этаже





Фото 11-12. Состояние внутренней отделки помещений, расположенных на 1 этаже



Фото 13. Состояние внутренней отделки помещений, расположенных на 1 этаже



Фото 14. Состояние внутренней отделки лифтового холла

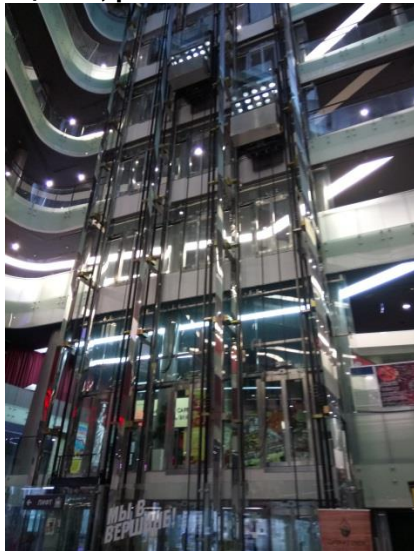


Фото 15. Лифтовый узел



Фото 16. Вид на уровни торгового центра



Фото 17. Эскалатор, расположенный на 2 этаже



Фото 18. Состояние внутренней отделки

помещений, расположенных на 2 этаже



Фото 19-20. Состояние внутренней отделки помещений, расположенных на 2 этаже



Фото 21-22. Состояние внутренней отделки помещений, расположенных на 2 этаже

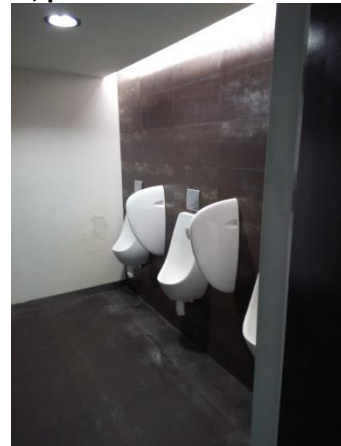


Фото 23-24. Состояние внутренней отделки санузла, расположенного на 2 этаже



Фото 25-26. Состояние внутренней отделки помещений, расположенных на 3 этаже





Фото 27-28. Состояние внутренней отделки помещений, расположенных на 3 этаже



Фото 29-30. Состояние внутренней отделки помещений, расположенных на 3 этаже

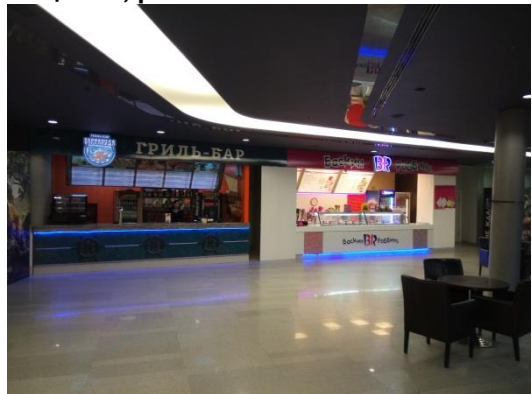
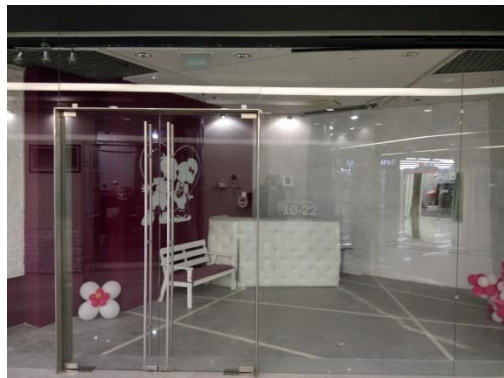
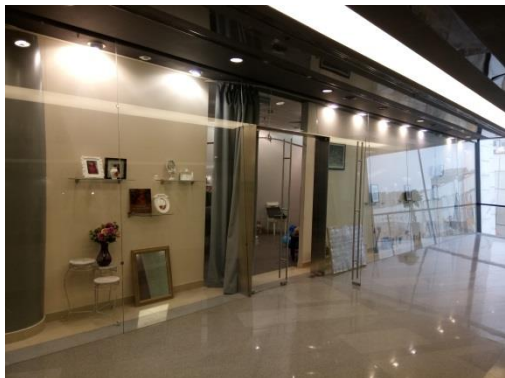


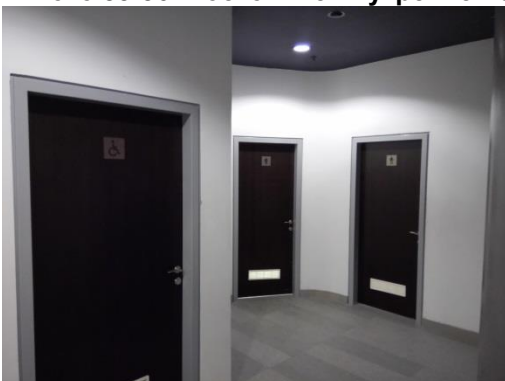
Фото 31-32. Состояние внутренней отделки помещений, расположенных на 4 этаже



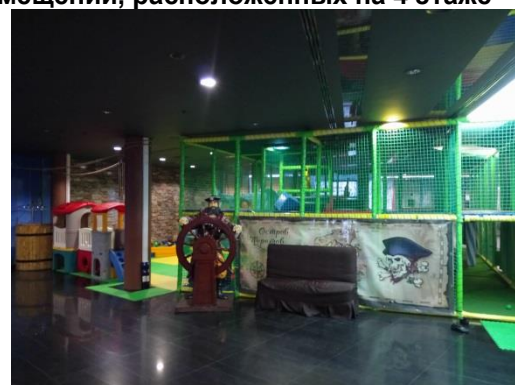
Фото 33-34. Состояние внутренней отделки помещений, расположенных на 4 этаже



**Фото 35-36. Состояние внутренней отделки помещений, расположенных на 4 этаже**



**Фото 37-38. Состояние внутренней отделки помещений, расположенных на 4 этаже**



**Фото 39-40. Состояние внутренней отделки помещений, расположенных на 5 этаже**



**Фото 41-42. Состояние внутренней отделки помещений, расположенных на 5 этаже**





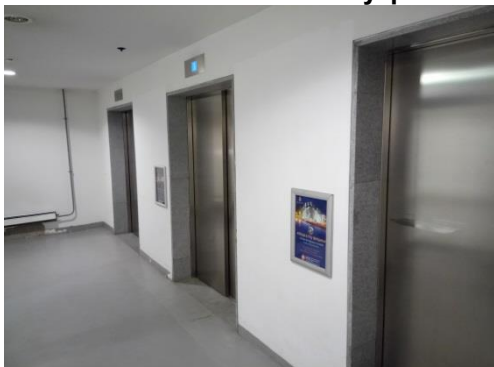
**Фото 43-44. Состояние внутренней отделки зоны кинотеатра**



**Фото 45-46. Состояние внутренней отделки санузла, расположенного на 5 этаже**



**Фото 47-48. Состояние внутренней отделки помещений, расположенных на 6 этаже**



**Фото 49-50. Состояние внутренней отделки помещений, расположенных в подземном этаже**





Фото 51-52. Состояние внутренней отделки подземного паркинга

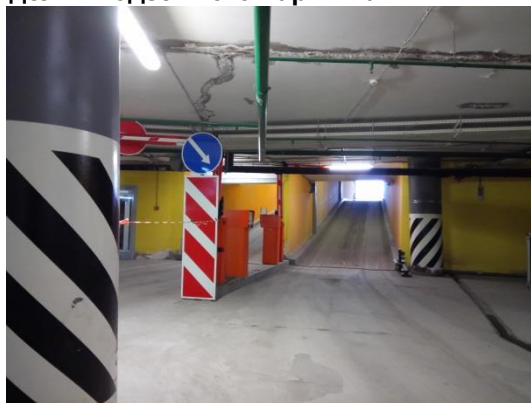
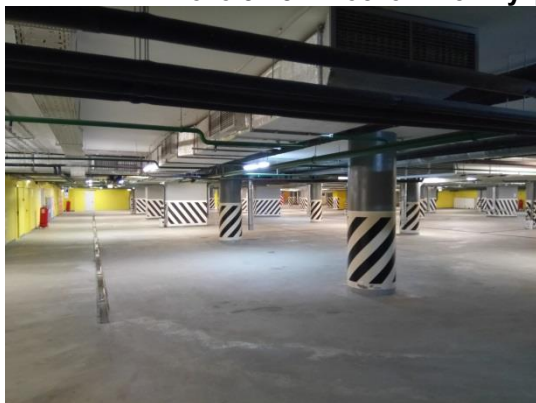


Фото 53-54. Состояние внутренней отделки подземного паркинга

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений.

В соответствии с классификацией (*источник информации: [http://www.business-realty.com.ua/\\_klas\\_klas-torg.html](http://www.business-realty.com.ua/_klas_klas-torg.html)*) оцениваемое здание - это типичное торговое здание класса А.

**Вывод:** Объект оценки представляет собой нежилое здание торгового назначения класса А, 2009 года постройки. Здание находится в хорошем состоянии, не требующем проведения плановых ремонтных работ.

### 6.5.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Устаревание** (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- ✓ физический износ;
- ✓ функциональное устаревание;
- ✓ внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right),$$

где

AD -	накопленный износ, %;
D -	физический износ, %;
FO -	функциональное устаревание, %;
EO -	экономическое (внешнее) устаревание, %.

**Физический износ** (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустрашимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустрашимым.

**Функциональное устаревание** (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустрашимым.

**Экономическое (внешнее) устаревание** (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

#### 6.5.2.1 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Методика расчета физического износа является важнейшим фактором влияния на результат оценки стоимости недвижимости. Особое значение выбор метода приобретает в условиях невозможности применения методик доходного и сравнительного подходов. Применение затратного подхода требует точности расчетов, поскольку даже небольшая неточность в определении износа значительно влияет на результаты расчета.

Выделяют методы определения физического износа:

- ✓ компенсация затрат;
- ✓ методика возраста (хронологического);
- ✓ методика возраста (эффективного);
- ✓ экспертная методика;
- ✓ методика разбивки.

При использовании методов оценки физического износа используют следующие понятия.

Срок физической жизни ( $T_{ФЖ}$ ) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.).

Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Срок экономической жизни ( $T_{ЭЖ}$ ) - период эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Оставшийся срок экономической жизни ( $T_{ОСЭЖ}$ ) – период эксплуатации от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.

Хронологический возраст ( $T_{ХВ}$ ) – период времени, прошедший с даты ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Эффективный возраст ( $T_{ЭВ}$ ) - это возраст, показываемый состоянием и полезностью строения.

Эффективный возраст устанавливается на основе визуального осмотра и базируется на опыте и суждениях эксперта.

В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Нормативный срок службы ( $T_{норм}$ ) – нормативно установленная минимальная продолжительность эффективной эксплуатации здания и его элементов при соблюдении правил и сроков технического обслуживания и ремонта.

На рис.6.1 приведена графическая интерпретация этих понятия.

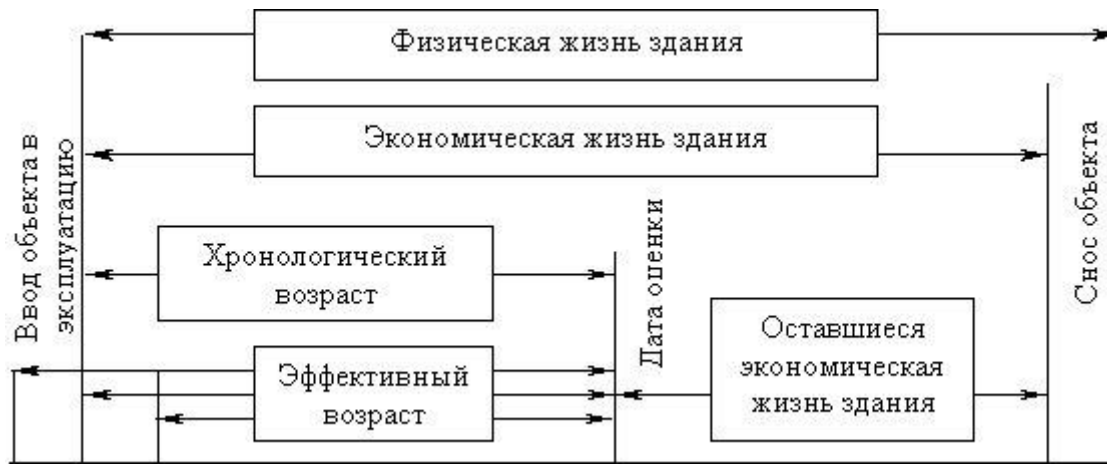


Рисунок 6.1 - Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

### Метод компенсации затрат.

Согласно **методике компенсации затрат** физический износ равен затратам, необходимым для его устранения.

К достоинствам метода относится возможность выделения экономической сути износа.

Среди недостатков следует отметить необходимость обоснования ремонта отдельных элементов, трудности реализации на практике по причине сложностей при определении объемов работ, при выборе расчетной базы, проблем при расчете.

Трудоемким является процесс разработки дефектных ведомостей [при оценке здания](#), оценке коммерческой недвижимости. Крайне сложным является процесс расчета износа фундамента, иных конструктивных элементов. Таким образом, комплекс достоинств и недостатков подтверждает, что методика применима для небольших зданий, достаточно сложна в реализации для крупных объектов.

### Метод хронологического возраста.

Согласно **методу хронологического возраста** физический износ равен частному от деления хронологического возраста здания на срок его экономической жизни (эксплуатации):

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{хв}}}{T_{\text{эж}}} \times 100\%,$$

где  $I_{\text{физ}}$  - физический износ;  
 $T_{\text{хв}}$  - хронологический возраст;  
 $T_{\text{эж}}$  - срок экономической жизни

К достоинствам расчета можно отнести простоту расчета, малое количество показателей (возраст и срок эксплуатации).

Источник информации – технические документы по эксплуатации недвижимости.

К недостаткам метода относятся:

- ✓ невозможность учета ремонта элементов, а также их замены;
- ✓ неприемлемость метода для недвижимости с практически равными сроками эксплуатации и экономической жизни.

Сопоставляя достоинства и недостатки, можно сделать вывод о приемлемости метода для зданий с небольшим сроком хронологической жизни, поскольку точность расчетов уменьшается с увеличением срока жизни объекта.

### **Метод эффективного возраста.**

По **методу эффективного возраста** износ равен частному от деления эффективного возраста на срок экономической жизни.

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{ЭВ}}}{T_{\text{ЭЖ}}} \times 100\%.$$

К достоинствам метода эффективного возраста относятся простота расчетов, достоверность информации из нормативных документов.

К недостаткам метода относятся невозможность обоснования величины оставшегося срока экономической жизни. Недостаток делает метод практически неприменимым

В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности<sup>2</sup>, в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий, а также на основании технического паспорта, предоставленного Заказчиком, данные здания относятся к I группе капитальности (срок эксплуатации 175 лет).

Метод эффективного возраста предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{\text{ЭВ}}}{T_{\text{ЭЖ}}},$$

где D - физический износ, ден. ед.;  
CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{\text{ЭВ}}}{T_{\text{ЭЖ}}} \times CR, \text{ ден. ед.};$$

или

$$D = \frac{T_{\text{ЭВ}}}{T_{\text{ЭЖ}}} \times 100, \%$$

При расчете физического износа методом эффективного возраста присутствует значительный элемент субъективизма в определении *эффективного возраста* ( $T_{\text{ЭВ}}$ ) и *срока экономической жизни* ( $T_{\text{ЭЖ}}$ ).

### **Экспертный метод**

В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» №404. Величина износа определяется, согласно методу нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

<sup>2</sup> Источник информации: сайт [http://www.all-stroy.su/stoitelnue\\_rabotu\\_pri\\_rekonstr/Klassifikatsiya\\_zdanij\\_po\\_kapitalnosti.htm](http://www.all-stroy.su/stoitelnue_rabotu_pri_rekonstr/Klassifikatsiya_zdanij_po_kapitalnosti.htm)

$$D = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times l_i,$$

где	$D$ -	физический износ здания, %;
	$\Phi_{ki}$ -	физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;
	$l_i$ -	удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;
	$n$ -	число конструкций, элементов или систем в здании.

### **Метод разбивки**

Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- ✓ исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- ✓ неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- ✓ неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустранимого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>

### **Выбор метода**

Для расчета физического износа Оценщик счел целесообразным применить *метод нормативного срока службы*, в котором вместо эффективного возраста используют значение хронологического возраста (из технического паспорта объекта), а вместо срока экономической жизни используют нормативный срок службы (из строительных норм).

Метод нормативного срока службы не требует визуального и инструментального натурного обследования технического состояния объекта. Он основан на допущении, что износ здания, его элемента или системы зависит от группы капитальности и хронологического срока эксплуатации здания, его элемента или системы.

В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий («Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий», Глава I. Классификация жилых и общественных зданий; табл.2; [http://www.libussr.ru/doc\\_ussr/usr\\_6133.htm](http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_6133.htm)), а также на основании данных Технических паспортов зданий, оцениваемые здания относятся к 1 группе капитальности. Нормативный усредненный срок службы составляет – 175 лет.

В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение хронологического возраста и нормативного срока службы:

$$D = \frac{T_{XB}}{T_{НОРМ}} \times 100, \%$$

Согласно методике представленной выше был рассчитан физический износ объекта представленного к оценке. Расчет представлен в таблице ниже.



Таблица 6.7 - Расчет физического износа объекта оценки методом срока службы

Наименование объекта	Год постройки здания	Фактический срок жизни (Т <sub>фв</sub> ), лет	Нормативный срок жизни (Т <sub>норм</sub> ), лет	Физический износ объекта, рассчитанный методом срока службы (D), округленно, %
Нежилое здание, торгово-развлекательный центр «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, 8-этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 32 884,2 кв. м., кадастровый номер: 86:10:0101195:1042, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1	2009	8	175	5 %

Источник: расчеты Оценщика

В соответствии с «Методикой определения износа гражданских зданий» (источник информации: <http://www.alppp.ru/law/zakonodatelstvo-o-zhilishe/inye-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdanij.pdf>), а также согласно визуальному осмотру объекта, техническое состояние здания, может быть охарактеризовано как хорошее.

### 6.5.2.2 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ

Признаки функционального устаревания в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональное устаревание подразделяют на устранимое и неустраиваемое.

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

**Устранимое функциональное устаревание** определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального устаревания:

- ✓ · недостатки, требующие добавления элементов;
- ✓ · недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- ✓ · сверхулучшения.

**Недостатки, требующие добавления элементов** - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Устаревание за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

**Недостатки, требующие замены или модернизации элементов** - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Устаревание по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

**Сверхулучшения** - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов.

Устранимое функциональное устаревание в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

**Неустраиваемое функциональное устаревание** вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства.

Признаком неустраняемого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустраняемого функционального износа может определяться двумя способами:

- ✓ капитализацией потерь в арендной плате;
- ✓ капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

*Объект оценки представляет собой здание торгового назначения и, в целом, соответствуют современным объемно-планировочным и конструктивным решениям, применяемым в строительстве общественных зданий.*

Недостатки, требующие добавления или замены элементов здания, а также сверхулучшения не выявлены.

*На основании выше изложенного, функциональное устаревание Оценщиком было определено на уровне 0%.*

### 6.5.2.3 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО (ВНЕШНЕГО) УСТАРЕВАНИЯ

*Экономическое устаревание* – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- ✓ метод капитализации потерь в арендной плате;
- ✓ метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- ✓ метод парных продаж;
- ✓ метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

**Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия** (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

**Метод парных продаж** подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- ✓ сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- ✓ методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

#### **Метод, основанный на анализе операционной загрузки.**

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$EO = 1 - K^n,$$

где  $EO$  – экономического устаревание;  
 $K$  – уровень операционной загрузки;

$n$  – коэффициент торможения.

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки.

Данный метод имеет основной недостаток: недогрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

**Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.**

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- ✓ до изменения внешних условий;
- ✓ после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.

*Признаков экономического устаревания не выявлено, Оценщик принял величину экономического устаревания на уровне 0%.*

Расчет потери стоимости объектов оценки вследствие накопленного износа.

**Таблица 6.8 - Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания**

Наименование объекта	Физический износ, D	Функциональное устаревание, FO	Внешнее устаревание, EO	Накопленный износ, AD
Нежилое здание, торгово-развлекательный центр «Вершина», общей площадью 32 884,2 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1	5 %	0%	0%	5 %

*Источник: информации: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)*

**Вывод:**

**Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком.**

**Проведенное строительно-техническое описание оцениваемого объекта позволило сделать следующие заключения:**

- ✓ **техническое состояние оцениваемого здания может быть охарактеризовано как хорошее;**
- ✓ **по техническому состоянию на дату проведения оценки внутренние помещения и все коммуникации находятся в хорошем состоянии, внутренняя отделка помещений простая, не требует проведения ремонтных работ. Факторов, отрицательно влияющих на нормальное функционирование рассматриваемых объектов по своему текущему назначению, не выявлено.**



## 6.6 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Определение местоположения объекта оценки

В соответствии с правоустанавливающими документами и заданием на оценку, Объект оценки расположен по адресу: РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1.

Объект расположен в новом микрорайоне на пересечении одной из главных улиц Сургута проспекта Мира и ул. Генерала Иванова.

Местоположение земельного участка показано ниже.

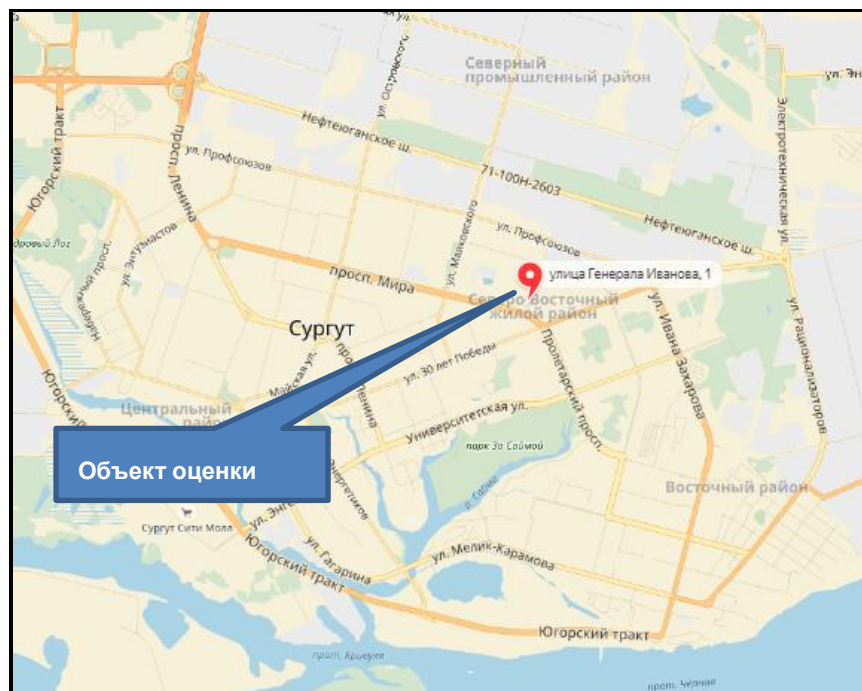


Рисунок 1 - Месторасположение объекта оценки на карте города Сургут

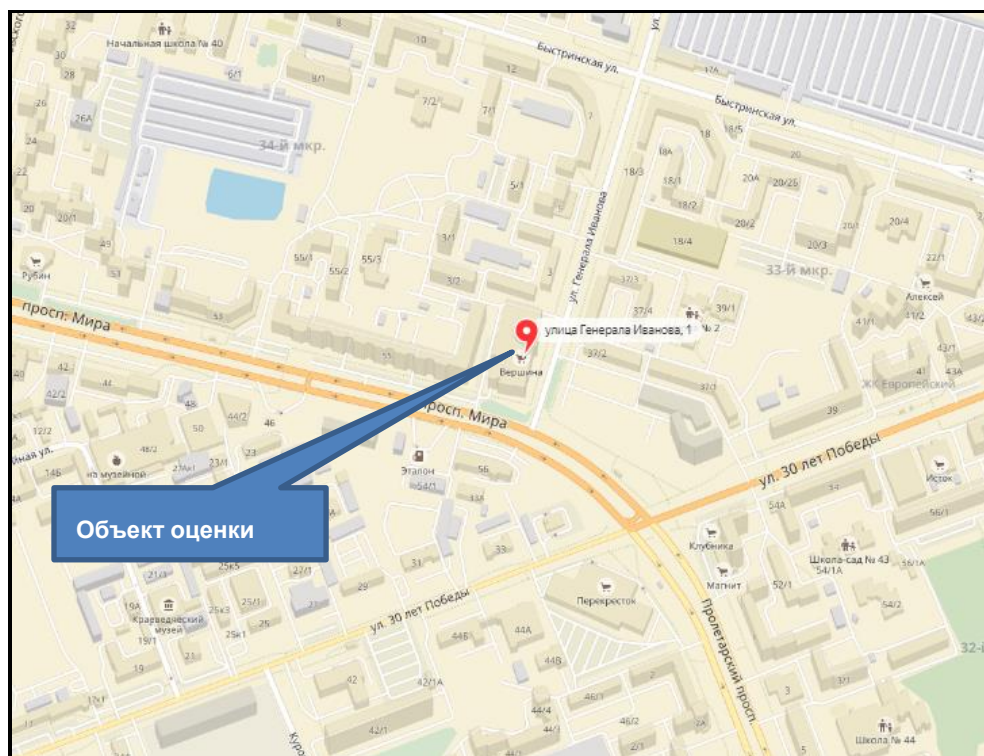


Рисунок 2 – Локальное месторасположение объекта оценки

**Сургу́т** — город в России, административный центр Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа — Югры, крупнейший город округа, второй по размеру в Тюменской области.



**Рисунок 3 - Карта города Сургут**

Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по промышленному, экономическому и туристическому значению. В 2011 году занял 3-е место в списке богатейших городов России, опережая Санкт-Петербург. В Сургуте работают одни из самых мощных теплоэлектростанций мира — ГРЭС-1 и ГРЭС-2.

Численность населения — 360 590 чел.

#### ***Географическое положение***

Географические координаты: 61°41′ северной широты, 73°26′ восточной долготы, и около 250 метров над уровнем моря.

Город находится на территории Западно-Сибирской равнины, в центральной её части — тайге, среднесибирской низменности, на среднем течении и правом берегу р. Обь. Рельеф города практически как и весь ХМАО представлен сочетанием равнин, предгорий и гор. Выделяются возвышенные равнины (150—301 м.), низменные (100—150 м.), а также низины (менее 100 м.).

Сургут расположен в 250 км к востоку от Ханты-Мансийска, в 708 км к северо-востоку от Тюмени и в 2889 км от Москвы. Площадь города — 353,97 км².

#### ***Численность населения***

На 1 января 2017 года по численности населения город находился на 52 месте из 1112[50] городов Российской Федерации.

Естественный прирост населения города за первое полугодие 2012 года составил 2,06 тыс. человек, численность родившихся — 3,05 тыс. человек, умерших — 0,99 тыс. человек. Естественный прирост по сравнению с предыдущим годом увеличился на 17,6 %. Уровень рождаемости в 3,1 раза превышает уровень смертности, что обусловлено высокой численностью женщин активного репродуктивного возраста. Миграционный прирост населения — 0,1 тыс. человек.

За последние 10 лет в Сургуте показатель рождаемость увеличился примерно на 70 %. Смертность заметно снизилась.

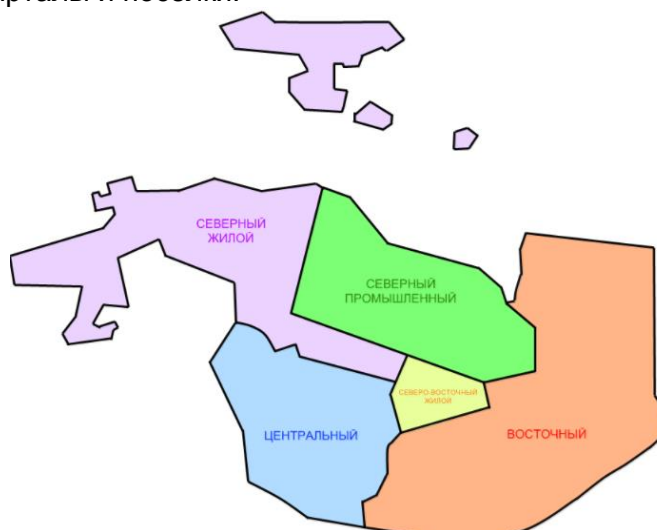
Доля мужчин (51 %) больше доли женщин.

Сургут считается городом молодёжи, так как основную часть жителей составляют лица до 25-35 лет. В 2012 году численность трудоспособного населения Сургута составила 205 900 человек. Средняя продолжительность жизни сургутян составляет 69 лет, у мужчин этот показатель — 67 лет, а у женщин — 75 лет. Численность населения старше трудоспособного возраста — 15 %, численность населения моложе трудоспособного возраста — 21 %. Уровень безработицы — 0,25 %

Демографическая ситуация в городе характеризуется стабильным естественным приростом населения более 7 тысяч человек в год (более 2 % в год). С годами, согласно сохранившимся статистическим данным, численность населения Сургута заметно увеличивалась и продолжает расти.

### **Территориальное деление**

Сургут, территориально, разделён на 5 районов: Восточный, Центральный, Северо-восточный жилой, Северный промышленный, Северный жилой. Город разделён на жилые микрорайоны, жилые кварталы и посёлки.



**Рисунок 4 - Районы города Сургут**

*Источник информации:*

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82#/media/File:%D0%A0%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%D1%8B\\_%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82%D0%B0.png](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82#/media/File:%D0%A0%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%D1%8B_%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82%D0%B0.png)

### **Торговые центры и магазины**

В Сургуте действует множество крупных магазинов и торговых центров, одними из самых крупных являются:

- «Вершина»
- «Богатырь»
- «Росич»
- «Ярославна»
- «Пассаж»
- «Жасмин»
- «Сибирь»
- «Северный»
- «Зелёный Берег»
- «Мир»
- «Новый Мир»
- «Рандеву»
- «Аура»
- «СургутСитиМолл» — крупнейший ТРЦ в Западной Сибири, открытый в ноябре 2012 года, уступает лишь Омским и Новосибирским ТРЦ
- «Союз» — районный ТРЦ (кинотеатр Галактика)
- «Лента»

- «Агора»
- «Беркут»
- «Гера»
- «Камелот»
- «Купец»
- «Весна»
- «Metro Cash & Carry»
- «Лента-2»

Торгово-развлекательный центр "Вершина" расположен вблизи остановок городского транспорта, рядом имеется 3 пешеходных перехода. Здание расположено на первой линии домов, в жилом массиве, отличная проходимость. До ТРЦ легко добраться, как на общественном, так и на личном транспорте.

Торговый центр один из привлекательных торговых центров в ХМАО. ТРЦ «Вершина» находится в развивающемся густонаселенном районе, в Северо-Восточном жилом районе.

На основании проведенного анализа местоположения объекта Оценщик сделал выводы. Информация по данным выводам представлена в таблице ниже.

**Таблица 6.9 Местоположение объекта оценки**

Местонахождение объекта оценки	
Адрес расположения	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1
Административный округ, район	Территориальная принадлежность объекта – Северо-Восточный район
Плотность застройки	Средняя, более 40%
Удаленность от остановки общественного транспорта	Пешеходная доступность
Тип застройки окружения	Окружение местоположения объектов оценки – объекты жилого и коммерческого назначения
Характеристика доступности	Транспортная доступность оценивается как хорошая. Интенсивность движения средняя.
<i>Состояние окружающей среды</i>	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Уровень шума	В пределах допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	Средняя
<i>Благоустройство территории</i>	
озеленение	Деревья и газоны (незначительно)
уличное освещение	Имеется
подъездные пути	Асфальтовое покрытие
автостоянка	Подземная и наземная
<i>Удаленность от центров жизнеобеспечения</i>	
Объекты инфраструктуры:	Шаговая доступность до объектов инфраструктуры

*Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком*

**Вывод:** на основании выше представленных данных можно сделать заключение о достаточной привлекательности оцениваемой недвижимости, что обусловлено следующими факторами:

- ✓ **Объект расположен в пешеходной доступности от остановок общественного транспорта.**
- ✓ **Земельный участок расположен в зоне жилой и коммерческой деловой застройки. Хорошая доступность автомобилем и общественным транспортом.**

## 7 АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.



## 7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

### 7.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране и в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости

#### 7.1.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране и регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости

ВВП в III квартале 2017 года вырос на 2,2% к предыдущему году. По итогам девяти месяцев рост ВВП составил 1,8% годовых.

Промышленное производство в январе-сентябре 2017г. по сравнению с январём-сентябрём 2016г. возросло на 1,8%.

Рост наблюдается практически по всем основным отраслям. Значительно растут важнейшие для экономики импортозамещающие производства: пищевых продуктов, текстиля, одежды, а также продукции деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электродвигателей, транспортных средств. Особенно важен рост производства станков, автомобилей, сельскохозяйственных машин и оборудования, электрооборудования, пластмасс, удобрений.

В строительстве объём СМР в сентябре 2017г. составил 741,2 млрд. рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2017г. - 4889,2 млрд. рублей, или 98,0%.

Объём предоставленных кредитов на 01.09.2017 года составил 53,7 трлн. руб. (+1,3% по сравнению с 01.09.2016): организациям - 33,2 трлн. руб., физическим лицам - 11,5 трлн. руб. (+6,6%), из них ипотечных кредитов – 1,1 трлн. руб. (+22%) по средневзвешенной вставке 11,28% годовых.

Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке Госкомстата, снизились в январе-сентябре 2017г. на 1,2%. Учитывая экономически закономерное отставание от динамики производства, следом за общеэкономическим ростом ожидается и рост доходов сначала бизнеса, затем к 2019-2020 гг. – реальных доходов населения.

Объём депозитов, кредитов и прочих привлечённых кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 1 сентября 2017 г. составил 51,3 трлн. рублей (+5,1%): депозиты организаций – 17,6 трлн.руб. (+1,1%), вклады населения возросли до 24,8 трлн. руб. (+6%).

Инфляция по итогам сентября 2017 г. по сравнению аналогичным периодом 2016 г. снизилась до 3%.

Ключевая ставка, установленная Центральным банком России с 30.10.2017г., составляет 8,25% годовых.

Международные резервы Российской Федерации на 27.10.2017 составили 425,5 млрд долл. США (+8,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

На 01.11.2017 года в России реализуется 41 государственная целевая программа по направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития в сумме 7,369 трлн. рублей:



## Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Несмотря на сильнейшее внешнее негативное давление США, сильное российское государство и стабильная политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Из приведённых статистических данных видим, что основные экономические показатели показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Учитывая исторически сложившуюся нефтегазовую зависимость госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит определённые проблемы и внешние риски. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – октября 2017 года и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП до 2 % в течение 2017 года. Девальвация рубля создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Как показала практика, российские компании и их западные партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При благоприятной внешнеполитической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 5–7 % к 2020 году.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы бизнеса и доходы населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства строительных материалов, ипотечного кредитования).

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования. Его значение и роль для населения, для бизнеса и, в целом, для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому качественные капитальные объекты в плотной застройке развитых городов всегда ликвидны и перспективны.

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровило этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу дальнейшего развития. Большая перспектива видится в следующих направлениях:

- Большим спросом будут пользоваться качественные объекты эконом-класса, а также объекты в перспективных развивающихся районах. По мере стабилизации и общеэкономического роста в рост пойдут и другие сегменты рынка жилья.
- По-прежнему в высоком тренде загородное жильё с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно, с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.
- В нормальных условиях рынка, как и прежде, высока доля спекулятивной (инвестиционной) составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях.
- Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.
- По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. В дальнейшем будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого

назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1 %. Полный реальный износ значительно выше.

- С целью совершенствования функциональных качеств существующих капитальных зданий будут широко развиваться программы их реконструкции.

*Источник информации: <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>*

По состоянию на ноябрь 2017 года в международных отношениях сложилось и усиливается экономическое и политическое противостояние между официальными властями Запада (США, Канада, страны Западной Европы, Япония, Южная Корея и некоторые другие) и Россией, поддерживаемой Китаем и некоторыми другими странами Азии и Латинской Америки. Это наиболее остро проявляется в военных конфликтах на Украине и Ближнем Востоке, в размещении военных баз НАТО и средств ПВО в ближайших и приграничных к России странах, в санкциях против российских компаний, политических и общественных деятелей, в многочисленных попытках Запада через подконтрольные СМИ дискредитации и международной изоляции России. Но, несмотря на мощное внешнее противодействие, полным ходом идёт развитие инфраструктуры: авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство энергетических объектов.

Развиваются отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран, увеличивается оборот внешней торговли с положительным сальдо, внедряются альтернативные западным формы международных расчётов. Строятся крупнейшие в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание крупнейших транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север.

**Повышение влияния и значимости в мире неизбежно положительно отразится и на экономике России - страны наиболее стабильной, последовательной и безопасной.**

*Источник информации: <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>*

По итогам III квартала 2017 года общий объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость достиг \$2,05 млрд, что на 35% ниже показателя января – сентября 2016 года, рассказывают эксперты Colliers International. Однако стоит отметить рост объема сделок с объектами, приобретаемыми с целью получения дохода. Если за первые три квартала 2016 года на их долю пришлось всего 35% от общего объема, или \$1,23 млрд, то по итогам трех кварталов текущего года доля инвестиционных сделок достигла 85%, или \$1,74 млрд.

В III квартале 2017 года общий объем инвестиций составил \$330 млн, что значительно уступает итогам аналогичного периода прошлого года, когда суммарный объем инвестиций был равен \$1,03 млрд. Снижение обусловлено низкой активностью инвесторов в третьем квартале и соответственно низким количеством крупных закрытых сделок по сравнению с III кварталом прошлого года.

В 2017 году рынок инвестиций коммерческой недвижимости характеризуется возросшим числом классических инвестиционных сделок.



Доля иностранных инвесторов в общем объеме транзакций остается самой высокой с 2014 года – 23%, или \$478 млн., что является позитивным сигналом для рынка в целом, несмотря на уход с рынка некоторых европейских инвесторов в последние два года.



Источник информации: <https://zдание.info/2393/2467/news/11244>

## 7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

**Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.**

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:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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.

Объект оценки, как объект рынка недвижимости, можно отнести к сегменту коммерческой недвижимости субрынка торговой недвижимости.

На сегодняшний день в России существует несколько попыток разработки классификации объектов торговой недвижимости.



Среди имеющихся классификаций торговой недвижимости можно выделить:

1. Типология торговой недвижимости главного аналитика Российской Гильдии риэлторов Г.М. Стерника (<http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/Sternik-G.M.-TIPOLOGIYA-TORGOVOI-NEDVIJIMOSTI.html>);
2. Классификация, разработанная Urban Land Institute (США) (<http://www.bmrc.ru/klassif-3.htm>);
3. Классификация международного совета торговых центров International Council of Shopping Centres (<http://www.bmrc.ru/klassif-3.htm>);
4. Классификация торговых центров, разработанная Российским Советом Торговых Центров (РСТЦ) (<http://www.bmrc.ru/klassif-3.htm>).

Классификация объектов торговой недвижимости возможна.

**По типу здания и особенностям его объемно-планировочного решения:**

- ✓ Встроено-пристроенные помещения;
- ✓ Отдельно стоящие здания;
- ✓ Торговые комплексы (объекты, включающие несколько зданий).

**По видам и особенностям устройства:**

- ✓ Магазин-склад (имеет благоустроенные площадки, навесы, складские помещения);
- ✓ Магазин (стационарное здание или его часть, имеющее земельный участок);
- ✓ Павильон (оборудованное строение, имеющее торговый зал и помещение для хранения товаров);
- ✓ Киоск (оснащенное торговым оборудованием помещение);
- ✓ Палатка (нестационарное, разборное сооружение).

**По ассортименту реализуемых товаров и размерам торговой площади:**

- ✓ Универмаг;
- ✓ Универсам;
- ✓ Гастроном.

**С учетом товарной специализации:**

- ✓ Смешанные (ведущие торговлю как продовольственными, так и непродовольственными товарами);
- ✓ Универсальные (реализующие универсальный ассортимент продовольственных или непродовольственных товаров - универсам, универмаг и т.д.);
- ✓ Комбинированные (реализующие несколько групп товаров, объединенных общностью спроса);
- ✓ Специализированные (реализующие товары одной товарной группы);
- ✓ Узкоспециализированные (реализующие товары части товарной группы — например, одной фирменной марки).

**По размерам и направленности:**

- ✓ Гипермаркеты/супермаркеты;
- ✓ Большие продовольственные и непродовольственные магазины;
- ✓ Средние продовольственные и непродовольственные магазины;
- ✓ Небольшие продовольственные и непродовольственные магазины.

Специалистами компании *Silver Sky Development* (Источник информации: [http://www.business-realty.com.ua/\\_klas\\_klas-torg.html](http://www.business-realty.com.ua/_klas_klas-torg.html)) разработана собственная адаптированная классификация объектов торговой недвижимости с учетом более широкого перечня критериев отнесения того или иного объекта к соответствующему классу.

Таблица 7.1 - Классификация торговой недвижимости

## Класс «А»

Параметры	Требования к объекту данного класса
Формат объекта	Торговый центр, Торгово-Развлекательный центр, мегаполл. Крупные форматы объектов с развитой инфраструктурой и развлекательной частью
Ценовая категория	Очень высокая
Районы расположения	Преимущественно крупные спальные районы либо центральный район, исторический центр
Расположение в массиве	Крупный жилой массив (зачастую крупные спальные районы). Здание расположено на первой линии, с хорошей визуальной доступностью
Транспортная доступность	Расположение вблизи крупных автомагистралей, с большой пропускной способностью, с удобным подъездом к объекту. Дополнительным пожеланием также является доступ покупателей не имеющих личного автотранспорта
Этажность	Определяется индивидуально под запланированные площади в объекте торговой недвижимости
Планировочное решение	Наличие хорошей навигации по объекту - большие проходные холлы, лифты, эскалаторы. Видимость торговых точек с основных проходных мест
Конструктив	Капитальная постройка
Паркинг	Охраняемая стоянка с соблюдением норматива 1 м/м на 50 м.кв.
Архитектура	Современная архитектура, новостройка
Отделка	Во внешней отделке преобладают стекло, пластик, внутренняя отделка - пластик, стекло, натуральные материалы
Общепит	Ресторанный дворик, фуд-корт
Развлекательная составляющая	Развлекательный комплекс
Товарная специализация	Смешанная
Основные потребители	Элитный, обеспеченный средний класс (уровень дохода - «высокий», «средний +»)
Наличие якорных арендаторов	Несколько крупных международных операторов
Наличие складских помещений	Наличие складских помещений для хранения первичного запаса товаров обязательно
Системы вентиляции и кондиционирования	Постоянная поддержка микроклимата
Управление	Профессиональная управляющая компания (опыт от 3-х лет, ведущая не менее 4-5 объектов со средней площадью не ниже 3 000 кв.м.)
Охрана и эксплуатация	Собственная служба безопасности и эксплуатации

Источник информации : [http://www.business-realty.com.ua/\\_klas\\_klas-torg.html](http://www.business-realty.com.ua/_klas_klas-torg.html)

## Класс «В»

Критерий	Требования к объекту данного класса
Формат объекта	Торговые центры, гипермаркеты, торговые комплексы. Несоответствие классу «А» по масштабам проекта, его инфраструктуре
Ценовая категория	Высокая/Средняя
Районы расположения	Преимущественно крупные спальные районы
Расположение в массиве	Средний жилой массив (находящийся на втором или третьем месте по численности населения, элитная застройка). Расположение на первой линии, с ограниченными обзорными возможностями (например: из-за рядом стоящих зданий), либо на второй линии вблизи с высокопроходимыми объектами
Транспортная доступность	Транспортная доступность из всех других районов города (без пересадки, если нет собственного транспорта), с удобными транспортными коммуникациями с другими районами. Расположен недалеко от транспортных магистралей со средней проходимостью. Несоответствие Классу «А» по удобству подъезда либо из-за затрудненного подъезда в пиковые часы
Этажность	Определяется индивидуально под площади в объекте торговой недвижимости
Планировочное решение	Наличие хорошей навигации по объекту - большие проходные холлы, лифты, эскалаторы. Видимость торговых точек с основных проходных мест
Конструктив	Капитальная постройка
Паркинг	Охраняемая стоянка с соблюдением норматива 1 м/м на 70 м.кв. Охраняемая стоянка, без соблюдения нормативов класса «А»
Архитектура	Современная архитектура, новостройка или качественная реконструкция
Отделка	Во внешней отделке преобладают стекло, пластик, внутренняя отделка - пластик, стекло, натуральные материалы
Общепит	Фуд-корт, либо известный оператор на местном рынке заведений общепита
Развлекательная составляющая	Мультиплекс
Товарная специализация	Смешанная
Основные потребители	Основной сегмент потребителей – с уровнем дохода «средний», «средний +»
Наличие якорных арендаторов	Один крупный международный оператор, в совокупности с местными или региональными

Критерий	Требования к объекту данного класса
	операторами
Наличие складских помещений	Наличие складских помещений для хранения первичного запаса товаров обязательно
Системы вентиляции и кондиционирования	Постоянное кондиционирование воздуха
Управление	Профессиональная управляющая компания (опыт от 3-х лет, ведущая не менее 4-5 объектов со средней площадью не ниже 3 000 кв.м.)
Охрана и эксплуатация	Служба эксплуатации и охраны отдана на аутсорсинг

Источник информации: [http://www.business-realty.com.ua/\\_klas\\_klas-torg.html](http://www.business-realty.com.ua/_klas_klas-torg.html)

### Класс «С»

Критерий	Требования к объекту данного класса
Формат объекта	Чаще всего – супермаркет. Главный критерий соответствия объекта классу «С» - это отдельно стоящее здание с площадью свыше 2000 м.кв.
Ценовая категория	Средняя
Районы расположения	Любой
Расположение в массиве	Малый жилой массив (4, 5 место по численности населения), удаленный от крупных жилых массивов. Расположение на первой линии, либо на второй. Реже – расположение на первой/второй линии в элитном жилом массиве. Обзорные возможности ограничены из-за малой этажности объекта
Транспортная доступность	Расположены вблизи загруженных дорог, подъезд очень затруднен или отсутствует, среди основных потребителей доминируют пешеходы
Этажность	Определяется индивидуально под площади в объекте торговой недвижимости
Планировочное решение	Спланированный клиентопоток, но отсутствует видимость торговых помещений в пределах большей части торговых площадей
Конструктив	Реконструированное здание иного назначения; встроенное
Паркинг	Не охраняемая стоянка. Возможно наличие удобного подъезда
Архитектура	Качественная реконструкция
Отделка	Качественный косметический ремонт
Общепит	Кафе, бар
Развлекательная составляющая	Детская комната/площадка
Товарная специализация	Все виды продовольственных либо непродовольственных (от массовых до элитных)
Основные потребители	Средний класс
Наличие якорных арендаторов	-
Наличие складских помещений	Наличие складских помещений для хранения первичного запаса товаров обязательно
Системы вентиляции и кондиционирования	Система охлаждения приточного воздуха
Управление	Управляющая компания не имеющая опыта, необходимого для работы с объектами более высокого класса, либо ведущая лишь один проект
Охрана и эксплуатация	Служба эксплуатации и охраны остается на усмотрение каждого арендатора

Источник информации: [http://www.business-realty.com.ua/\\_klas\\_klas-torg.html](http://www.business-realty.com.ua/_klas_klas-torg.html)

### Класс «D»

Критерий	Требования к объекту данного класса
Формат объекта	Отдельное здание с небольшими площадями от 1 200 м.кв. до 2 000 м.кв., на территории которого представлена узкоспециализированная группа товаров
Ценовая категория	Средняя/Низкая
Районы расположения	Любой
Расположение в массиве	Малый жилой массив либо промзона. Расположение на второй линии, обзорные возможности отсутствуют. Возможно расположение вблизи остановки маршрутного транспорта
Транспортная доступность	Расположение вблизи жилых домов, подъезд затруднен, основной потребитель - местные жители и пешеходы
Этажность	Определяется индивидуально под площади в объекте торговой недвижимости
Планировочное решение	Требования не предъявлены
Конструктив	Реконструированное здание иного назначения; встроенное
Паркинг	Стоянка отсутствует, подъезд затруднен
Архитектура	Качественная реконструкция
Отделка	Минимальный косметический ремонт
Общепит	-
Развлекательная составляющая	-
Товарная специализация	Несколько видов товара
Основные потребители	Случайные прохожие, местные жители. Основная масса потребителей – с уровнем

Критерий	Требования к объекту данного класса
	дохода «средний» и «средний -»
Наличие якорных арендаторов	-
Наличие складских помещений	Не обязательно
Системы вентиляции и кондиционирования	Только отопление
Управление	Управление осуществляется силами владельца
Охрана и эксплуатация	Служба эксплуатации и охраны остается на усмотрение каждого арендатора

Источник информации: [http://www.business-realty.com.ua/\\_klas\\_klas-torg.html](http://www.business-realty.com.ua/_klas_klas-torg.html)

### Класс «Е»

Критерий	Требования к объекту данного класса
Формат объекта	Небольшой объект, чаще всего - павильон (зачастую не капитальное строительство)
Ценовая категория	Низкая
Районы расположения	Спальные районы, районы удаленные от основных торговых центров
Расположение в массиве	Малый жилой массив либо промзона
Транспортная доступность	Расположение вблизи остановки маршрутного транспорта, либо вторая линия. Малая пешеходная проходимость, малый транспортный поток, неудобный подъезд
Этажность	Определяется индивидуально под площади в объекте торговой недвижимости
Планировочное решение	Требования не предъявлены
Конструктив	Некапитальное строительство
Паркинг	Стоянка отсутствует, подъезд затруднен
Архитектура	Требуется реконструкция
Отделка	Требуется ремонт
Общепит	-
Развлекательная составляющая	-
Товарная специализация	Несколько видов товара, либо узкая специализация
Основные потребители	Случайные прохожие, местные жители. Основная масса потребителей – с уровнем дохода «средний» и «средний -»
Наличие якорных арендаторов	-
Наличие складских помещений	-
Системы вентиляции и кондиционирования	-
Управление	Управление осуществляется силами владельца
Охрана и эксплуатация	-

Источник информации: [http://www.business-realty.com.ua/\\_klas\\_klas-torg.html](http://www.business-realty.com.ua/_klas_klas-torg.html)

### Класс «F»

Критерий	Требования к объекту данного класса
Формат объекта	Небольшой объект, чаще всего - павильон (зачастую не капитальное строительство)
Ценовая категория	Очень низкая
Районы расположения	Спальные районы, районы удаленные от основных торговых центров
Расположение в массиве	Малый жилой массив либо промзона
Транспортная доступность	Расположение на второй линии, проезд затруднен
Этажность	Определяется индивидуально под площади в объекте торговой недвижимости
Планировочное решение	Требования не предъявлены
Конструктив	Некапитальное строительство
Паркинг	Стоянка отсутствует, подъезд затруднен
Архитектура	Требуется реконструкция
Отделка	Требуется ремонт
Общепит	-
Развлекательная составляющая	-
Товарная специализация	Узкая специализация
Основные потребители	Случайные прохожие, местные жители. Основная масса потребителей – с уровнем дохода «средний», «средний -» и «низкий»
Наличие якорных арендаторов	-
Наличие складских помещений	-
Системы вентиляции и кондиционирования	-
Управление	Требования не предъявлены
Охрана и эксплуатация	-

Источник информации: [http://www.business-realty.com.ua/\\_klas\\_klas-torg.html](http://www.business-realty.com.ua/_klas_klas-torg.html)

**Вывод**

*Представленный к оценке объект, как объект рынка недвижимости, можно отнести к сегменту рынка коммерческой недвижимости, субрынок торговой недвижимости, класса А.*

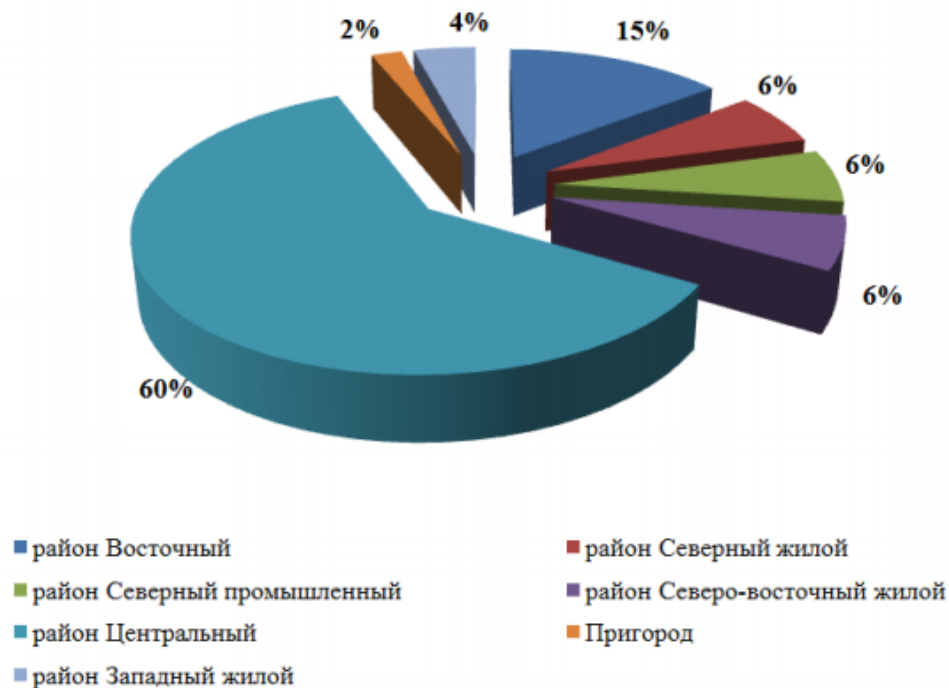
### **7.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

#### **7.3.1 ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА СУРГУТ ПО СОСТОЯНИЮ ЗА 3 КВАРТАЛ 2017 ГОДА**

Среди основных источников торговых помещений в городе Сургуте можно выделить следующие основные группы:

- торговые центры;
- встроено-пристроенные помещения, квартиры на первых этажах жилых зданий, переведенные в нежилой фонд и переоборудованные под магазины (они занимают наибольшую долю);
- сложившиеся стихийные рынки;
- некапитальные строения (различные лари, павильоны и киоски).

Общий объем недвижимости торгового назначения составил более 50 объектов, из них 60% сосредоточено в Центральном районе, 15% в Восточном районе.



**Рисунок 5 – Структура предложения недвижимости торгового назначения в разрезе районов, г. Сургут**

В общей сложности на текущую дату на продажу выставлено 28 тыс. кв. м. недвижимости торгового назначения. При этом большая доля приходится на Центральный район (54%) и Восточном (26%) районе г. Сургут. Распределение недвижимости торгового назначения в зависимости от площади представлено далее.



	г.Сургут	район Восточный	район Северный жилой	район Северный промышленный	район Северо-восточный жилой	район Центральный	Пригород	район Западный жилой
Сумма площадей, кв.м.	28 102	6 991	271	3 298	663	14 493	190	1 020
Среднее значение, кв.м.	551	999	90	1 099	221	500	190	510
Минимум, кв.м.	11	54	50	38	51	11	-	442
Максимум, кв.м.	7 400	6 300	161	3 000	472	7 400	-	578

Рисунок 6 – Распределение недвижимости торгового назначения в зависимости от площади, г. Сургут

Из общей совокупности, представленной к продаже недвижимости торгового назначения, выявлено, что наибольший объем предложения к продаже недвижимости торгового назначения представлен на рынке площадью до 100 кв.м., что в процентном отношении составляет 37%; наименьший объем предложения составляют объекты площадью от 300 кв.м. до 500 кв.м. (8%).

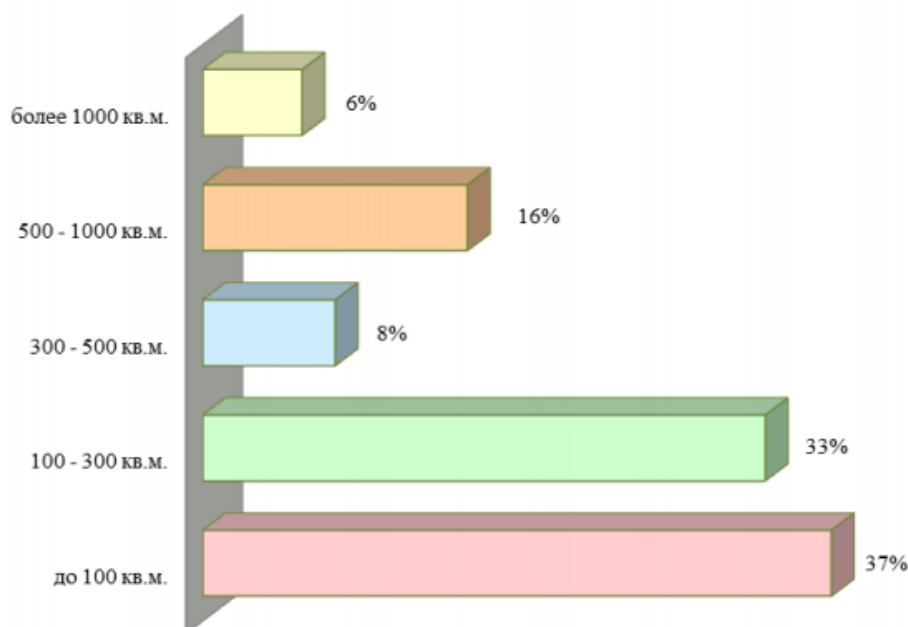


Рисунок 7 – Структура распределения недвижимости торгового назначения в зависимости от площади г. Сургут

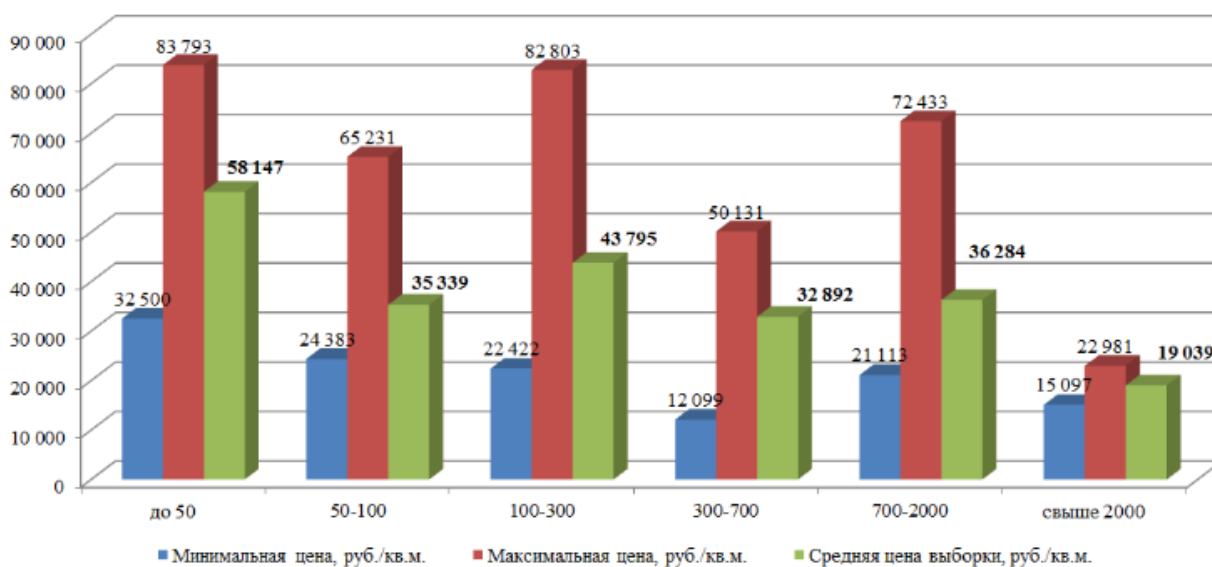
### **Коммерческие условия продажи торговых объектов**

#### **Совокупный анализ совершившихся сделок по продаже встроенных нежилых помещений торгового назначения**

Площадь, кв.м.	Количество сделок	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена выборки, руб./кв.м.
до 50	2	32 500	83 793	58 147
50-100	9	24 383	65 231	35 339
100-300	21	22 422	82 803	43 795
300-700	6	12 099	50 131	32 892
700-2000	5	21 113	72 433	36 284
свыше 2000	2	15 097	22 981	19 039



**Рисунок 8 – Количество анализируемых сделок**







**Рисунок 9 – Диаграмма цен торговой недвижимости в зависимости от площади**

Источник: <http://www.surgutweb.com/doc/01.pdf>




Далее Оценщик счел целесообразным произвести анализ текущих предложений по продаже торговых площадей в городе Сургут. Информация представлена ниже.

Таблица 7.1 - Предложения по продаже объектов торгового назначения в городе Сургут

Показатель	Единица сравнения	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Дата продажи/Дата выставления на торги		актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки
Передаваемые права на здание		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Цена предложения с учетом НДС	руб.	633 882 000	250 000 000	259 476 000
Общая площадь здания	кв.м.	10 929,0	5 377,0	6 178,0
Цена предложения с учетом НДС	руб./кв.м	58 000	46 494	42 000
Площадь земельного участка, кв.	кв. м	6 220	3 008	1 776
Местоположение		РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северный промышленный р-н, Заезд Андреевский, д. 2/3	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Центральный мкр, ул. Ленина	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северо-Восточный р-н, ул. 30 лет Победы
Описание		Продаётся торговый центр в Сургуте, на пересечении Андреевского заезда с улицей Островского. 5 минут от центра города. Адрес: Андреевский заезд, д. 2/3. Общая площадь строения – 10929 кв. м. Торговая площадь – 10779 кв. м. Площадь земельного участка – 6220 кв. м. ТЦ построен в 2013 году. 2 этажа. Имеются две КТПМ по 200 кВт. Есть парковка на 300 парковочных мест. Стоимость – 58000 руб. за кв. м. Возможен торг.	Продаётся выгодный арендный бизнес в самом центре города Сургута- ТРЦ «Рандеву». Здание площадью 5377 м2 расположенное на земельном участке 3008 м2 имеет 4 этажа. Парковка на 130 машиномест, дата ввода в эксплуатацию- 2010 г. Технические характеристики: лифты 3, система кондиционирования точечная, отопление, водоснабжение, канализация- централизованные, пожарная и охранная сигнализация, приточно-вытяжная система вентиляции установлены. Выделенная электрическая мощность 240 квт. Высота потолков 3,5 м, внутренние перегородки- гипсокартон, стекло, санузлы на всех этажах. Полезные площади ТРЦ заполнены на 99%, более 25 арендаторов. Отличный ремонт.	Продаётся торгово-офисный центр с черновой отделкой. Свободная планировка, возможность размещения торговых, офисных арендаторов, супермаркета, а также точек общепита. Техническое оснащение: пассажирский лифт, грузовой лифт в зоне дебаркадера, лифт для маломобильных групп. Общее количество машиномест на парковке - 150. Выделенная электрическая мощность- 530 квт. Имеются все инженерные коммуникации. Выгодное расположение на первой линии в оживленном районе города с высоким трафиком. Есть заявки на аренду 85% площадей.
Техническое состояние здания		Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Черновая отделка
Источник информации		Контакты: Запрос обратного звонка <a href="https://zдание.info/2696/object/8760">https://zдание.info/2696/object/8760</a>	Контакты: +7 922 449-08-93 <a href="https://surgut.etagi.com/commerce/1555221/">https://surgut.etagi.com/commerce/1555221/</a>	Контакты: +7 932 416-53-34 <a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/161888023/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/161888023/</a>
Фото объекта-аналога		 	 	Нет фото




Источник информации: данные открытых источников

Таблица 7.2 - Предложения по продаже объектов торгового назначения в городе Сургут

Показатель	Единица сравнения	Объект 4	Объект 5	Объект 6
Дата продажи/Дата выставления на торги		актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки
Передаваемые права на здание		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Цена предложения с учетом НДС	руб.	354 798 500	120 409 740	74 000 000
Общая площадь здания	кв.м.	3 986,5	5 463,0	2 244,0
Цена предложения с учетом НДС	руб./кв.м	89 000	22 041	32 977
Площадь земельного участка, кв.	кв. м	1 146	2 093	11 629
Местоположение		РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, р-н Восточный, ул.И.Киртбая 11	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Центральный мкр, б-р Свободы, д.2, блок 2	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Аэрофлотская ул., 8/2
Описание		Продается готовый арендный бизнес - торговый центр общей площадью 3986,5 кв. м в Сургуте. Адрес: улица Игоря Киртбая, дом 11. 1-я линия. 4 этажа и цокольный этаж, витражные окна по фасаду, приточно-вытяжная вентиляция, система кондиционирования, вентилируемый фасад, дизайнерский ремонт и подсветка здания. Панорамный пассажирский лифт и лестничные марши. 3 грузовых лифта в подсобных помещениях. Планировка смешанная, 1-3 этажи - торговые залы, 4 - офисные кабинеты, цокольный этаж - складские помещения. Торговый центр полностью заполнен арендаторами. Хороший ремонт. Торговый центр отлично просматривается с проезжей части.	Продается ТЦ "Центральный". Общая площадь помещения: 5463 кв.м. Сделан ремонт. Удобное местоположение, есть парковка.	3-х этажное нежилое здание, стены - металлический каркас, керамзитобетонные панели, облицовка фасада металлическими листами. Сайдинг с утеплителем; перегородки кирпичные, гипсокартон, фундамент свайный, монолитные железобетонные ростверки, крыша металлическая, перекрытия металлический профнастил, железобетонные плиты; системы инженерного обеспечения отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, телефония, интернет, вентиляция, пожарная сигнализация, система пожаротушения. 3 этажа, типовой ремонт.
Техническое состояние здания		Хорошее состояние, ремонт не требуется Контакты: 8-982-418-6614	Хорошее состояние, ремонт не требуется Контакты: 8-922-165-5994	Хорошее состояние, ремонт не требуется Контакты: +7 977 609-86-87
Источник информации		<a href="https://surgut.biznesarenda.ru/prodazha/torgovye-centry/118816">https://surgut.biznesarenda.ru/prodazha/torgovye-centry/118816</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-194688869">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-194688869</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/155120740/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/155120740/</a>
Фото объекта-аналога				

Источник информации: данные открытых источников

Таблица 7.3 - Предложения по продаже объектов торгового назначения в городе Сургут

Показатель	Единица сравнения	Объект- 7	Объект 8	Объект- 9
Дата продажи/Дата выставления на торги		актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки
Передаваемые права на здание		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Цена предложения с учетом НДС	руб.	49 735 000	180 000 000	128 500 000
Общая площадь здания	кв.м.	1 015,0	2 100,0	1 363,4
Цена предложения с учетом НДС	руб./кв.м	49 000	85 714	94 250
Площадь земельного участка, кв.	кв. м	584	805	3 130
Местоположение		РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, пр-д Первопроходцев 7/1	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Центральный мкр, ул. Григория Кукуевецкого	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Центральный мкр, Чехова 10/3
Описание		Торговый Центр, с действующим долгосрочным договором аренды (на 7 лет). Общая S-1015 кв. м, торговая - 506 кв. м., цокольный этаж - 509 кв. м. Стоимость 49 000 р. за 1 кв. м.	Продаётся торговый центр 1,2,3 этажи, расположен в центре города (на базе "Одежда"). На первом этаже находится продуктовый супермаркет, на втором отдел одежды и кафе-столовая, на третьем - офисные помещения. Все помещения сданы в аренду, возможно самим заниматься бизнесом всё оборудование как в продуктовом отделе так и в кафе - собственность владельца. Данный арендный бизнес приносит хороший доход! Земля в аренде со множественностью лиц на 49 лет. современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла	Продажа арендного бизнеса. Объект представляет собой трехэтажный торговый центр, отдельно стоящим зданием, земля 3130 м2 в собственности. Площади в ТЦ сданы в аренду. Здание торгового центра отличается великолепным расположением оно стоит на пересечении двух оживленных улиц с хорошим трафиком. Имеет три заезда с трех сторон, а также с достаточным количеством гостевых парковок, и местом для выгрузки товара.
Техническое состояние здания		Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется
Источник информации		Контакты: +7 982 413-33-02 <a href="https://hmao.gdeetotdom.ru/obj/commercial/hmao/17103799948/">https://hmao.gdeetotdom.ru/obj/commercial/hmao/17103799948/</a>	Контакты: +7 932 416-53-34 <a href="https://surgut.n1.ru/view/13844126/?open_card_kn">https://surgut.n1.ru/view/13844126/?open_card_kn</a>	Контакты: 8-911-453-4477 <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-154479994">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-154479994</a>
Фото объекта-аналога			 	Нет фото

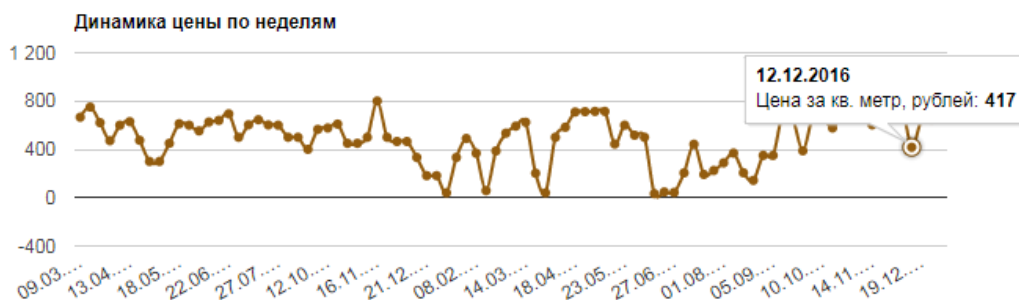
Источник информации: данные открытых источников



Таким образом, среднерыночный диапазон торговых объектов (отдельно-стоящие здания), расположенных в городе Сургут, на базе проанализированных предложений, на дату проведения оценки варьируется от 22 000 до 94 000 руб. за кв. м с учетом НДС. Данный показатель зависит от технического состояния объекта, проведенных ремонтов внешнего облика здания (главный фасад), класса торгового центра, состояния внутренней отделки, площади передаваемого земельного участка в составе объекта и, что не мало важно, площади здания и локального местоположения (транспортной и пешеходной доступности).

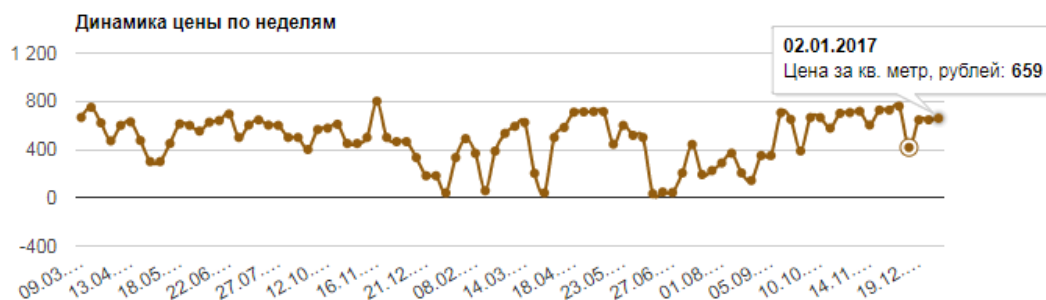
### Коммерческие условия аренды торговых площадей

Цены по неделям (кв. метр)



Источник: <http://naibecar.com/research/>

Цены по неделям (кв. метр)





Источник: <http://naibecar.com/research/>

Далее Оценщик счел целесообразным произвести анализ текущих предложений по аренде торговых площадей в городе Сургут. Информация представлена ниже.

## Предложения по аренде встроенных помещений торгового назначения в городе Сургут

[http://po-kрупному.ru/surgut/arenda-magazin/predlaga\\_1300385](http://po-kрупному.ru/surgut/arenda-magazin/predlaga_1300385)

po-kрупному.ru/surgut/arenda-magazin/predlaga\_1300385

иск  Новая вкладка  Яндекс.Карты — по:



**Цена: 600 рублей**

**Анастасия: +7 (982) 214-87-86**

Местоположение: Сургут

Опубликовано: 19 апреля

Просмотров: 4033 раз

Номер объявления: 1300385

Добрый день!  
ТЦ "АГОРА" г. Сургут, предлагаем Вам в аренду торговые помещения от 1 кв. м.  
В стоимость входит:  
поддержка сигнализации,  
24 ч. охраны,  
ресепшн,  
водоснабжение,  
отопление,  
бесплатная парковка.  
Стоимость от 600 рублей за кв. м.  
Индивидуальный подход к каждому клиенту!  
Тел. 8-982-214-87-86

[http://po-kрупному.ru/surgut/arenda-magazin/torgovoe\\_958154](http://po-kрупному.ru/surgut/arenda-magazin/torgovoe_958154)

po-kрупному.ru/surgut/arenda-magazin/torgovoe\_958154

иск  Новая вкладка  Яндекс.Карты — по:

Торговое помещение, 800 кв. м.

[Объявления Сургута \ Недвижимость \ Коммерческая недвижимость \ Аренда коммерческой недвижимости \ Аренда торговых помещений](#)



**Цена: 308 000 рублей**

**Сергей: +7 (913) 627-XX-XX** [Показать телефон](#)

Местоположение: Сургут

Опубликовано: 27 мая

Просмотров: 10304 раз

Номер объявления: 958154

Сдам торговое помещение 800 кв. м.

Предлагаем помещение на 4 этаже ТЦ "Москва", Универсальное помещение для организации работы развлекательного центра, торговой или офисной деятельности. Аренда от собственника.

<https://surgut.biznesarenda.ru/arenda/torgovye-centry/111083>

<https://surgut.biznesarenda.ru/arenda/torgovye-centry/111083>

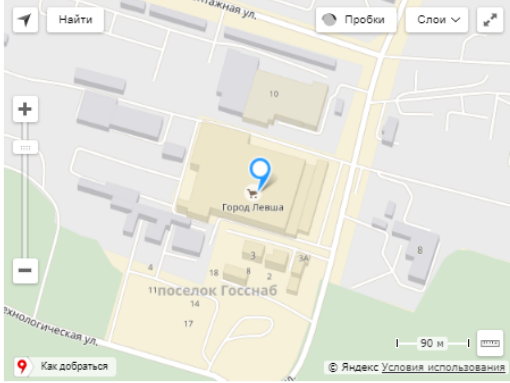
Я вкладка Яндекc.Карты — по...

Аренда Продажа Каталог организаций Консультация юриста Материалы

### Сдам в аренду торговый центр 6000 м.кв.

Главная > Аренда > Торговая недвижимость > Торговые центры > Объявление 111083

Возможно, вы ищете помещение: [под магазин](#) [под торговлю](#)



Просмотров 79

## 3 000 000 руб. / в мес.

6000 м<sup>2</sup>

[Сургут, Северный промышленный, Комплектовочная 5](#)

Алексей  
[Собственник](#)

[Показать телефон](#)

назначения

[свободного назначения](#)

[под магазин](#)

[под склад](#)

[под торговлю](#)

Данные актуальны на 22.02.2017

Торговый центр «Город Левша», г.Сургут, ул. Комплектовочная 5. Узнаваемость в городе Сургут бренда «Левша». 6 000 кв.м. торговых и 10 000 кв.м. складских помещений. Свои подъездные ж/д пути, с возможностью выгрузки подъемным краном. Просторная парковка. Кафе с детским уголком. Наличие гардероба для покупателей.

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhmost-v-arendu-surgut-195507058>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhmost-v-arendu-surgut-195507058>

Я вкладка Яндекc.Карты — по...

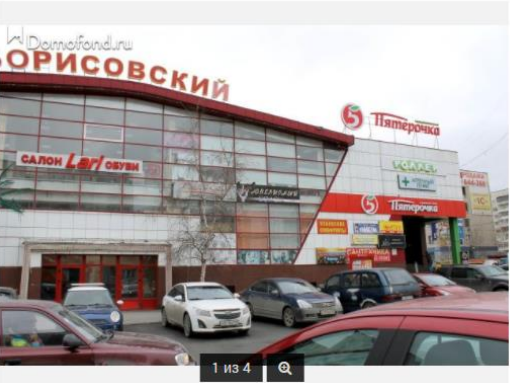
### 100 000 РУБ. Магазин в аренду

Без комиссии

ул Лермонтова д. 9 а г.Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО  
Центральный

☆ В избранное

🔄 Получить похожие объявления



1 из 4

📞 Показать номер

✉ Написать владельцу объявления

«ТТН-Север»  
Размещает объявления: 2 года 6 мес.  
Открыть другие объекты в аренду: 4  
Всего за 3 месяца: 4

Связаться с владельцем [8 922 762-88-77](tel:89227628877)

### Торговое помещение, 100 м<sup>2</sup>

1. Площадь Помещения 100 (Сто) квадратных метров, расположено в центре города Сургута на улице Лермонтова д.9 а, на втором этаже, готовое торговое помещение, оснащено системой вентиляции, кондиционирования, видеонаблюдения, а также имеется охранное и пожарное оборудование - (желательно под отдел обуви и кожгалантереи!)
2. Размер ежемесячной ставки арендной платы - 1000 (Одна тысяча) рублей 00 коп за 1 кв.м., НДС не облагается, т.к. УСН.
3. В арендную плату не включена стоимость затрат на предоставляемые в Помещении коммунальные услуги.
4. Помещение обеспечено электрической мощностью.
5. Помещение не находится под арестом, в залоге у третьих лиц, не является предметом спора, а

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-139182026>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-139182026>

вкладка Яндекс.Карты — по:


**35 000 РУБ.** **Магазин в аренду**  
 Без комиссии 30 лет победы 66, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО  
 Центральный

★ В избранное  
 ↗ Получить похожие объявления

**Сергей**  
 Размещает объявления: 5 лет 2 мес.  
 Открыть другие объекты в аренду: 1  
 Всего за 3 месяца: 0

☎ Показать номер

✉ Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем 8 937 367-22-62

**Торговое помещение, 50 м²**

Второй этаж, первая линия Сдам в аренду торговую площадь 50 кв. м. в действующем ТЦ «Богатыри» г. Сургут, ул. 30 лет Победы, 66. Собственник.

📌 Создать заметку 🖨 Распечатать ↗ Получить похожие 🗨 Пожаловаться

**Информация о предложении**

Цена: 35 000 РУБ.	Тип объекта: Магазин
Цена за м²: 700 РУБ.	Площадь: 50 м²
Цена за кв. метр в год: 8 400 РУБ.	Дата обновления объявления: 09/11/2017

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-187227675>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-187227675>

вкладка Яндекс.Карты — по:


**720 000 РУБ.** **Магазин в аренду**  
 Без комиссии ул. Энгельса, 11, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО  
 Центральный

★ В избранное  
 ↗ Получить похожие объявления

**Деловой Дом на Архирейской**  
 Размещает объявления: 4 года 6 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 3  
 Открыть другие объекты в аренду: 33  
 Всего за 3 месяца: 17

☎ Показать номер

✉ Написать владельцу объявления



1 из 4

Связаться с владельцем 8 346 255-07-88

**Помещение свободного назначения, 800 м²**

Сдается в аренду помещение под сауну, кафе, торговую площадь. Помещение расположено в одном здании с Торговым центром «СИБИРЬ» на цокольном этаже по адресу г. Сургут ул. Энгельса, 11.

- Два отдельных входа;
- Помещение оборудовано: охранной, пожарной сигнализацией, системой климат-контроля;
- Перед зданием большая парковка для автомобилей;
- Высокий автомобильный и пешеходный трафик;

Звоните!



<https://surgut.irr.ru/real-estate/commercial/retail/pomeschenie-torgovoe-500-kv-m-otdel-nyy-vhod-1-ya-advert626858486.html>



https://surgut.irr.ru/real-estate/commercial/retail/pomeschenie-torgovoe-500-kv-m-otdel-nyy-vhod-1-ya-advert626858486.html

вкладка Яндекс.Карты — по:

Избранное Вход

**Из рук в руки** Поиск Все категории Сургут **Добавить объявление**

Недвижимость Транспорт Бизнес Электроника и бытовая техника Другое Еще

Все объявления в Сургуте > Недвижимость > Аренда коммерческой недвижимости > Торговля и сервис > Энгельса ул

**Помещение торговое 500 кв.м, отдельный вход, 1-я линия, Энгельса ул, 11, типовой, парковка** ☆ **500 Р за кв.м в месяц**

**Описание**

- площадь: 500 кв. м.;
- месторасположение: центр города;
- высокий пешеходный и автомобильный трафик;
- цоколь;
- подходит под салон красоты, парикмахерскую, сауну, кафе, торговую площадь;
- регулируемая парковка перед зданием;
- размещение рекламы на фасаде и внутри центра;
- возможно использование под сауну, кафе, торговое помещение;
- если необходимо предоставим офисную мебель в пользование бесплатно (!).

**+7 (346) 255-07-88**

Написать сообщение

ООО «Деловой Дом на Архиерейской»

Сургут, Энгельса ул, 11


<https://multilisting.su/g-surgut/for-rent-trade/4587854-3000-0-m-5500-rub-ul-komplektovochnaya-severnnyy-promyshlennyy>

https://multilisting.su/g-surgut/for-rent-trade/4587854-3000-0-m-5500-rub-ul-komplektovochnaya-severnnyy-promyshlennyy


вкладка Яндекс.Карты — по:

✓ собственник Оксана  
 ID: 7592205962  
 объявление № 4587854 на сайте multilisting.su  
 Q Проверить это торговое помещение перед тем, как снять его площадь: 3000 0 м кв.

Освободились торговые площади (от 10 до 3.000 кв м) двухэтажного торгового комплекса «Город Левша» по адресу ХМАО, г Сургут, ул.Комплектовочная, 5 - отдельно стоящее капитальное здание. «Левша» всем известна, как магазин по продаже строительных и отделочных материалов, интерьерной группы и спецдеды. На данный момент в торговом центре имеются следующие группы товаров: двери, напольное покрытие (племанет, линолеум), керамическая плитка, строительные смеси, светильники, обои, товары известного производителя ванн, сантехники «Акванет». А с Ценой, которую мы предлагаем Вам за квадратный метр очень выгодно работать - 550 рублей/м! Мы предлагаем торговую, складскую и офисные площади. Второй этаж торговой площади составляет 3.000 кв.м. Рассмотрим ЛЮБОЮ необходимую площадь. «ТЦ» знают на рынке г.Сургут в течении 18 лет. «вытяжные большие остекленные окна по одной стороне зала, три центральные входные группы; «удобные места выгрузки и подъема товара, «к/д пути, заходящие в прилегающие к торговому центру складские помещения; «охрана; «видеонаблюдение; «парковка на 300-350 автомест; «здание телефонизировано; «в стоимость включены электроэнергия, отопление, вывоз ТБО.



или  показать



Источник информации: данные открытых источников



На основании проведенного анализа Оценщик пришел к выводу о том, что ставки аренды за помещения класса А, расположенные в Сургуте, находятся в диапазоне от 4 600 руб./кв.м./год до 11 000 руб./кв.м./год с учетом НДС. В данную ставку включены коммунальные расходы. Величина ставки аренды зависит от характеристик местоположения, а также от наличия отдельного входа.

Следует отметить, что именно проведенный выше анализ предложений позволяет судить о ставке аренды помещений, аналогичных рассматриваемому.

### **Вакантные площади**

Коэффициент недоиспользования был принят Оценщиком, согласно Справочнику оценщика недвижимости Лейфера Л.А. II ТОМ , 2016 г. Корректирующие коэффициенты для оценки для офисно-торговой недвижимости. Данные представлены ниже.

#### **Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 70

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	20,0% 22,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	19,7% 21,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	18,6% 20,6%

Источник: Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. II ТОМ , 2016 г. Корректирующие коэффициенты для оценки для офисно-торговой недвижимости

**Таким образом, коэффициент недоиспользования для высококлассной торговой недвижимости принят на уровне 19,6%.**

### **Операционные расходы**

Операционные расходы – периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства дохода.

К операционным (или эксплуатационным) расходам относятся издержки по эксплуатации объекта, предоставлению услуг пользователю и поддержанию потока доходов. В состав эксплуатационных расходов объекта недвижимости входят: заработная плата и премии обслуживающего персонала, социальное страхование работников, коммунальные услуги (электричество, газ, телефон, вода и пр.), расходы на содержание объекта (оплата услуг охранной и противопожарной служб, по обслуживанию лифта, инженерных коммуникаций, телефона и пр.), представительские расходы, расходы на рекламу, банковские услуги, а также транспортные расходы.

Операционные расходы могут быть двух видов:

1. *постоянные расходы* (фиксированные, условно-постоянные) – эти расходы не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта недвижимости (например, налоги на имущество, платежи по страхованию, управленческие расходы);
2. *переменные расходы* (условно-переменные) – зависят от коэффициента загрузки объекта недвижимости: чем больше загрузка объекта недвижимости, тем выше эти расходы (например, коммунальные услуги, вывоз мусора, оплата электроэнергии и др.).

Источник: <http://www.bibliofond.ru/view.aspx?id=487341>

Базовые арендные ставки обычно не включают в себя операционные расходы, которые покрывают следующие услуги:

- ✓ уборку;
- ✓ охрану;
- ✓ техническое обслуживание;
- ✓ управление недвижимостью;
- ✓ страхование;
- ✓ расходы на рекламу;
- ✓ налог на недвижимость;
- ✓ прочие расходы.

Механизм определения операционных расходов зависит от каждого конкретного девелопера, который вправе самостоятельно строить отношения с арендаторами. Тем не менее, на рынке существуют определенные рамки определения величины расходов такого рода. "Якорные" арендаторы, как правило, платят несколько меньше, а максимальную ставку операционных расходов платят рестораны, фуд-корт и другие предприятия питания. Это связано с тем, что на их долю приходится больше эксплуатационных затрат (уборка, коммуникации и так далее), кроме того, в эту сумму может быть включено общее обслуживание всего зала.

**Границы расширенного интервала значений  
процента операционных расходов от потенциального  
валового дохода**

Таблица 75

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	15,0%	28,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	21,5%	15,0%	28,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,0%	15,3%	28,7%

*Источник: Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. II ТОМ , 2016 г. Корректирующие коэффициенты для оценки для офисно-торговой недвижимости*

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,19	0,30	0,24
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,17	0,29	0,22
3	Складские помещения и здания	0,14	0,23	0,18
4	Производственные помещения и здания	0,17	0,29	0,22

*Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1193-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2017-goda>*

**Таблица 7.4 Величина операционных расходов от потенциально-валового дохода для помещений торгового назначения, %**

Источник информации	Величина операционных расходов от потенциально-валового дохода, %
Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. II ТОМ , 2016 г. Корректирующие коэффициенты для оценки для офисно-торговой недвижимости	22 %
<a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1193-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2017-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1193-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2017-goda</a>	24 %
<b>Среднее значение величины операционных расходов от потенциально-валового дохода для помещений торгового назначения, %</b>	<b>23 %</b>

*Источник: данные, представленные на открытом рынке*

**Таким образом, среднее значение величины операционных расходов от потенциально-валового дохода для помещений торгового назначения принято на уровне 23 %.**

### Ставка капитализации

Несмотря на то, что настроения инвесторов ухудшились из-за экономической неопределенности, ставки капитализации в прайм-классе на протяжении года будут оставаться стабильными.

«Ставки капитализации объектов прайм-класса остаются привлекательными и более прибыльными по сравнению с другими активами, тогда как стоимость акций на многих рынках остается крайне низкой.

### Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений*

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

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

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

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

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

Итоги расчетов *Statrelt* на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,15	0,18
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

Источник: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1194-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2017-goda>

### Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	9,1%	15,2%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	9,5%	15,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,9%	9,8%	16,1%

Источник: *Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. II ТОМ, 2016 г. Корректирующие коэффициенты для оценки для офисно-торговой недвижимости*

<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/33-stavka-kapitalizacii-dlya-torgovyh-pomeshenij-v-procentah#s=1&f=1>

Я вкладка Яндекс.Карты — под

**Оценщики и эксперты**  
Профессиональная сеть

[← Вернуться к списку](#)

в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете **быстро найти** необходимого специалиста и **обратиться к нему**.

[Оценщики и эксперты](#) [Группы](#) [События](#) [Банк отчетов](#) [Банк материалов](#) [Заказы](#)  
[Справочник оценщика](#) [Вопросы специалистам](#) [Темы](#) [Оценочные компании](#) [Еще](#)

**Ставка капитализации для торговых помещений (в процентах)**

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	13,75	11,5 — 12,5	146

Источник: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/33-stavka-kapitalizacii-dlya-torgovyh-pomeshenij-v-procentah#s=1&f=1>

**Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Средневзвешенные ставки капитализации торговой недвижимости по итогам 3 квартала 2017 года составили, по оценкам разных аналитиков, от 11 % до 13,75 %.**

### 7.3.2 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Факторами, влияющими на активность рынка недвижимости, также являются:

- Экономические факторы: представлены экономическим уровнем развития региона, темпами роста валового национального продукта, кредитно-денежной политикой округа и другими (в нашем городе достаточно градообразующих предприятий, таких как: Газпром, Сургутнефтегаз, Тюменьэнерго, мясокомбинат и другие, что позволяет многим людям иметь постоянный заработок и повышать свою покупательскую способность., банковская сфера, то есть экономические предложения от банков, партнерские программы)
- Политические факторы: ограничения, налагаемые на деятельность рынка недвижимости со стороны политики, проводимой в стране, государственное вмешательство в процесс производства и другое. Например, Администрация округа бдительно следит за тем, чтобы не было «застывших»строек, например, в ХМАО - Югре в 2016 году должны были ввести в эксплуатацию 1 млн. кв метров, из них 300 тысяч должен был построить Сургут, мы смогли построить около 270 тыс. кв. метров. Также можно сказать, что, скорее всего, Сургут вскоре станет областным центром, затмив своими темпами развития Ханты-Мансийск, а это значит, что приток населения может увеличиться.
- Социально-культурные факторы включают в себя различные аспекты социально-профессиональной структуризации населения, социально-потребительские аспекты и многое другое. Сургут можно смело назвать городом газовиков, банкиров, инженеров и нефтяников, так как именно эти сферы активно процветают на рынке труда Сургута.
- Демографические факторы – факторы, оказывающие влияние на деятельность рынка недвижимости. Они состоят из численности населения, уровня рождаемости и смертности, прироста населения, плотности населения и другого. Приток населения в Сургут происходит с юга Тюменской области и из таких городов, как: Омск, Челябинск, Курган и городов-спутников. Соответственно, чем больше людей приезжают в Сургут, тем больше квартир в нем будет строиться и больше сделок будет совершаться.
- Природно-географические факторы – это рельеф, климат, экологические условия, природные ресурсы и другое. В Сургуте - это нефть и газ, после их обнаружения город начал развиваться быстрыми темпами.

Источник информации: <http://www.anfast.ru/informacija/stati/rynok-nedvizhimosti-v-surgute-kak-na-nem-mozhno-zarabotat/>



**Ликвидность** имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Характеризовать ликвидность можно, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 62. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					
		2017 март	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
<b>Квартиры</b>							
<b>1</b>	<b>1-комнатные квартиры</b>						
	Москва	2...4	3...5	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	3...6	4...6	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...4	3...4	3...4,5			
<b>2</b>	<b>2-комнатные квартиры</b>						
	Москва	3...5	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	3...6	4...7	5...7		1,8...5	
	Екатеринбург	4...6	4...6	4,5...7		3...6	
<b>3</b>	<b>3 и более-комнатные квартиры</b>						
	Москва	5...6	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	4...6	4...8	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	3...5	4...6	5...8			
<b>Земельные участки</b>							
<b>1</b>	<b>Под дачное строительство</b>						
	Московская область	3...5	4...6	4...9		3...7	1,5...4,5
	Тульская область			5...11		5...9	
<b>2</b>	<b>Под офисные и торговые цели</b>						
	Москва	2...4	2...4	2...5		1...3	
	Московская область (торговые цели)	5...6	6...8	6...9		4...8	
<b>3</b>	<b>Под производственно-складские цели</b>						
	Москва	4...7	4...6	4...8		2...5	
	Московская область	6...10	7...10	8...12		6...10	
<b>Помещения (здания)</b>							
<b>1</b>	<b>Производственные</b>						
	Иркутск	6...8		5...9			3...9,9
	Киров			4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	5...9	5...8	6...10			
<b>2</b>	<b>Торговые</b>						
	Иркутск	3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...5	4...5	4...7			2...4
	Москва	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
<b>3</b>	<b>Офисные</b>						
	Москва	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...11	8...10	8...11		6...12	
	Иркутск	-	3...5	4...6			
	Санкт-Петербург	4...7	5...8	7...10			

Источник: Справочник расчетных корректировок 2017 г., стр. 101, табл. 62

## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
<b>Объекты производственного назначения</b>				
1	Производственные здания и помещения	7	19	12
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	9	6
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	3	10	6
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	12	8
5	Быстровозводимые здания и помещения	3	8	5
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	7	5
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	4	11	7
8	Нефтебазы	13	27	19
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	15	10
10	Складские комплексы (здания и сооружения складного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	14	9
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	17	12
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	7	22	14
<b>Объекты общественного назначения</b>				
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	9	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	3	12	7
15	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, общекommunikaцонные)	4	11	7
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	9	5

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1178-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>

Объект оценки обладают средней ликвидностью в своей категории – нежилое здание, торгово-развлекательный центр. Срок реализации принят на уровне 5 месяцев.

### 7.3.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

#### Основные факторы ценообразования

##### Отличие цены предложения от цены сделки

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемым объектам, выставленные на свободную продажу.

Наиболее оптимальным методом расчета такой корректировки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию. В связи с этим для расчета данной поправки была предпринята попытка использования экспертного метода.

В результате анализа различных исследований рынков недвижимости и проведения консультации с профессиональными участниками рынка было выявлено, что наиболее доступными и компетентными источниками информации по данному вопросу являются

специалисты риэлтерских организаций. Для сбора информации был подготовлен специальный опросный лист, а само интервью проводили профессиональные оценщики. Были опрошены специалисты 77 агентств недвижимости в 18 городах различных субъектов РФ: Архангельск; Барнаул; Волгодонск; Воронеж; Екатеринбург; Киров; Москва; Находка; Омск; Пенза; Псков; Ростов-на-Дону; Санкт-Петербург; Саратов; Смоленск; Сызрань; Тверь; Ярославль<sup>3</sup>.

В ходе опроса были заданы вопросы о возможных скидках на торг при совершении следующих сделок:

- купля-продажа жилых объектов;
- аренда жилых объектов;
- купля-продажа объектов коммерческой недвижимости;
- аренда объектов коммерческой недвижимости;
- купля-продажа промышленной и складской недвижимости;
- аренда промышленной и складской недвижимости;
- купля-продажа земельных участков.

Собранная информация консолидировалась и подвергалась статистической обработке. В ходе анализа были отмечены следующие особенности:

1. Для активных рынков эксперты называли меньшие скидки на торг. Это связано с тем, что активные развитые рынки характеризуются соответствующей информационной инфраструктурой, которая позволяет потенциальным продавцам точно назначать цену предложения объекта. Кроме того, число потенциальных покупателей увеличивается с ростом размера рынка и его активности. Поэтому отказ одному покупателю не приводит к существенному увеличению сроков продажи объекта или к увеличению маркетинговых затрат.

Данная особенность отмечена как в разрезе разных регионов (скидки на торг в крупных городах меньше по сравнению с городами с малой численностью населения), так и для различных сегментов (скидки на торг для жилой недвижимости существенно меньше соответствующих значений для коммерческой или промышленной недвижимости).

2. Скидки на торг менее характерны для рынка аренды. Скидки на торг для сделок аренды являются менее типичными по сравнению со сделками купли-продажи. Данный факт также объясняется большей развитостью рынка аренды коммерческой недвижимости. Кроме того, наиболее частый срок аренды в РФ составляет 11 месяцев. В условиях заключения краткосрочных договоров аренды арендодатель менее заинтересован в предоставлении каких-либо скидок.

3. В период быстрого роста цен скидки на торг существенно уменьшаются или пропадают совсем. Эксперты отмечали, что в период значительного роста цен на недвижимость (особенно в сегменте жилой недвижимости) какие-либо скидки на торг были нехарактерны для рынка. После стабилизации цен практика предоставления скидок вернулась. По-видимому, такая практика объясняется тем, что дополнительные маркетинговые затраты, связанные с отказом какому-либо покупателю, с лихвой компенсируются ростом цен за период поиска нового потенциального покупателя.

Российский рынок недвижимости в последние несколько лет переживал фазу активного развития. В основе большинства прогнозов лежали следующие предпосылки: дефицит качественного предложения, устойчиво растущий спрос со стороны как бизнеса, так и конечных потребителей, растущая доступность кредитных ресурсов. Финансовый кризис скорректировал оценки всех этих факторов, чем и вызвал столь острую реакцию - кризис сопровождался снижением цен и арендных ставок на объекты во всех сегментах коммерческой недвижимости.

В рамках данного Отчета корректировка проводилась на основании данных сайтов таких как (<http://www.cian.ru/>, <http://irr.ru/>, <http://www.avito.ru/> и т.п.), а так же исходя из беседы с риэлторами ведущих агентств недвижимости г. Москвы (АН «Инком» (<http://www.incom.ru/>) риэлтор Хейлик Оксана Валентиновна т. +7 (495) 228-00-30 (стаж работы в риэлторской

---

<sup>3</sup> Источник информации: статья «Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг», автор А.А. Марчук, опубликовано <http://www.fbk.ru/live/press.asp?aid=13263>

деятельности более 3 лет), АН «Миэль» (<http://www.miel.ru/>) риэлтор Панасенко Светлана Александровна т. +7 (495)775-7555, доб. 7488, +7(963)966-7711, +7 (925) 882-3676 (стаж работы в риэлторской деятельности более 5 лет), АН «Миан» (<http://www.mian.ru/>) риэлтор Татьяна Косенкова т. +7 (495) 974 62 62 (стаж работы в риэлторской деятельности более 5 лет)), информационно-аналитического бюллетеня RWAY (№№ 269, 270 август, сентябрь 2017 г.). По их данным, величина уторговывания для торговых центров, расположенных в городе Сургут, площадью более 30 000 кв. м, может составлять от 25% до 35%.

## МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Понятие местоположения, особенно для коммерческой недвижимости весьма обширно и включает в себя:

- престижность окружения;
- удаленность от центра деловой активности и жизнеобеспечения (situs);
- транспортная и пешеходная доступность объекта в том числе близость его к основным транспортным магистралям;

- качество ближайшего окружения.

Престижность окружения определяют такие факторы, как:

- престижность района и конкретной улицы (известность, историческая и архитектурная привлекательность);

- архитектурная однородность окружения;
- состояние и репутация ближайших объектов;
- благоустройство территории (озеленение, состояние тротуаров, освещение и т. д.);
- инфраструктура района (наличие аптек, магазинов, в том числе супермаркетов, гипермаркетов, а также торговых центров; наличие и удобство предприятий сферы услуг, в т.ч. общепита, салонов красоты, фитнес-центров, культурно-развлекательных центров и т. д.);

- близость к паркам, садам, скверам и т. д.;
- зона градостроительной ценности;
- доступность деловых услуг (ксерокопирование, поставка офисных материалов, продаж и обслуживание оргтехники, профессиональные консультации и т. п.);
- социальное окружение (жители микрорайона, соседние организации, их сотрудники, потенциальные клиенты и т.п.).

## Расположение относительно основных транспортных магистралей

Возможность визуализации объекта с улицы - для нежилых торговых объектов - играет важную роль.

## ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

### Площадь объекта

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Так как объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют различия по площади, Оценщик принял решение скорректировать на данный факт.

Корректировка на общую площадь объекта принята на основании Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (источник информации: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1181-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>). Информация представлена ниже.



## на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Тостроение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,20	0,708
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,21	0,627

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

$$Ks = (So/Sa)^n$$

Калькулятор расчёта корректировки на площадь  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

*Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1181-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>*

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена статистически полученная формула зависимости рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости от общей площади объекта недвижимости:

$$C = b \cdot S^n$$

где:

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$Ks = (So/Sa)^n;$$

где:

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

### Техническое состояние зданий

Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки, согласно правилу оценки физического износа зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «неудовлетворительно - удовлетворительно - хорошо».

<sup>4</sup> Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб», <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>

## 5.6. Элемент сравнения – физическое состояние объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 52

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости 2016 г., Том 2 «Офисно-торговая недвижимость», стр.174, табл.52 под ред. Лейфера Л.А.

### Состояние отделки помещений

Техническое состояние: чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «лучше-хуже».

Внутренняя отделка - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

→ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1196-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-c>  
Сервисы Яндекс Новая вкладка Яндекс.Карты



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

### на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровнен наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала Statrielt на основе рыночной информации

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1196-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>

### 7.3.4 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГОРОДА СУРГУТ

В соответствии с Земельным кодексом все земли делятся на 7 категорий по целевому назначению:

- ✓ земли поселений;
- ✓ земли сельхозназначения;
- ✓ земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения;
- ✓ земли лесного фонда;
- ✓ земли водного фонда;
- ✓ земли особо охраняемых территорий;
- ✓ земли запаса.

Оценщик проанализировал актуальные на дату оценки предложения по продаже земельных участков в городе Сургут. Информация представлена ниже.

**Таблица 7.5 - Предложения по продаже земельных участков в городе Сургут**

Параметр сравнения	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Местоположение объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, микрорайон 23, ул. Федорова	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, район Восточный, Сосновая улица	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, микрорайоне 31а, перекресток пр. Пролетарский и ул. Иосифа
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Цена предложения, руб.	12 000 000	90 000 000	14 800 000
Площадь земельного участка, кв.м.	2 750	18 000	5 374
Площадь имеющихся строений, кв. м	нет	нет	объект незавершенного строительства
Цена за 1 кв.м., руб.	4 364	5 000	2 754
Имущественные права	право аренды	собственность	право аренды
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под строительство административного здания, офиса	Под строительство супермаркетов, оптовых магазинов	Под строительство стоматологического комплекса с аптекой
Описание	Продается право аренды на земельный участок расположенный на первой линии в микрорайоне 23 -ул. Федорова. Участок относится к категории земель населённых пунктов, в территориальной зоне Ж.3-23. Для коммерческого использования. Так как участок находится в районе с давно развитой инфраструктурой проблем с подключением инженерных сетей не возникнет, есть согласованные тех условия.	Продам земельный участок, 1-я линия, в собственности. Общей площадью 1,8 Га. Отличное расположение. Данный объект интересен для продажи крупным торговым сетям, так как полностью соответствуют их требованиям. Получены все соответствующие разрешения.	Продается право аренды на земельный участок расположенный на оживлённом перекрёстке города в микрорайоне 31а -пр. Пролетарский и ул. Иосифа Каролинского. Участок относится к категории земель населённых пунктов, в территориальной зоне зд -9. Так как участок находится в районе с давно развитой инфраструктурой проблем с подключением инженерных сетей не возникнет, есть согласованные тех условия. Срок аренды до 03.2020г. Есть свидетельство огрп на объект незавершённого строительства, а также оформлено разрешение на строительство. Доступ к участку осуществляется с обеих улиц.
Источник информации	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/1232707/">https://surgut.etagi.com/commerce/1232707/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-surgut-192835584">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-surgut-192835584</a>	<a href="https://surgut.n1.ru/view/14983415/?open_card_land">https://surgut.n1.ru/view/14983415/?open_card_land</a>

*Источник: данные, представленные на открытом рынке*

**Таблица 7.6 - Предложения по продаже земельных участков в городе Сургут**

Параметр сравнения	Объект 4	Объект 5	Объект 6
Местоположение объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, микрорайон 5а -ул. Игоря Киртбая	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северо-восточный жилой район, ул.Контейнерная	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Восточный промрайон
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Цена предложения, руб.	13 800 000	25 000 000	9 700 000
Площадь земельного участка, кв.м.	1 500	6 430	1 700
Площадь имеющихся строений, кв. м	объект незавершенного строительства	объект незавершенного строительства	объект незавершенного строительства

Параметр сравнения	Объект 4	Объект 5	Объект 6
Цена за 1 кв.м., руб.	9 200	3 888	5 706
Имущественные права	право аренды	право аренды	аренда
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под строительство гостиничного комплекса	Под строительство торгового центра	Под строительство оптовой базы с 2-х этажным торгово-административным и складским корпусом
Описание	Продается право аренды на земельный участок расположенный на оживлённой улице города в микрорайоне 5а -ул. Игоря Киртбая. Участок относится к категории земель населённых пунктов, выделен для строительства гостиничного комплекса. Так как участок находится в районе с давно развитой инфраструктурой проблем с подключением инженерных сетей не возникнет, есть согласованные тех условия. Срок аренды до 03.2018г. Есть свидетельство огрп на объект незавершённого строительства, а также оформлено разрешение на строительство.	Земельный участок с объектом незавершенного строительства Торговый центр, площадь участка 6434 кв.м.	Земельный участок расположен в Восточном промрайоне, территориальная зона ПД.2, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство оптовой базы с 2-х этажным торгово-административным и складским корпусом, общей площадью 980 м.кв. Получены технические условия на подключение к инженерным сетям, разрешение на строительство. На участке объект незавершенного строительства в собственности, земельный участок в аренде. 1-я линия.
Источник информации	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/1172365/">https://surgut.etagi.com/commerce/1172365/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-surgut-186154276">https://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-surgut-186154276</a>	<a href="https://surgut.n1.ru/view/21761435/?open_card_land">https://surgut.n1.ru/view/21761435/?open_card_land</a>

*Источник: данные, представленные на открытом рынке*

*Проведенный анализ показал, что удельный показатель стоимости земельных участков в Сургуте, предназначенных под коммерческое строительство (объекты торгового назначения) составляет диапазон от 2 700 руб./кв.м. до 9 200 руб./кв.м. Данный диапазон может варьироваться в зависимости от качества передаваемых прав, местоположения, площади земельного участка, инженерных коммуникаций и иных ценообразующих факторов.*

#### **Срок экспозиции объекта**

По мнению специалистов Vesco Consulting, «сроки экспозиции земельных участков зависят от следующих факторов:

- ✓ Стоимость – адекватные по цене участки находят своих владельцев в 3 и более раз быстрее объектов, предлагаемых по завышенной стоимости;
- ✓ Назначение и ВРИ – наиболее популярны в настоящее время земли под жилую застройку, на втором месте земли промышленности, сельхоз участки наименее популярны. Зная это, несложно сделать вывод о том, какой участок будет продаваться быстрее прочих;
- ✓ Удаленность и транспортная доступность – особенно важный параметр для земель под коммерческую застройку. Большинство покупателей стремятся минимизировать затраты на дальнейшее развитие участка и еще при покупке обращают внимание на подъездные пути и транспортную доступность объекта.
- ✓ Местоположение (трасса);
- ✓ Наличие коммуникаций – важный параметр как для покупателей, приобретающих землю с целью жилой застройки, так и коммерческой. Всё то же стремление снизить свои временные и трудовые затраты на освоение объекта делает параметр значимым в сознании потребителя;
- ✓ Природное окружение – представляет особую важность для земель под загородную жилую застройку. Клиент, покупая участок с целью построить на нем дом, обращает пристальное внимание на благоприятные факторы окружающей среды (водоемы, лесные массивы);
- ✓ Размер участка – наиболее популярны на рынке участки объемом до 5 га, большие объекты требуют внушительных капиталовложений, с нехваткой которых столкнулись многие владельцы бизнеса с приходом кризиса.»

Ликвидный участок в непосредственной близости от центра города, адекватный по цене, с хорошей транспортной доступностью и подведенными коммуникациями может найти своего покупателя буквально за один день, оформление документов займет еще порядка месяца.

Неликвидный участок может продаваться более 4 лет и сильно зависит от покупательской активности на рынке.



В первую очередь, люди интересуются участками, которые потребуют от них последующих минимальных вложений. Так, при выборе земельного участка промышленного назначения ключевыми факторами для потребителя будут наличие коммуникаций (рядом с участком или на самом участке, причем последнее является большим плюсом), транспортная доступность и стоимость объекта. При этом участки с качественными вышеперечисленными характеристиками продаются в среднем за 1-2 месяца.

Стоит отметить, что размер участка также влияет на скорость продажи. Большие куски земли раскупаются менее охотно. Некоторые эксперты рынка высказывают мнение о том, что категория и вид разрешенного использования никак не влияют на сроки экспозиции земельных участков, так как осуществление перевода сейчас не столь проблематично.

<http://www.ozagorode.ru/statji/srednie-sroki-ekspozicii-zemelnyx-uchastkov.html>

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов [СтатИелт](#) на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница *	Среднее значение, мес.
1	Земельные участки населённых пунктов (за исключением участков, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов инженерной, транспортной и коммунальной инфраструктуры, и участков сельскохозяйственного использования)	3	7	5
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	14	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	14	9
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для ДНП и СНТ	6	21	13

Исочник: <https://statieit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/1200-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2017-goda>

Земельный участок в составе объекта оценки обладает средней ликвидностью в своей категории. Срок реализации принят на уровне 5 месяцев.

### 7.3.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Для определения степени влияния основных ценообразующих факторов на стоимость земельного участка был проведен экспертный опрос, в котором приняли участие представители организаций, представленных в следующей таблице.

Таблица 7.7 - Участники экспертного опроса<sup>5</sup>

№ п/п	Наименование экспертной компании	Специалист, участвующий в экспертном опросе	Занимаемая должность
1	ЦЭОС	Альберг Борис Робертович	оценщик, менеджер
2	ЦЭОС	Речкина Татьяна Александровна	оценщик, ведущий специалист
3	ЦЭОС	Бойко Андрей Юрьевич	генеральный директор
4	АРИН	Попова Инна Николаевна	руководитель отдела оценки
5	GVA Sawyer	Фадеева Владислав Юрьевич	руководитель маркетингового отдела департамента консалтинга
6	Бекар	Белоусова Олеся Сергеевна	руководитель проектов отдела оценки
7	АФК-Аудит	Калинин Александр Сергеевич	руководитель департамента методологического и аналитического обеспечения
8	Deloitte&Touche	Дмитриев Сергей Юрьевич	менеджер
9	ЕВРОАКТИВ	Севастьянова Евгения Владимировна	генеральный директор

По мнению представленных выше экспертов (специалистов) определение степени влияния основных ценообразующих факторов на стоимость земельного участка объективно для городов России.

Результаты экспертного опроса представлены в следующих таблицах.

<sup>5</sup> <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/knowledge-base/view/materials/1040>

Таблица 7.8 - Экспертное взвешивание ценообразующих параметров рынка земли

№ п/п	Ценообразующий фактор	Элемент фактора влияния	Степень влияния фактора									
			ЗУ для размещения домов средней и многоэтажной жилой застройки	ЗУ для малоэтажной жилой застройки и ИЖС	ЗУ для размещения гаражей	ЗУ для дачного строительства, садоводства и огородничества	ЗУ для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ЗУ для размещения гостиниц	ЗУ для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	ЗУ для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	ЗУ для размещения производственных, административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства	ЗУ для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, искусства, религии
	Физические Свойства	в том числе	6%	7%	9%	7%	8%	6%	6%	8%	12%	7%
		площадь	5%	5%	6%	5%	7%	5%	5%	6%	8%	5%
		рельеф	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	3%	1%
		отсутствие угрозы затопления	0%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%
	Нормативные Ограничения	в том числе	6%	3%	4%	0%	4%	7%	7%	4%	5%	4%
		отсутствие ограничений по высоте	4%	2%	2%	0%	2%	5%	5%	2%	2%	2%
		отсутствие охранных зон	2%	1%	2%	0%	2%	2%	2%	2%	3%	2%
	Инфраструктура	в том числе	20%	23%	22%	28%	28%	20%	28%	19%	56%	32%
		наличие водоснабжения	2%	2%	1%	4%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
		наличие канализации	2%	2%	1%	0%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
		наличие теплоснабжения	2%	1%	1%	0%	2%	2%	2%	1%	3%	3%
		наличие газоснабжения	2%	3%	0%	3%	1%	2%	0%	1%	4%	1%
		наличие электроснабжения	2%	4%	3%	6%	3%	2%	3%	3%	4%	3%
		наличие въезда	1%	2%	5%	2%	2%	2%	1%	2%	8%	2%
		удобство подъезда на общественном транспорте	5%	4%	3%	6%	8%	5%	9%	4%	7%	9%
		удобство подъезда на автомобильном транспорте	4%	5%	8%	7%	8%	3%	9%	4%	11%	8%
		удобство подъезда на ж/д транспорте	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11%	0%
	Экология	в том числе	7%	12%	1%	20%	0%	5%	5%	26%	0%	8%
		отсутствие загрязнения	3%	6%	1%	10%	0%	2%	2%	10%	0%	3%

№ п/п	Ценообразующий фактор	Элемент фактора влияния	Степень влияния фактора									
			ЗУ для размещения домов средней и многоэтажной жилой застройки	ЗУ для малоэтажной жилой застройки и ИЖС	ЗУ для размещения гаражей	ЗУ для дачного строительства, садоводства и огородничества	ЗУ для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ЗУ для размещения гостиниц	ЗУ для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	ЗУ для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	ЗУ для размещения производственных, административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства	ЗУ для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, искусства, религии
		почв										
		отсутствие загрязнения воздуха	4%	6%	0%	10%	0%	3%	3%	16%	0%	5%
		в том числе	29%	22%	23%	16%	38%	32%	34%	10%	19%	24%
		близость к центру города	7%	5%	10%	3%	11%	18%	12%	1%	3%	6%
		влияние локальных центров (метро, станция ж/д и др.)	18%	11%	6%	9%	15%	8%	14%	5%	7%	13%
		влияние основных магистралей	4%	6%	7%	4%	12%	6%	8%	4%	9%	5%
		в том числе	32%	33%	41%	29%	22%	30%	20%	33%	8%	25%
		наличие объектов социальной инфраструктуры (детские учреждения, поликлиники, больницы и пр.)	7%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
		наличие объектов торговли, бытового обслуживания, общественного питания)	7%	6%	0%	4%	3%	5%	3%	3%	0%	1%
		отсутствие малопривлекательных объектов (свалка, тюрьма, экологически грязные предприятия, кладбища)	3%	6%	0%	6%	1%	1%	1%	10%	1%	4%
		архитектурная, исторически-культурная привлекательность	3%	3%	0%	0%	1%	16%	4%	1%	0%	4%

№ п/п	Ценообразующий фактор	Элемент фактора влияния	Степень влияния фактора									
			ЗУ для размещения домов средней и многоэтажной жилой застройки	ЗУ для малоэтажной жилой застройки и ИЖС	ЗУ для размещения гаражей	ЗУ для дачного строительства, садоводства и огородничества	ЗУ для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ЗУ для размещения гостиниц	ЗУ для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	ЗУ для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	ЗУ для размещения производственных, административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства	ЗУ для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, искусства, религии
		наличие организованных мест для парковки автотранспорта	3%	0%	0%	0%	5%	2%	7%	3%	4%	4%
		близость к водным объектам	3%	7%	0%	10%	0%	3%	1%	6%	0%	2%
		озелененность района, наличие мест рекреации	5%	5%	0%	9%	1%	3%	1%	9%	0%	2%
		плотность населения	1%	1%	41%	0%	11%	0%	3%	1%	3%	6%
		<b>Всего</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»



Из представленных выше сведений видно, что наиболее значимым фактором на потенциальном рынке земли может являться окружение (включая удаленность от центральных частей населенного пункта) – суммарно свыше 50% влияния на цену, а также внутренняя инфраструктура участка (прежде всего коммуникации) – около 20% влияния.

Остальные факторы оказывают существенно меньшее влияние на цены земельных участков.

Во избежание субъективизма в полученных аналитических результатах ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности» был проведен собственный экспертный опрос, в котором приняли участие представители оценочных и риэлтерских организаций, представленных в следующей таблице.

**Таблица 7.9 - Участники экспертного опроса ООО «ЦНЭС»**

№ п/п	Компания эксперт	Контактное лицо- эксперт	Должность, квалификация
1	Триумф градъ	Тиховская Ирина (+7-926-531-99-98)	ведущий специалист недвижимости, победителем в номинации «Специалист года» IV ежегодная независимая профессиональная премия в области недвижимости PRO Realty 2012, опыт работы с 2005 г.
2	Центральный департамент недвижимости	Пысин Анатолий (+7-926-207-28-88)	Генеральный директор, опыт с 2003 г. Победитель премии ProRealty 2012 в номинации "Консультант года", опыт работы с 2003 г.
3	Диамант	Яковлев Владимир (+7-916-408-57-27)	Специалист по недвижимости. опыт работы на рынке недвижимости, более 20 лет, получил награды "Консультант года" за 2009 и 2010 годы портала "Недвижимость и цены"
4	Простор	Баландин Дмитрий (+7-910-402-49-52)	экспертом-наставником, Лучший риэлтор года 2012 компании Простор-Риэлти; Лауреат 4-ой независимой премии "ProRealty"12 в номинации "Консультант года", опыт работы с 2008 г.
5	ИНКОМ	Лахтионов Виктор (+7-962-909-45-65)	Главный эксперт. В недвижимости с 2002 года.
6	Инвестиционно-финансовая компания «Сделка»	Каткова Антонина (+7-906-701-03-80)	заместитель начальника юридического отдела. Победитель премии ProRealty 2012 в номинации "Консультант года", 2010. Опыт работы с 2004 г.
7	БЕСТ-Недвижимость	Шмыглюк Виктор (+7-965-226-76-69)	Руководитель отдела рекламы в компании

Результаты данного опроса представлены в следующих таблицах.

**Таблица 7.10 - Результат экспертного опроса**

Компания эксперт	Контактное лицо- эксперт	тип использования ЗУ	удаленность от крупных транспортных магистралей	подъездные пути	наличие парковки	престижность окружения	наличие охраны	наличие коммуникаций	вес всего
МИЦ	Сагитов Александр (+7-903-177-81-67)	0%	%	0%	0%	0%	%	0%	00%
Триумф градъ	Тиховская Ирина (+7-926-531-99-98)	0%	0%	%	0%	%	%	0%	00%
Центральный департамент недвижимости	Пысин Анатолий (+7-926-207-28-88)	0%	%	%	0%	0%	0%	0%	00%
Диамант	Яковлев Владимир (+7-916-408-57-27)	0%	0%	%	0%	0%	%	5%	00%
Простор	Баландин Дмитрий (+7-910-402-49-52)	0%	0%	0%	0%	0%	%	0%	00%
ИНКОМ	Лахтионов Виктор (+7-962-909-45-65)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	00%
Капитал	Маркелов Михаил (+7-915-116-41-61)	0%	0%	%	0%	0%	%	5%	00%
Сделка	Каткова Антонина (+7-906-701-03-80)	5%	%	%	0%	%	%	5%	00%
Бест	Шмыглюк Виктор (+7-965-								

Компания эксперт	Контактное лицо-эксперт	тип использования ЗУ	удаленность от крупных транспортных магистралей	подъездные пути	наличие парковки	престижность окружения	наличие охраны	наличие коммуникаций	вес всего
	226-76-69)	0%	%	%	0%	0%	%	0%	00%
Монолит	Спиридонова Анна (+7-903-738-44-88)	0%	0%	%	0%	0%	%	0%	00%
	среднее	3%	%	%	3%	%	%	7%	00%

Источник информации: анализ, произведенный Экспертом

Таблица 7.11 - Обобщение сведений (мнений)

№ п/п	Наименование фактора	Средняя степень влияния
1	Тип Использования ЗУ	23%
2	Удаленность От Крупных Транспортных Магистралей	9%
3	Подъездные Пути	7%
4	Наличие Парковки	23%
5	Престижность Окружения	9%
6	Наличие Охраны	4%
7	Наличие Коммуникаций	27%
<b>Итого</b>		<b>100%</b>

Источник информации: анализ, произведенный Экспертом

Структура влияния ценообразующих факторов на цену земельных участков по городам России в соответствии с исследованием (опросом), проведенным специалистами ООО «ЦНЭС», представлены на следующем изображении (диаграмме).

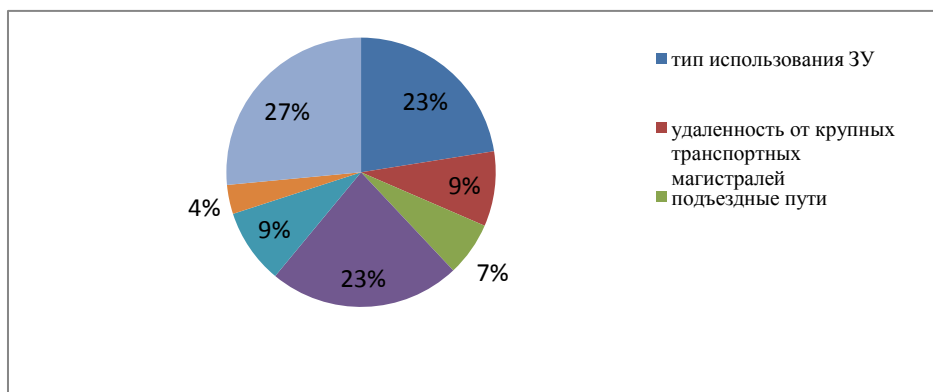


Рисунок 29. Структура влияния ценообразующих факторов на цену земельного участка по городам России

Таким образом, наиболее существенный вклад в формирование цены на потенциальном рынке земли в средних и небольших городах России вносят коммуникации участка, наличие сформированных площадок и парковок на нем, а также вариант его использования (в среднем от 20% до 30% каждый).

Кроме того Оценщик проанализировал существующие источники по данному вопросу.

Исследования для земельных участков коммерческого назначения в городах и областях было произведено К.т.н. Яскевичем Е.Е. и Яскевичем А.Е. в статье «АНАЛИЗ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК)». Методология исследований:

- ✓ поиск предложений по продаже прав собственности по городам и областям РФ;
- ✓ применение корректировок на уторгование для земельных участков;
- ✓ графическое построение полученных данных со статистической обработкой;
- ✓ расчет влияния различных факторов на изменения стоимости земельных участков и определение относительных диапазонов корректировок.

## Скидка на торг

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит на 12- 14 % ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. Оценщик счел целесообразным принять среднее значение из вышеупомянутого диапазона- 13,1%. (Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД 20, 2017 г).



СРД-20, май 2017 г.

### 1.3.2. Корректировки на уторговывание для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
<b>Средние города</b>									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4	10,2	7,5	11,6	7,4	11,4	9,0	12,2	13,1

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД 20, 2017 г

### Права на земельный участок

Объем прав при долгосрочной аренде и праве собственности на земельный участок различен, и согласно обзора рыночной ситуации, земельные участки с правом долгосрочной аренды дешевле аналогичных, принадлежащих на праве собственности.

## 4.2. Корректирующие коэффициенты

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Передаваемые имущественные права</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,81

Источник: Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. III ТОМ. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков (табл. 40)

### Местоположение

Цена объектов значительно различается в зависимости от престижности месторасположения. Тип района, или основной тип зданий, характеризующий данный район (жилые, офисные, торговые).

Для объектов торгового назначения не только площадь и цена являются основными характеристиками, но и прежде всего способность данного объекта самостоятельно обеспечить поток населения. И важнейшие качества при этом вне зависимости от направления деятельности - проходимость, транспортный поток.

### Площадь земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносилось корректировки.

### Источник 1

Корректировка рассчитана на основе исследования зависимости удельной стоимости земельного участка от площади земельного участка в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2016 г., Том 3.

### Расчет корректировки на масштаб

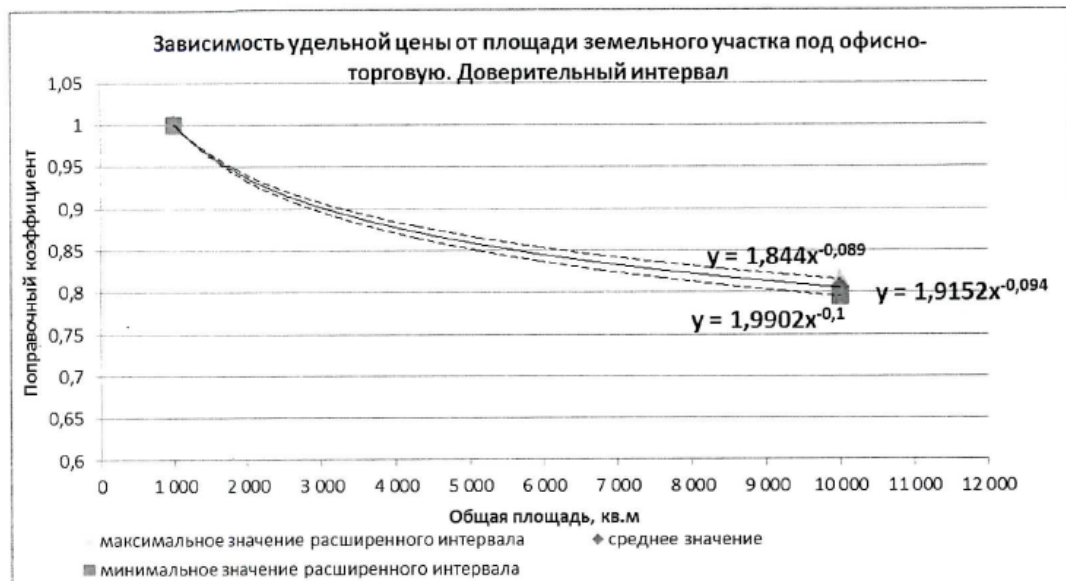


Рис. 109



**Источник 2**

Исследования масштабных эффектов для земельных участков коммерческого назначения в городах и областях было произведено К.т.н. Яскевичем Е.Е. и Яскевичем А.Е. в статье «АНАЛИЗ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК)».

Удельные стоимости РС сопоставлялись с площадями земельных участков и производился корреляционно – регрессионный анализ (КРА) наличия стохастической связи между Рыночной стоимостью и Площадью земельного участка. Для наглядности, КРА сделан для всего города, где сильно сказывается влияние местоположения, а также для его отдельных частей, где постепенно влияние местоположения снижается.

Результаты исследований представлены в графическом и табулированном виде.

Таблица 7. Сравнительные данные по регрессионным уравнениям

№ варианта	Расстояние от центра, км.	Выборка, шт.	Регрессионное уравнение	R	РС, руб./кв.м.			Соотношение 100/1000	Соотношение 1000/5000	Влияние местоположения
					Стоимость 100 кв.м.	Стоимость 1000 кв.м.	Стоимость 5000 кв.м.			
1	Весь город	35	$РС_k = 399\ 238 - 39\ 238 * Ln(\text{Площадь ЗУ})$	0,407	218 540	128 191	65 040	1,705	1,971	Очень сильное
2	3,0 - 11,5	17	$РС_k = 130\ 111 - 8\ 712 * Ln(\text{Площадь ЗУ})$	0,305	89 991	69 931	55 909	1,287	1,251	Сильное
3	5,8 - 9,5	12	$РС_k = 163\ 881 - 13\ 504 * Ln(\text{Площадь ЗУ})$	0,737	101 693	70 599	48 865	1,440	1,445	Слабое
4	6,0 - 8,3	8	$РС_k = 171\ 915 - 13\ 410 * Ln(\text{Площадь ЗУ})$	0,842	110 160	79 282	57 699	1,389	1,374	Незначительное

Источник: <http://срса.ru/Publications/031/>

**Источник 3**

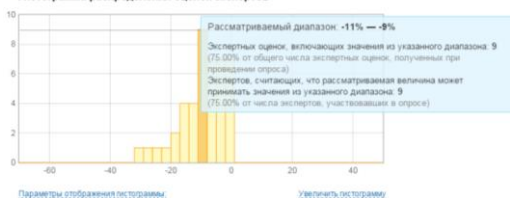
Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 5 000 до 10 000 кв. м (в процентах от цен)

Назад ↑

Принять участие в опросе

Выбранный период проведения опроса:  
4 квартал 2014 года  
Количество участвовавших в опросе экспертов:  
12

Гистограмма распределения оценок экспертов



Статистические показатели

Среднее:  
-7,21%  
Модальный интервал группировки полученной гистограммы:  
-11 — -9%

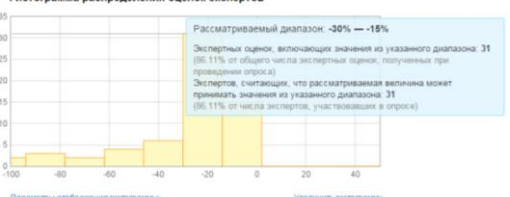
Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 50 000 до 100 000 кв. м (в процентах от цен)

Назад ↑

Принять участие в опросе

Выбранный период проведения опроса:  
Все периоды  
Количество участвовавших в опросе экспертов:  
36

Гистограмма распределения оценок экспертов



Статистические показатели

Среднее:  
-25,35%  
Модальный интервал группировки полученной гистограммы:  
-30 — -15%

Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 10 000 до 50 000 кв. м (в процентах от цен)

Принять участие в опросе

Выбранный период проведения опроса:  
Все периоды  
Количество участвовавших в опросе экспертов:  
34

Гистограмма распределения оценок экспертов



Статистические показатели

Среднее:  
-16,65%  
Модальный интервал группировки полученной гистограммы:  
-16 — -9%

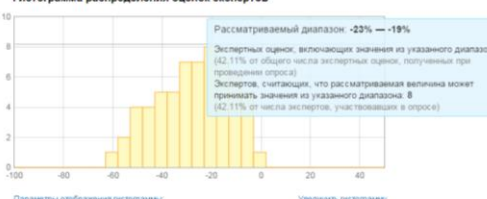
Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 100 000 до 250 000 кв. м (в процентах от цен)

Назад ↑

Принять участие в опросе

Выбранный период проведения опроса:  
2 квартал 2015 года  
Количество участвовавших в опросе экспертов:  
19

Гистограмма распределения оценок экспертов



Статистические показатели

Среднее:  
-24,74%  
Модальный интервал группировки полученной гистограммы:  
-23 — -19%

### **Коммуникации**

В предложениях по аренде объектов среди основных коммуникаций выделяются электричество и отопление. Наличие на объекте остальных коммуникаций (водоснабжения и канализации) обозначено термином «все» коммуникации. При этом подразумевается, что на каждом производственном объекте имеется вентиляция (в соответствии с требованиями СНиП). А обеспеченность телефонной связью в эпоху мобильной связи и интернета (3G и 4G - сетей) не является ценообразующим фактором.

Наибольшие арендные ставки запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются.

Подведены ли к участку коммуникации, обеспечивающие водоснабжение, электричество, канализация, есть ли возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны — все это увеличивает стоимость земли. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

<b>Наличие коммуникаций</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,15	1,19
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,13	1,16

Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. III ТОМ. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, стр. 135

## **7.4 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА**

**Вывод:** на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- ✓ **Общий объем недвижимости торгового назначения в Сургуте составил более 50 объектов, из них 6 % сосредоточено в Северо-Восточном районе.**
- ✓ **Среднерыночный диапазон стоимости торговых объектов (отдельностоящие здания), расположенных в городе Сургут, на дату проведения оценки варьируется от 22 000 до 94 000 руб. за кв. м с учетом НДС.**
- ✓ **Удельный показатель стоимости земельных участков в Сургуте, предназначенных под коммерческое строительство (объекты торгового назначения) составляет диапазон от 2 700 руб./кв. м. до 9 200 руб./кв. м. Данный диапазон может варьироваться в зависимости от качества передаваемых прав, местоположения, площади земельного участка, инженерных коммуникаций и иных ценообразующих факторов.**
- ✓ **Уровень ставки арендной платы за помещения торгового назначения составляет – 4 600 - 11 000 руб./кв. м./год с учетом НДС и с учетом коммунальных расходов.**
- ✓ **Уровень вакантных площадей высококлассной торговой недвижимости составляет 19,6 %.**
- ✓ **Средневзвешенные ставки капитализации торговой недвижимости по итогам 3 квартала 2017 года составили, по оценкам разных аналитиков, от 11 % до 13,75 %.**
- ✓ **Срок экспозиции объектов торгового назначения и земельных участков под коммерческую застройку, расположенных в городе Сургут, в среднем составляет 5 месяцев.**

## 8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

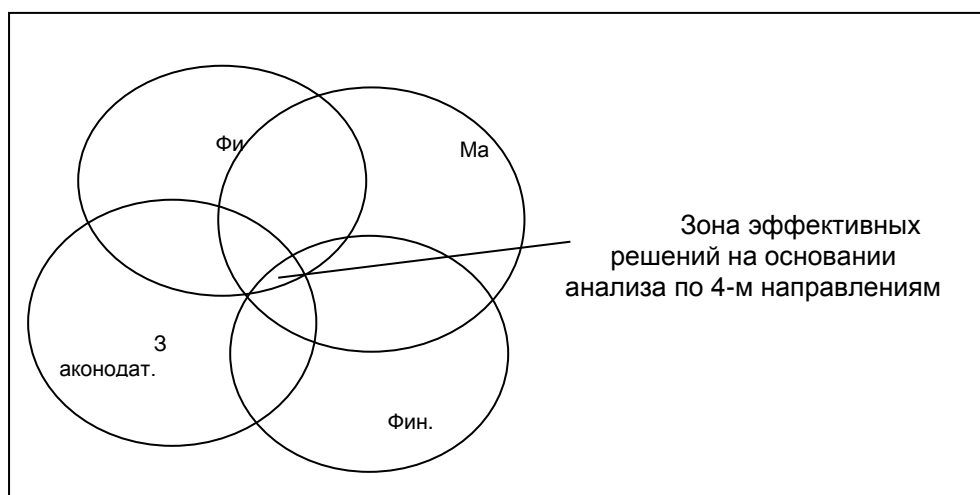
### 8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективным использованием объектов оценки является тот вариант использования, при котором достигается максимальный эффект, с экономической точки зрения. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования проводят по четырем основным направлениям (с учетом текущего состояния соответствующего сегмента рынка):

- физическая возможность – выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих физически возможных вариантов использования;
- законодательно разрешенное использование - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих законодательно разрешенных вариантов использования;
- финансовая целесообразность - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения финансовой целесообразности;
- максимальная продуктивность - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения максимальной экономической продуктивности (выгоды).

На основании всех вариантов наиболее эффективного использования по направлениям выбирается агрегированный вариант наиболее эффективного использования объектов оценки, по которому производится дальнейший расчет соответствующего вида стоимости.

Графическое представление анализа лучшего и наиболее эффективного использования представлены на *рис. 10*.



**Рисунок 10 - Графическое представление анализа наиболее эффективного использования**

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки представлен в следующей таблице.

Таблица 8.1 – Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

оценки

№ п/п	Параметр	Характеристика
1	Физическая возможность	Как следует из характеристик объекта оценки, наилучшим, с точки зрения физической возможности использования, является использование объекта оценки по его целевому назначению – в качестве торгово-развлекательного центра
2	Законодательно разрешенное использование	Предполагаемое использование объекта оценки (в качестве торгово-развлекательного центра) полностью соответствует его разрешенному использованию.
3	Финансовая целесообразность	Предполагаемое использование объекта оценки (в качестве торгово-развлекательного центра) должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание.
4	Максимальная продуктивность	Рассматриваемые объект оценки обеспечивают максимальную продуктивность, с экономической точки зрения, в варианте использования по его целевому назначению – в качестве торгово-развлекательного центра

**Вывод: наиболее эффективное использование объекта - использование в текущем варианте (в качестве торгово-развлекательного центра).**

### 8.3 Подходы к оценке

**Подход к оценке** – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- ✓ затратный подход;
- ✓ сравнительный подход;
- ✓ доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

#### 8.3.1 Выбор подходов к определению рыночной стоимости нежилого здания

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;



- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

*Застройщики не склонны разглашать информацию о величине своих фактических затрат и их структуры, а также фактически закладываемый уровень рентабельности. Применение укрупненных показателей сметной стоимости является некорректным ввиду существующего многообразия архитектурных и проектных решений объектов торгового строительства и не отражает фактическую конъюнктуру рынка. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным не применять затратный подход к оценке рыночной стоимости нежилого здания торгового назначения.*

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- ✓ выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- ✓ скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- ✓ согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

*Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Учитывая, что рынок подобных объектов недвижимости в городе Сургут достаточно хорошо развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, Оценщик имеет возможность применить сравнительный подход к оценке. Оценщик полагает, что сравнительный подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость объектов оценки.*

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.13 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.*

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- ✓ установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- ✓ исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- ✓ определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- ✓ осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения

*Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. Исходя из того, что рассматриваемые объекты могут приносить доход, а рынок аренды подобных объектов является развитым, Оценщик полагает, что возможно применение доходного подхода. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости Объектов оценки.*

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.16 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.*

### 8.3.2 ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Рыночная стоимость — наиболее вероятная цена, по которой товар или услуга могут быть проданы на свободном рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- ✓ затратный подход;
- ✓ сравнительный подход;
- ✓ доходный подход.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик в праве самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Для определения рыночной стоимости объекта в процессе оценки необходимо учитывать физические, экономические, экологические, социальные и другие факторы, влияющие на его стоимость.

Согласно стандартам оценки, применение всех трех подходов к оценке не является обязательным. Оценщик вправе ограничиться теми подходами и методами, применение которых оправдано или возможно для оценки конкретных активов и/или бизнеса конкретного предприятия, имеющих данные и сформулированного назначения оценки.

### ***Методы оценки<sup>6</sup>***

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Следует отметить, что в сравнительном подходе к оценке только метод сравнения продаж является полностью самостоятельным. Остальные методы, так или иначе, являются комбинацией с использованием элементов различных подходов<sup>7</sup>.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятого зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

### ***Метод сравнения продаж***

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

<sup>6</sup> Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждено распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р

<sup>7</sup> М.А. Федотова, Г.М. Кондратов, Р.Ф. Гинзбург, П.Н. Костин «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости».

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

1. местоположение и окружение;
2. целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
3. физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
4. транспортная доступность;
5. инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

6. условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
7. условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
8. обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
9. изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
5. экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных



различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

1. наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
2. соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического износа, функционального и части экономического устаревания, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным устареванием является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим устареванием является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический износ и функциональное устаревание могут быть устранимыми и неустраиваемыми. Экономическое устаревание, как правило, является неустраиваемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

### ***Метод распределения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

1. наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
2. наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
3. соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
4. Метод предполагает следующую последовательность действий:
5. определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
6. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
7. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
8. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
9. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
10. расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

### ***Метод капитализации земельной ренты***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
2. определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
3. расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

1. деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
2. увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

### **Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект экспертизы может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

### ***Метод предполагаемого использования***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
2. определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
3. определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
4. определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
5. расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной Экспертом ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.



Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Условия применения метода:

1. наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
2. наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
3. соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Для удобства использования все описанные методы оценки земельных участков сведены в одну таблицу<sup>8</sup>.

**Таблица 8.2 - Методы оценки земельных участков**

Наименование	Сфера применения	Условия применения
Метод сравнения продаж	Застроенные и незастроенные ЗУ	Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
Метод выделения	Застроенные ЗУ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;</li> <li>2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.</li> </ol>
Метод распределения	Застроенные ЗУ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;</li> <li>2. Наличие информации наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого</li> </ol>

<sup>8</sup> М.А. Федотова, Г.М. Кондратов, Р.Ф. Гинзбург, П.Н. Костин «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости».

Наименование	Сфера применения	Условия применения
		объекта недвижимости; 3. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
Метод капитализации земельной ренты	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
Метод остатка	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
Метод предполагаемого использования	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик в праве самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Согласно стандартам оценки, применение всех трех подходов к оценке не является обязательным. Оценщик вправе ограничиться теми подходами и методами, применение которых оправдано или возможно для оценки конкретных активов и/или бизнеса конкретного предприятия, имеющих данные и сформулированного назначения оценки.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – в чистом виде не применим. При этом, элементы затратного подхода применяются в части расчета стоимости воспроизводства/замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

В результате исследования рынка и основываясь на собранной информации, Оценщик пришел к следующему выводу о возможности использования подходов и методов для определения стоимости земельного участка:

✓ **Сравнительный подход**

- Метод сравнения продаж** – применяется для определения рыночной стоимости земельного участка, так как в результате проведенного анализа рынка земельных участков в г. Сургут, Оценщиком выявлены предложения о продаже прав на земельные участки под различные виды застройки. По представленным в открытом доступе предложениям не возможно произвести расчет рыночной стоимости объекта.
- Метод выделения** – применяется, так как присутствует вся необходимая информация для расчетов, присутствуют предложения по продаже единых объектов, сопоставимых с рассматриваемым объектом, а также возможно судить о величине доли, приходящейся на земельный участок.

✓ **Доходный подход**

- Метод распределения** – не применяется, так как неразвитость рынка не позволяет провести исследования и расчеты по определению наиболее вероятной доли стоимости земли в стоимости объекта коммерческой недвижимости, которые бы достоверно и не противоречиво отражали настоящую ситуацию, свойственную данному рынку на дату оценки. Также отсутствие статистических данных о доли стоимости земли в стоимости единого объекта коммерческой недвижимости в Москве, не позволяет воспроизвести расчеты методом распределения.
- Метод прямой капитализации дохода**, не применяется, так как метод прямой капитализации применяется при наличии достоверной информации о размере арендной платы за сходные земельные участки (единые объекты недвижимости) с видами разрешенного использования, совпадающими с видами разрешенного использования объекта оценки. Проведенный сбор и анализ рыночной информации показал, что рынок коммерческого назначения субъекта РФ недостаточно развит. Отсутствует информация о ставках арендной платы сходных земельных участков с видами разрешенного использования, совпадающими с видами разрешенного использования объектов оценки. Таким образом, метод капитализации земельной ренты в рамках настоящей оценки не применим.
- Метод остатка**, не применяется, так как Оценщик не обладает всей необходимой информацией для расчета параметров, используемых в рамках метода остатка.

4. **Метод предполагаемого использования** – не применяется, так как отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Проанализировав вышеописанные методы, Оценщик счел наиболее целесообразным в данном Отчете для определения рыночной стоимости объекта применить метод выделения в рамках сравнительного подхода. Алгоритм применения метода и его описание представлены далее.

*Таким образом, в данном Отчете произведена оценка земельного участка в рамках сравнительного подхода (метод выделения).*

## **8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **8.4.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

#### **Методика расчета рыночной стоимости земельного участка методом выделения**

Стоимость земельного участка без улучшений ( $V_L$ ) определяется через разность рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса и общих затрат инвестора на возведение объекта:

$$V_L = V_o - V_b,$$

где:  $V_L$  - стоимость земельного участка без улучшений;  
 $V_o$  - рыночная стоимость земельно-имущественного комплекса;  
 $V_b$  - общие затраты потенциального Инвестора на возведение объекта недвижимости (или, как вариант, на его ремонт/ реконструкцию).

Для определения стоимости ( $V_o$ ) на начальном этапе изучается рынок с целью выявления недавно проданных и предлагаемых на продажу аналогов. Но абсолютно одинаковых аналогов не бывает, совпадение наблюдается лишь по ряду характеристик. Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе: различия между сравниваемыми объектами сглаживаются в процессе проведения соответствующей корректировки данных. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа рынка и расчетов с учетом значимости каждого показателя.

Аналоги, отвечающие вышеперечисленным критериям и выбранные на основании анализа рынка продаж, представлены в следующей таблице:

Таблица 8.3 - Таблица предложений объектов-аналогов

Показатель	Единица сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Дата продажи/Дата выставления на торги		актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки
Передаваемые права на здание		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Цена предложения с учетом НДС	руб.	633 882 000	250 000 000	259 476 000	49 735 000
Общая площадь здания	кв.м.	10 929,0	5 377,0	6 178,0	1 015,0
Цена предложения с учетом НДС	руб./кв.м	58 000	46 494	42 000	49 000
Площадь земельного участка, кв.	кв. м	6 220	3 008	1 776	584
Местоположение		РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северный промышленный р-н, Заезд Андреевский, д. 2/3	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Центральный мкр, ул. Ленина	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северо-Восточный р-н, ул. 30 лет Победы	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, пр-д Первопроходцев 7/1
Описание		Продается торговый центр в Сургуте, на пересечении Андреевского заезда с улицей Островского. 5 минут от центра города. Адрес: Андреевский заезд, д. 2/3. Общая площадь строения – 10929 кв. м. Торговая площадь – 10779 кв. м. Площадь земельного участка – 6220 кв. м. ТЦ построен в 2013 году. 2 этажа. Имеются две КТПМ по 200 кВт. Есть парковка на 300 парковочных мест. Стоимость – 58000 руб. за кв. м. Возможен торг.	Продаётся выгодный арендный бизнес в самом центре города Сургута- ТРЦ «Рандеву». Здание площадью 5377 м2 расположенное на земельном участке 3008 м2 имеет 4 этажа. Парковка на 130 машиномест, дата ввода в эксплуатацию- 2010 г. Технические характеристики: лифты 3, система кондиционирования точечная, отопление, водоснабжение, канализация- централизованные, пожарная и охранная сигнализация, приточно-вытяжная система вентиляции установлены. Выделенная электрическая мощность 240 квт. Высота потолков 3,5 м, внутренние перегородки- гипсокартон, стекло, санузлы на всех этажах. Полезные площади ТРЦ заполнены на 99%, более 25 арендаторов. Отличный ремонт.	Продается торгово-офисный центр с черновой отделкой. Свободная планировка, возможность размещения торговых, офисных арендаторов, супермаркета, а также точек общепита. Техническое оснащение: пассажирский лифт, грузовой лифт в зоне дебаркадера, лифт для маломобильных групп. Общее количество машиномест на парковке - 150. Выделенная электрическая мощность- 530 квт. Имеются все инженерные коммуникации. Выгодное расположение на первой линии в оживленном районе города с высоким трафиком. Есть заявки на аренду 85% площадей.	Торговый Центр, с действующим долгосрочным договором аренды (на 7 лет). Общая S-1015 кв. м, торговая - 506 кв. м., цокольный этаж - 509 кв. м. Стоимость 49 000 р. за 1 кв. м.
Техническое состояние здания		Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Черновая отделка	Хорошее состояние, ремонт не требуется
Источник информации		Контакты: Запрос обратного звонка	Контакты: +7 922 449-08-93	Контакты: +7 932 416-53-34	Контакты: +7 982 413-33-02
		<a href="https://zдание.info/2696/object/8760">https://zдание.info/2696/object/8760</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/1555221/">https://surgut.etagi.com/commerce/1555221/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/161888023/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/161888023/</a>	<a href="https://hmao.gdeetotdom.ru/obj/commercial/hmao/17103799948/">https://hmao.gdeetotdom.ru/obj/commercial/hmao/17103799948/</a>



Показатель	Единица сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
		 	 	Нет фото	
Права на земельный участок, в составе объекта оценки		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды

На основе вышеописанной методики (метод выделения), оценка рыночной стоимости права собственности земельного участка на основе сравнительного подхода имеет следующий вид:

$$V_L = V_o - V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD),$$

где: VL – стоимость имущественного права на земельный участок на основе сравнительного подхода;  
 $V_o$  – рыночная стоимость земельно-имущественного комплекса, включая налог на добавленную стоимость;  
 VBR – затраты на замещение здания, расположенного на оцениваемом земельном участке;  
 AD – накопленный износ здания, расположенного на оцениваемом земельном участке, %;  
 Pr – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

Затраты на замещение ( $V_{br}$ ) (без НДС) на возведение объекта недвижимости – представлены совокупными затратами на строительство: величиной СМР, ПИР, затратами на ввод объекта в эксплуатацию и т.д.

Примечание: в случае, если период строительства (или ремонта) более 1 года, целесообразно также рассчитать темп роста цен на строительно-монтажные работы.

Структура затрат на новое строительство объекта приведена в таблице 8.4.

**Таблица 8.4 - Структура затрат на новое строительство объекта оценки**

№ п/п	Структура затрат
1	Строительно-монтажные работы (главы 1-9 сводного сметного расчета (ССР))
2	Затраты на содержание службы заказчика-застройщика (технический надзор) (глава 10 ССР)
3	Подготовка эксплуатационных кадров (глава 11 ССР) – не предусмотрена
4	Затраты на проектно-изыскательские работы (глава 12 сводного сметного расчета)
<b>Рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу как нового</b>	

В стоимость объекта включена стоимость полного комплекса строительно-монтажных работ с лимитированными затратами и прочие расходы.

В стоимость объекта включена стоимость полного комплекса строительно-монтажных работ с лимитированными затратами и прочие расходы.

Для расчета стоимости строительства имеющихся зданий необходимо рассчитать их объем, так как информация по объему отсутствует. Расчет объема представлен ниже.

Коэффициент толщины стен равен:

Функция	Офис	Торговля	Промышленность	Жилье
Количество объектов, шт.	93	598	207	643
Коэффициент толщины стен (Сэт/Сзастр)	0,90	0,87	0,93	0,78
Среднее отклонение	3%	7%	4%	11%
Коэффициент арендной площади (Сар/Собщ)	0,81	0,75	Модальное значение 1	-
Коэффициент продаваемой площади (Спрод/Собщей)	-	-	-	0,81
Среднее отклонение	7%	10%	4%	6%
Минимальная площадь, для которой значим коэффициент арендной (продаваемой) площади, кв. м (округленно)	800	1 000	-	430

Источник информации: <http://www.avg.ru/pressa/press/2009/5/227>

Здания, расположенные на участках, представляют собой здания торгового назначения, поэтому коэффициент толщины стен принят равным 0,87.

### Высота

В виду того, что при проектировании зданий высота помещений может различаться, то Оценщик счел целесообразным использовать СНиП для определения минимальной высоты помещений. Для объектов, по которым отсутствуют данные по высоте помещений, данный показатель принят равным 3,5 м согласно п. 5.5 СНиП 31-05-2003.

Расчет объемов представлен в следующей таблице.

**Таблица 8.5 - Структура затрат на новое строительство объекта оценки**

Наименование объекта	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь, кв.м	10 929	5 377	6 178	1 015
Коэффициент толщины стен (Сэт/Сзастр)	0,87	0,87	0,87	0,87
Высота, м	3,5	3,5	3,5	3,5
Строительный объем, куб.м (округленно)	43 967	21 632	24 854	4 083

Источник информации: <http://www.avg.ru/pressa/press/2009/5/227>  
расчеты Оценщика

Первая группа поправок (SDC), выраженная в руб. на единицу измерения объекта недвижимости:

- ✓ на отличие в объёмно-планировочных решениях;
- ✓ на различие в конструктивных решениях и инженерных системах.

**Поправки на отличие в объёмно - планировочных решениях** применяются в соответствии с разделом 1 Сборников Ко-Инвест. В данном случае, к объекту-аналогу поправки не применяется, так как объект-аналог подбирался с учетом указанных характеристик.

**На различие в конструктивных решениях.** Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \times \frac{\Phi_o}{\Phi_c},$$

где:  $C_o$  и  $C_c$  – стоимость конструктивного элемента соответственно оцениваемого или для справочного здания и сооружения;  
 $\Phi_c$  и  $\Phi_o$  – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

По данному параметру корректировка не вводилась ввиду отсутствия различий.

**Группа поправок (К)**, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- ✓ на различие в строительном объеме или площади объекта недвижимости;
- ✓ на сейсмичность;
- ✓ на величину прочих и непредвиденных затрат;
- ✓ на региональное различие в уровне цен;
- ✓ на изменение цен после издания справочника.

Поправка на разницу в объеме принята в соответствии с таблицей 1.5. сборника Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2016 г.

**Таблица 8.6 - Поправка на разницу в объеме или площади объекта недвижимости**

Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
0,29 - 0,10	1,22	0,49-0,25	1,20
0,49 – 0,30	1,20	0,86-0,50	1,10
0,71 – 0,50	1,16	0,85-1,15	1,00
0,70 – 1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31 – 2,00 и более	0,87	1,50-2,00	0,93

Источник информации: Таблица 1.5. сборника Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2016г.

**Поправка на сейсмичность** определялась в соответствии с разделом 5.2 «Общее сейсмическое районирование территории Российской Федерации ОСР-97» и таблицей 1.6. сборника Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2016 г.

**Таблица 8.7 - Поправка на разницу в сейсмичности**

Сейсмичность в баллах	Поправка
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник информации: Таблица 1.6. сборника Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2016 г.

**На величину прочих и непредвиденных затрат** корректирующий коэффициент вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях, согласно формуле:

$$K_{ПЗ} = \frac{П_0}{П_{СПР}}$$

- где:  $П_0$  – сложившийся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль
- $П_{СПР}$  – охарактеризованное выше соотношение, учтенное в справочнике.

Отличия доначислений не существенны, в связи с этим, корректировка на величину прочих и непредвиденных затрат не вводилась.

#### **На изменение цен после издания справочника.**

При определении стоимости замещения здания Оценщиком были использованы базовые удельные стоимостные показатели в уровне цен января 2016 г. а также индексы изменения стоимости строительства (коэффициенты пересчета) для пересчета этих

показателей в уровень текущих (на дату проведения оценки) цен. Индекс изменения цен принят на основании Справочника «Ко-инвест. Индексы цен в строительстве» №97. Данные представлены ниже.

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:																			
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	витраж- ных кон- струкций	панелей «сэндвич»	древе- сины											
	с несущими конструкциями преимущественно из:																			
	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах	железобетона в каркас- ных си- стемах	стали	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции	древе- сины										
Класс конструктивных систем																				
КС-1		КС-1А		КС-2		КС-3		КС-4		КС-5		КС-6		КС-6А		КС-6Б		КС-7		
<b>Северо-Кавказский район</b>																				
Республика Адыгея																				
Республика Дагестан																				
Республика Ингушетия																				
Кабардино-Балкарская Республика																				
Карачаево-Черкесская Республика																				
Республика Северная Осетия-Алания																				
Краснодарский край																				
Ставропольский край																				
Ростовская область																				
<b>Уральский район</b>																				
Республика Башкортостан																				
Удмуртская Республика																				
Курганская область																				
Оренбургская область																				
Пермский край																				
Свердловская область																				
Челябинская область																				
<b>Западно-Сибирский район</b>																				
Республика Алтай																				
Алтайский край																				
Кемеровская область																				
Новосибирская область																				
Омская область																				
Томская область (южнее 60-параллели)																				
Томская область (южнее 60-параллели)																				
Томская область (севернее 60-паралл.)																				
Томская область (севернее 60-паралл.)																				

Источник: Сборник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», Москва, Выпуск 99, 2017 г. (стр. 43)

Таким образом, коэффициент перехода с 01.01.2016 г. по 01.04.2017 г. составляет 1,089.

2

Строительно-монтажные работы



Дата введения сметных цен, период	Восточно-Сибирский район						
	Томская область	Республика Бурятия	Республика Тыва	Республика Хакасия	Красноярский край	Иркутская область	Забайкальский край
01.01.1984	0,04871	0,07222	0,07274	0,05643	0,05863	0,05749	0,06287
01.01.1991	0,07850	0,11620	0,11963	0,09101	0,09501	0,09305	0,10251
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,202	1,186	1,020	1,036	1,277	1,126	1,091
2001 г.	1,668	1,803	1,148	1,286	1,685	1,431	1,345
2002 г.	2,012	1,890	1,506	1,562	2,046	1,728	1,611
2003 г.	2,368	2,162	1,812	1,685	2,234	2,120	1,871
2004 г.	2,708	2,467	2,094	2,031	2,718	2,381	2,120
2005 г.	3,150	2,840	2,481	2,360	3,186	2,804	2,472
2006 г.	3,900	3,480	3,045	2,928	3,955	3,478	3,086
2007 г.	4,558	3,988	3,526	3,459	4,642	4,073	3,655
2008 г.	5,323	4,711	4,187	4,099	5,458	4,843	4,324
2009 г.	5,433	5,000	4,610	4,344	5,820	5,414	4,594
2010 г.	5,244	5,539	4,659	5,245	6,605	5,622	5,129
2011 г.	5,283	6,105	4,500	5,751	6,654	5,708	5,012
2012 г.	5,625	6,834	5,154	6,597	7,708	6,408	5,757
2013 г.	6,408	7,876	6,488	7,230	8,399	7,439	7,173
2014 г.	6,629	8,469	7,111	7,548	8,782	7,604	7,579
2015 г.	6,817	8,627	7,680	7,225	9,328	7,653	8,010
2016 г.	6,968	9,132	8,095	7,487	9,784	8,001	8,496
1-й кв.	6,794	8,880	7,952	7,267	9,569	7,817	8,261
2-й кв.	6,871	8,992	8,022	7,378	9,692	7,886	8,351
3-й кв.	7,044	9,194	8,159	7,574	9,939	8,073	8,592
4-й кв.	7,163	9,460	8,247	7,730	9,935	8,227	8,781
2017 г.							
1-й кв.	7,365	9,602	8,336	7,894	9,947	8,308	8,848
январь	7,301	9,544	8,301	7,823	9,931	8,279	8,833
февраль	7,352	9,611	8,338	7,878	9,952	8,317	8,885
март	7,442	9,652	8,369	7,961	9,958	8,327	8,826
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2017 г. ПРОГНОЗ							
апрель	7,561	9,714	8,453	8,098	9,994	8,361	8,839
май	7,682	9,778	8,537	8,217	10,030	8,395	8,852
июнь	7,805	9,841	8,622	8,337	10,066	8,429	8,865

Выпуск 99 • апрель 2017

© КО-ИНВЕСТ 2017

Источник: Сборник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», Москва, Выпуск 99, 2017 г. (стр. 34)

Коэффициент перехода с 01.01.2016 г. по 01.12.2016 г. составляет значение:

$$1,089^* (7,805/7,561) = 1,124.$$

Численное значение и перечень прочих поправочных коэффициентов для объектов-аналогов согласно Рекомендациям Справочника оценщика, М., КО-ИНВЕСТ, 2016 г., а также результаты расчета рыночной стоимости объектов-аналогов как новых (по гл. 1-12 СМР) представлены в таблице 8.8:

Таблица 8.8

Наименование показателей и поправок	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок
КС	КС1	КС1	КС1	КС1
	03.08.000.0073	03.08.000.0074	03.08.000.0074	03.08.000.0074
Справочный показатель стоимости, руб./куб.м. (Сс)	9 689,00	6 819,00	6 819,00	6 819,00
Первая группа поправок, руб./куб.м. (ДС)				
на отличия в объемно-планировочных решениях:				
по количеству этажей	0	0	0	0
на различие в высоте этажа	0	0	0	0
на различие по протяженности здания	0	0	0	0
по ширине дома	0	0	0	0
на наличие подвала	0	0	0	0
по планировочному расположению лестниц	0	0	0	0
прочие отличия	0	0	0	0
на различие в конструктивных решениях:				

Наименование показателей и поправок	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок
подземной части здания	0	0	0	0
стен	0	0	0	0
перегородок	0	0	0	0
перекрытий и покрытий	0	0	0	0
кровли	0	0	0	0
лестниц, балконов, лоджий	0	0	0	0
заполнения проемов	0	0	0	0
полов	0	0	0	0
отделки	0	0	0	0
прочие отличия	0	0	0	0
<b>на отличия в решениях инженерных систем</b>				
инженерное оборудование	0	0	0	0
<b>Итого по 1 гр.</b>	<b>9 689,00</b>	<b>6 819,00</b>	<b>6 819,00</b>	<b>6 819,00</b>
<b>Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах</b>				
на различие в объеме здания	1	1	1	1
на различие в климате	1	1	1	1
на сейсмичность	1	1	1	1
на величину проч. и непредвиденных затрат	1	1	1	1
на региональное различие в уровне цен	1	1	1	1
на зональное различие в уровне цен	1	1	1	1
на изменение цен после издания справочника	1,124	1,124	1,124	1,124
по учету налога на добавленную стоимость	1	1	1	1
<b>Итого по 2 гр. (К)</b>	<b>1,124</b>	<b>1,124</b>	<b>1,124</b>	<b>1,124</b>
<b>Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)</b>	<b>10 890,44</b>	<b>7 664,56</b>	<b>7 664,56</b>	<b>7 664,56</b>
Строительный объем Объекта аналога (V), куб. м.	43 967,0	21 632,0	24 854,0	4 083,0
<b>Стоимость объекта оценки (BC) по гл. 1-12 СМР, руб.</b>	<b>478 819 975</b>	<b>165 799 762</b>	<b>190 494 974</b>	<b>31 294 398</b>

### Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежном выражении (Profit) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов:

$$\text{Profit} = \text{Pr} \times (\text{ССС} + \text{ДКИ}).$$

**7.5.1. Активный рынок**  
**Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 82

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,1%	20,0%	22,3%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	22,1%	21,0%	23,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	24,1%	22,8%	25,5%

Источник информации: Справочник Оценщика под ред. Лейфера, Том II, стр. 259, 2016 г.

Учитывая, что объекты относятся к высококлассной торговой недвижимости, принимаем среднее значение диапазона для объектов на уровне 24,1 %.

Расчет затрат на замещение объектов-аналогов, с учетом прибыли предпринимателя, представлен в *табл. 8.9*.

**Таблица 8.9**

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Затраты на замещение, руб.	478 819 975	165 799 762	190 494 974	31 294 398
Прибыль предпринимателя	115 395 614	39 957 743	45 909 289	7 541 950
<b>Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.</b>	<b>594 215 589</b>	<b>205 757 505</b>	<b>236 404 263</b>	<b>38 836 348</b>

### Расчеты величины накопленного износа

**Износ** – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- износ внешнего воздействия.

**Физический износ** – это потеря стоимости за счет естественных процессов в ходе эксплуатации. Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Физический износ может быть рассчитан по износу конструктивных элементов, исходя из «Правил оценки физического износа зданий» (ВСН 53-86; Госгражданстрой, Москва, 1990г.)

**Функциональное устаревание** – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

**Внешнее устаревание** вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т. д.

Для определения накопленного износа применяются следующие методы:

- метод эффективного возраста;
- метод сравнения продаж;
- метод разбивки.

При заданных требованиях к точности оценки и наличии исходной информации наиболее предпочтительным и общеприменимым является *метод разбивки*.

Данный метод предусматривает определение общей величины накопленного износа как суммы физического, функционального и внешнего износа.

Согласно информации по состоянию объектов-аналогов (таблица предложений объектов-аналогов), состояние всех объектов-аналогов удовлетворительное.

При определении физического износа объектов – аналогов была использована «Методика оценки аварийности зданий» МГСН 301.03-97, таблица №3.

Таблица 8.10

№ п/п	Физический износ, %	Общая характеристика технического состояния
1	0-20	хорошее
2	21-40	удовлетворительное
3	41-60	неудовлетворительное
4	61-80	ветхое
5	81-100	негодное

Согласно данной информации Оценщик считает целесообразным учесть дату ввода в эксплуатацию объектов-аналогов, а также текущее техническое состояние конструктивных элементов данных объектов, и принять физический износ объектов-аналогов равным значению показателей хорошего технического состояния от 5 % до 15 % для объектов-аналогов. Физический износ объектов уточнялся в результате интервьюирования с представителями собственника.

Стоимость Объекта – аналога с учётом накопленного износа по состоянию на дату проведения оценки рассчитывается по формуле:

$$AD = (1 - (1 - D/100\%) \times (1 - FO/100\%) \times (1 - EO/100\%)) \times 100\%,$$

где: D - физический износ, %;  
FO - функциональное устаревание, %;  
EO - внешнее (экономическое) устаревание, %

Таким образом, стоимость замещения объектов-аналогов, по состоянию на дату проведения оценки с учетом НДС (18%) составляет:

Таблица 8.11

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	10 929	5 377	6 178	1 015
Затраты на замещение, руб.	478 819 975	165 799 762	190 494 974	31 294 398
Прибыль предпринимателя, руб.	115 395 614	39 957 743	45 909 289	7 541 950
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.	594 215 589	205 757 505	236 404 263	38 836 348
Накопленный износ, руб.	89 132 338	20 575 751	23 640 426	1 941 817
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя и накопленного износа, руб.	505 083 251	185 181 754	212 763 837	36 894 531
Налог на добавленную стоимость, (18%)	90 914 985	33 332 716	38 297 491	6 641 016
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, накопленного износа и НДС, руб.	595 998 236	218 514 470	251 061 328	43 535 547
<b>Рыночная стоимость объектов аналогов на основе затратного подхода, руб. с учетом НДС</b>	<b>595 998 236</b>	<b>218 514 470</b>	<b>251 061 328</b>	<b>43 535 547</b>

Стоимость земельного участка без улучшений ( $V_L$ ) определяется через разность рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса и общих затрат инвестора на возведение объекта:

$$V_L = V_o - V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD),$$

где:  $V_L$  - стоимость земельного участка без улучшений;

$V_o$  - рыночная стоимость земельно-имущественного комплекса;

$V_b$  - общие затраты потенциального Инвестора на возведение объекта недвижимости (или, как вариант, на его ремонт/ реконструкцию).

Таблица 8.12

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение объекта-аналога		РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северный промышленный р-н, Заезд Андреевский, д. 2/3	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Центральный мкр, ул. Ленина	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северо-Восточный р-н, ул. 30 лет Победы	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, пр-д Первопроходцев 7/1
Цена предложения, руб.	руб.	633 882 000	250 000 000	259 476 000	49 735 000
Площадь имеющихся строений, кв. м	кв. м	10 929,00	5 377,00	6 178,00	1 015,00
Площадь земельного участка, кв. м	кв. м	6 220	3 008	1 776	584
Стоимость строительства объектов аналогов с учетом НДС и износа	руб.	595 998 236	218 514 470	251 061 328	43 535 547
Стоимость имущественного права на земельный участок	руб.	37 883 764	31 485 530	8 414 672	6 199 453
Стоимость имущественного права на земельный участок	руб./кв. м	6 091	10 467	4 738	10 616

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в таблице 8.13.



**Таблица 8.13 - Расчет рыночной стоимости общего земельного участка, площадью 7 198 кв. м**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения) , руб.		?	37 883 764	31 485 530	8 414 672	6 199 453
Общая площадь, кв. м		7 198	6 220	3 008	1 776	584
Цена для объектов-аналогов	руб./кв.м.		6 091	10 467	4 738	10 616
<b>1. Качество прав</b>						
1.1. Обременение		Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м.		6 091	10 467	4 738	10 616
1.2. Качество прав на земельный участок		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м.		6 091	10 467	4 738	10 616
<b>2. Условия финансирования</b>		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м.		6 091	10 467	4 738	10 616
<b>3. Особые условия</b>		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м.		6 091	10 467	4 738	10 616
<b>4. Условия рынка</b>						
4.1. Изменение цен во времени		11 октября 2017 г.	октябрь 2017 г	октябрь 2017 г	октябрь 2017 г	октябрь 2017 г
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м.		6 091	10 467	4 738	10 616
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-13,10%	-13,10%	-13,10%	-13,10%
<b>Скорректированная цена на условия сделки</b>	руб./кв.м.		5 293	9 096	4 117	9 225
<b>5. Категория и разрешенное использование земельного участка</b>						
5.1 Категория		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.2 Вид разрешенного использования		Для эксплуатации ОСЗ торгового назначения	Для эксплуатации ОСЗ торгового назначения	Для эксплуатации ОСЗ торгового назначения	Для эксплуатации ОСЗ торгового назначения	Для эксплуатации ОСЗ торгового назначения
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>6. Местоположение</b>						
6.1. Линия расположения		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка, %			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.2. Расстояние от остановки наземного транспорта		пешеходная доступность	пешеходная доступность	пешеходная доступность	пешеходная доступность	пешеходная доступность
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
6.3. Доступность объекта (транспортная)		Хорошая пешеходная и транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта	Хорошая пешеходная и транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта	Хорошая пешеходная и транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта	Хорошая пешеходная и транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта	Хорошая пешеходная и транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.4. Окружение объекта		Смешенная застройка	Смешенная застройка	Смешенная застройка	Смешенная застройка	Смешенная застройка
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>7. Физические характеристики</b>						
7.1. Площадь земельного участка, кв.м		7 198,00	6 220,00	3 008,00	1 776,00	584,00
Корректировка, %			-1,00%	-8,00%	-9%	-27%
7.2. Форма земельного участка		Удобная для застройки. Прямоугольная форма .	Удобная для застройки. Прямоугольная форма .	Удобная для застройки. Прямоугольная форма .	Удобная для застройки. Прямоугольная форма .	Удобная для застройки. Прямоугольная форма .
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7.3. Топография		Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7.4. Состояние участка		Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>8. Дополнительные характеристики</b>						
8.1. Доступные инженерные коммуникации		Инженерные коммуникации находятся на участке	Инженерные коммуникации находятся на участке	Инженерные коммуникации находятся на участке	Инженерные коммуникации находятся на участке	Инженерные коммуникации находятся на участке
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Выводы</b>						
Общая чистая коррекция, %			-1%	-8%	-9%	-27%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м.		5 240	8 368	3 746	6 734
Общая валовая коррекция, %			1%	8%	9%	27%
Коэффициенты весомости			0,326	0,342	0,197	0,135
Коэффициент вариации		32,93%	Величина коэффициента вариации выше требуемого значения - до 33%			
<b>Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом НДС</b>	руб./кв.м.		6 217			
<b>Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода с учетом НДС</b>	руб.		44 749 966			
<b>Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода без учета НДС</b>	руб.		37 923 700			

Источник: расчеты Оценщика ООО «ЦНЭС»

---

## Обоснование корректировок

### **Качество прав**

#### **Обременение**

Корректировка не проводилась, поскольку объект оценки и все аналоги не отличаются по данному параметру.

#### **Качество прав на земельный участок**

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Объект оценки и объекты-аналоги передаются на праве долгосрочной аренды. Таким образом, ввиду отсутствия различий по данному фактору, Оценщик счел целесообразным принять корректировку на качество прав на уровне 0%.

#### **Условия финансирования**

Так как финансовые условия рыночные, т.е. без привлечения заемных источников финансирования, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Особые условия**

В данном случае, особые условия для объекта оценки и объектов-аналогов не зарегистрированы. Ввиду отсутствия различий по данному фактору, корректировка принята на уровне 0%.

#### **Изменение цен во времени**

Корректировка не проводилась, поскольку объект оценки и все аналоги не отличаются по данному параметру.

#### **Отличие цены предложения от цены сделки**

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит на 12- 14 % ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. Оценщик счел целесообразным принять среднее значение из вышеупомянутого диапазона- 13,1%. (Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД 20, 2017 г).



СРД-20, май 2017 г.

### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
<b>Средние города</b>									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4	10,2	7,5	11,6	7,4	11,4	9,0	12,2	13,1

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД 20, 2017 г

#### Категория земельного участка. Вид разрешенного использования

Земельный участок объект оценки и объекты аналоги относятся к категории земель населенных пунктов (земли поселений), вид разрешенного использования объекта оценки - под торгово-развлекательный центр с роллердромом и подземным паркингом. Вид разрешенного использования объектов-аналогов – для эксплуатации зданий торгового назначения. Ввиду отсутствия различий по данному фактору, корректировка не вводится.

#### Местоположение

Цена объектов значительно различается в зависимости от престижности месторасположения. Тип района, или основной тип зданий, характеризующий данный район (жилые, офисные, торговые). В данном случае, объекты расположены в черте города Сургут, в сопоставимых по престижности районах, локализация объектов характеризуется выгодным расположением вблизи остановок общественного транспорта. Ввиду отсутствия различий по данному фактору, корректировка не вводится.

### Доступность

Для объектов торгового назначения не только площадь и цена являются основными характеристиками, но и прежде всего способность данного объекта самостоятельно обеспечить поток населения. И важнейшие качества при этом вне зависимости от направления деятельности - проходимость, транспортный поток. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги имеют хорошую доступность автотранспортом, удобные подъездные пути, а также пешеходную доступность от остановок общественного транспорта. Ввиду отсутствия различий по данному фактору, корректировка не вводится.

### Площадь земельного участка

Размеры земельного участка имеют свою градацию по стоимости:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

В рынке земли стоимость большего земельного участка меньше стоимости меньшего по площади земельного участка в расчете на удельный показатель.

Для определения величины корректировки на общую площадь, Оценщик проанализировал информацию, отраженную в следующих источниках: «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости», Лейфер Л. А., 2016 г. том III, стр. 180, рис. 109, Гришина М.Д.

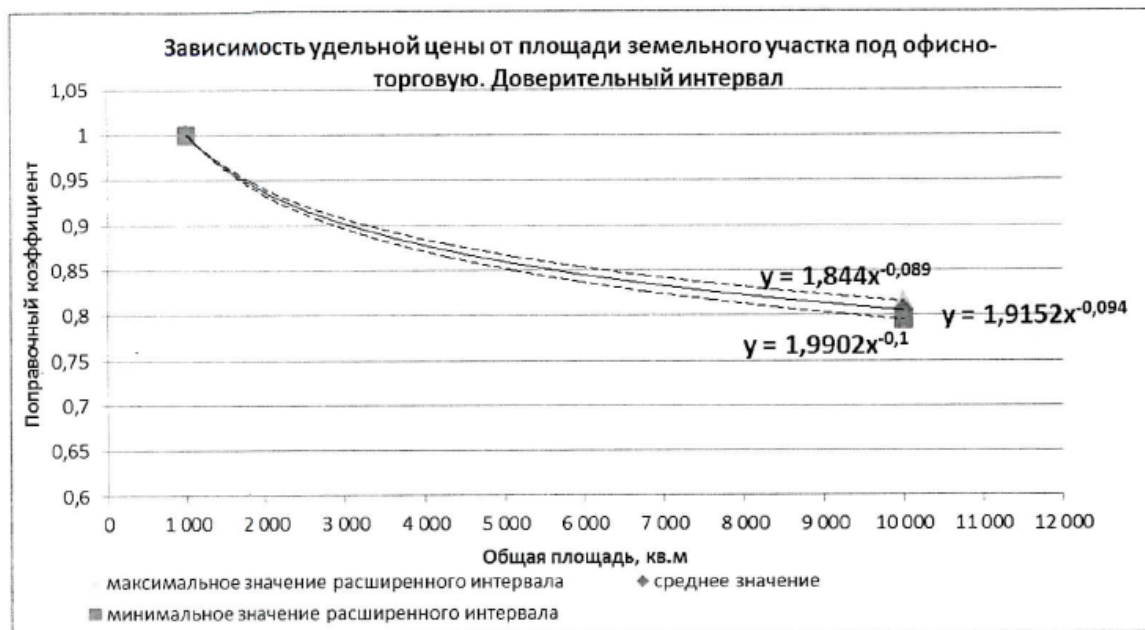


Рис. 109

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. III ТОМ, 2016 г. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков (рис. 109, стр. 180)

Корректировки для объектов-аналогов №1-№4 определены в таблице:

Таблица 8.14 - Расчет корректировки на площадь земельного участка (объекты-аналоги №№1-4)

Наименование	Площадь земельного участка, кв. м	Коэффициент корректировки (KS)	Корректировка на площадь округленно, %
Земельный участок объекта оценки	7 198	0,8311	-
Объект-аналог №1	6 220	0,8426	-1%
Объект-аналог №2	3 008	0,9021	-8%
Объект-аналог №3	1 776	0,9479	-9%
Объект-аналог №4	584	1,0524	-27%

Источник: расчеты Оценщика



**Форма земельного участка**

Корректировка не проводилась, поскольку объект оценки и все аналоги не отличаются по данному параметру.

**Топография**

Корректировка не проводилась, поскольку объект оценки и все аналоги не отличаются по данному параметру.

**Состояние участка**

Корректировка не проводилась, поскольку объект оценки и все аналоги не отличаются по данному параметру.

**Доступные инженерные коммуникации**

В современных условиях развития рынка недвижимости, в зависимости от сегмента, доступность коммуникаций имеет значительное влияние на формирование рыночной стоимости.

Важной ценообразующей характеристикой является наличие на участке коммуникаций и возможность их подведения. К основным коммуникациям относят: электричество, водоснабжение, газоснабжение и канализацию. Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем неосвоенные земельные участки.

Так как у объектов-аналогов и у объекта оценки коммуникации расположены на участке, корректировка не проводится.

После внесения всех корректировок рассчитывается чистая коррекция и общая валовая коррекция.

**Чистая коррекция** – это алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок.

**Валовая коррекция** – это сумма корректировок, взятых по абсолютным величинам.

Коэффициенты весомости при расчёте окончательного значения стоимости оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины валовой коррекции. При этом величина коэффициента весомости тем больше, чем меньше величина валовой коррекции.

Коэффициенты весомости рассчитывались по формуле:

$$g_i = \frac{(1 - GC_i / \sum_i^n GC_i)}{n - 1},$$

где GC<sub>i</sub> - валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Таким образом, показатель рыночной стоимости права аренды земельного участка, общей площадью 7 198,00 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торгово-развлекательный центр с ролледромом и подземным паркингом, кадастровый номер 86:10:0101195:110, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, по улице Генерала Иванова 1, в рамках сравнительного подхода составляет:

**37 923 700 (Тридцать семь миллионов девятьсот двадцать три тысячи семьсот) рублей, без учета НДС**

## 8.4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### 8.4.2.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- ✓ метод рыночных сравнений
- ✓ метод соотнесения цены и дохода.

*Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.*

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

**Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений** может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

- где:
- $V_{PC}$  - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
  - $K$  - количество аналогов
  - $V_{PCi}$  - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;
  - $\alpha_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:  $P_i$ - цена i-го объекта-аналога;  
 $N$ - количество ценообразующих факторов;  
 $D_{Pij}$ - значение корректировки цены i-го объекта-аналога по j-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- ✓ квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- ✓ «сотка» (сто кв.м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- ✓ гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей) площади.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

**Таблица 8.15 - Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен**

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

*Источник информации: данные анализа рыночной ситуации*

*Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:*

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

**При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади здания.**

#### **8.4.2.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ**

Для оценки зданий и земельных участков методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка торговой недвижимости в Сургуте. При выборе объектов-аналогов, учитывалась их сопоставимость. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.



В основе выбора Аналогов лежали выводы о НЭИ Объекта.

Для оценки методом сравнения продаж, оценщиками были проанализированы столичные рынки продаж коммерческой недвижимости. В результате исследования рынков и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах в октябре 2017 г.

Нами собраны сведения о ценах продажи объектов недвижимости, сопоставимых с Объектом по типу недвижимости, местоположению в городе, шаговая доступность от остановок общественного транспорта, состоянию и масштабу. С целью сбора и уточнения информации и для повышения уровня ее достоверности мы проинтервьюировали продавцов.

В качестве аналогов будут выступать здания сопоставимые по техническому состоянию, конструктивным особенностям, функциональному назначению, расположенные в сопоставимом местоположении относительно основных транспортных магистралей в равноценной застройке.

Таблица 8.16 - Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Единица сравнения	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Дата продажи/Дата выставления на торги		актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки
Передаваемые права на здание		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Цена предложения с учетом НДС	руб.	633 882 000	250 000 000	259 476 000
Общая площадь здания	кв.м.	10 929,0	5 377,0	6 178,0
Цена предложения с учетом НДС	руб./кв.м	58 000	46 494	42 000
Площадь земельного участка, кв.	кв. м	6 220	3 008	1 776
Местоположение		РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северный промышленный р-н, Заезд Андреевский, д. 2/3	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Центральный мкр, ул. Ленина	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северо-Восточный р-н, ул. 30 лет Победы
Описание		Продаётся торговый центр в Сургуте, на пересечении Андреевского заезда с улицей Островского. 5 минут от центра города. Адрес: Андреевский заезд, д. 2/3. Общая площадь строения – 10929 кв. м. Торговая площадь – 10779 кв. м. Площадь земельного участка – 6220 кв. м. ТЦ построен в 2013 году. 2 этажа. Имеются две КТПМ по 200 кВт. Есть парковка на 300 парковочных мест. Стоимость – 58000 руб. за кв. м. Возможен торг.	Продаётся выгодный арендный бизнес в самом центре города Сургута- ТРЦ «Рандеву». Здание площадью 5377 м2 расположенное на земельном участке 3008 м2 имеет 4 этажа. Парковка на 130 машиномест, дата ввода в эксплуатацию- 2010 г. Технические характеристики: лифты 3, система кондиционирования точечная, отопление, водоснабжение, канализация- централизованные, пожарная и охранная сигнализация, приточно-вытяжная система вентиляции установлены. Выделенная электрическая мощность 240 квт. Высота потолков 3,5 м, внутренние перегородки- гипсокартон, стекло, санузлы на всех этажах. Полезные площади ТРЦ заполнены на 99%, более 25 арендаторов. Отличный ремонт.	Продается торгово-офисный центр с черновой отделкой. Свободная планировка, возможность размещения торговых, офисных арендаторов, супермаркета, а также точек общепита. Техническое оснащение: пассажирский лифт, грузовой лифт в зоне дебаркадера, лифт для маломобильных групп. Общее количество машиномест на парковке - 150. Выделенная электрическая мощность - 530 квт. Имеются все инженерные коммуникации. Выгодное расположение на первой линии в оживленном районе города с высоким трафиком. Есть заявки на аренду 85% площадей.
Техническое состояние здания		Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Черновая отделка
Источник информации		Контакты: Запрос обратного звонка <a href="https://zdanie.info/2696/object/8760">https://zdanie.info/2696/object/8760</a>	Контакты: +7 922 449-08-93 <a href="https://surgut.etagi.com/commerce/1555221/">https://surgut.etagi.com/commerce/1555221/</a>	Контакты: +7 932 416-53-34 <a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/161888023/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/161888023/</a>
Фото объекта-аналога				Нет фото

Источник информации: данные из открытых источников



Для учета площади земельного участка, входящего в состав объекта оценки и объектов-аналогов Оценщик принял решение производить расчет рыночной стоимости 1 кв. м. улучшений (без учета стоимости прав на земельный участок) в рамках сравнительного подхода. Стоимость прав на земельный участок будет учтена после расчета рыночной стоимости улучшений. Расчет рыночной стоимости улучшений, без учета стоимости прав на земельный участок представлен ниже.

**Расчет рыночной стоимости улучшений, без учета стоимости прав на земельный участок**

	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения), руб.	633 882 000,00	250 000 000,00	259 476 000,00
Площадь зу	6 220,00	3 008,00	1 776,00
Стоимость 1 кв. м. земельного участка	6 217	6 217	6 217
Корректировка на местоположение	0%	0%	0%
Корректировка на площадь	1,00%	9,00%	14,00%
Корректировка на качество передаваемых прав	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость прав на земельный участок	39 056 437	20 383 802	12 587 187
Стоимость улучшений	594 825 563	229 616 198	246 888 813
Стоимость 1 кв. м. улучшений	54 426	42 703	39 963

*Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)*

**Корректировка на местоположение**

В данном случае, объект оценки и объекты-аналоги расположены в черте города Сургут, с аналогичным пешеходным трафиком и транспортной доступностью от ближайших остановок общественного транспорта. Таким образом, учитывая сопоставимость объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка принята на уровне 0%.

**Корректировка на площадь**

Корректировка на площадь объектов-аналогов определялась Оценщиком, аналогично методике, представленной в разделе 8.4.1 настоящего Отчета при расчете рыночной стоимости прав на земельные участки.

**Корректировка на качество передаваемых прав**

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Земельный участок в составе объекта оценки передается на праве аренды. Земельные участки в составе объектов-аналогов также передаются на праве аренды. Корректировка равна 0%.

Расчет рыночной стоимости улучшений представлен в таблице ниже.

Таблица 8.17 - Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения) , руб.		?	633 882 000	250 000 000	259 476 000
Цена улучшений , руб.			594 825 563	229 616 198	246 888 813
Общая площадь, кв. м		32 884,2	10 929,0	5 377,0	6 178,0
Цена улучшений для объектов-аналогов	руб./кв. м		54 426	42 703	39 963
<b>1. Качество прав</b>					
1.1. Обременение		Обременения не учитываются	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		54 426	42 703	39 963
<b>2. Условия финансирования</b>		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка, %			0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		54 426	42 703	39 963
<b>3. Особые условия</b>		Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		54 426	42 703	39 963
<b>4. Условия рынка</b>					
4.1. Изменение цен во времени		11 октября 2017 г.	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки
Корректировка, %			0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		54 426	42 703	39 963
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		Уторговывание не предусмотрено	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно
Корректировка, %			-30,0%	-30,0%	-30,0%
<b>Скорректированная цена на условия сделки</b>	руб./кв.м		<b>38 098</b>	<b>29 892</b>	<b>27 974</b>
<b>5. Местоположение</b>					
5.1. Место нахождения объекта		РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северный промышленный р-н, Заезд Андреевский, д. 2/3	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Центральный мкр, ул. Ленина	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Северо-Восточный р-н, ул. 30 лет Победы
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)
Корректировка, %			0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
5.3. Транспортная доступность для личного и наземного общественного транспорта		Удовлетворительная транспортная доступность. Удовлетворительная доступность автомобилем и общественным транспортом. Большое количество "пробок". Удобные подъездные пути.	Удовлетворительная транспортная доступность. Удовлетворительная доступность автомобилем и общественным транспортом. Большое количество "пробок". Удобные подъездные пути.	Удовлетворительная транспортная доступность. Удовлетворительная доступность автомобилем и общественным транспортом. Большое количество "пробок". Удобные подъездные пути.	Удовлетворительная транспортная доступность. Удовлетворительная доступность автомобилем и общественным транспортом. Большое количество "пробок". Удобные подъездные пути.
<b>Корректировка, %</b>			<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
5.4. Функциональная зона (окружение объекта)		Многофункциональная общественная зона	Многофункциональная общественная зона	Многофункциональная общественная зона	Многофункциональная общественная зона
<b>Корректировка, %</b>			<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>6. Физические характеристики</b>					
6.1. Тип объекта		осз	осз	осз	осз
<b>Корректировка, %</b>			<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
6.2. Общая площадь здания		32 884,20	10 929,00	5 377,00	6 178,00
<b>Корректировка, %</b>			<b>-20%</b>	<b>-30%</b>	<b>-28%</b>
6.3. Техническое состояние здания		Хорошее (износ менее 20%)	Хорошее (износ менее 20%)	Хорошее (износ менее 20%)	Хорошее (износ менее 20%)
<b>Корректировка, %</b>			<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
6.4. Состояние отделки помещений		Не требует ремонта, хорошая отделка	Не требует ремонта, хорошая отделка	Не требует ремонта, хорошая отделка	Отделка отсутствует
<b>Корректировка, %</b>			<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>12%</b>
6.5. Класс инженерного оборудования		Современное импортное	Современное импортное	Современное импортное	Современное импортное
<b>Корректировка, %</b>			<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
6.6. Состояние инженерного оборудования		Не требует замены	Не требует замены	Не требует замены	Не требует замены
<b>Корректировка, %</b>			<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>7. Экономические характеристики</b>					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ
<b>Корректировка, %</b>			<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>8. Сервис и дополнительные характеристики</b>					
8.1. Обеспеченность коммунальными услугами		Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей
<b>Корректировка, %</b>			<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Выводы</b>					
Общая чистая коррекция, %			<b>-20%</b>	<b>-30%</b>	<b>-16%</b>
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		<b>30 478</b>	<b>20 924</b>	<b>23 498</b>
Общая валовая коррекция, %			<b>20%</b>	<b>30%</b>	<b>40%</b>
Коэффициенты весомости			<b>0,31</b>	<b>0,39</b>	<b>0,30</b>

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Коэффициент вариации скорректированных цен		19,80%	Совокупность скорректированных цен однородна. Коэффициент вариации до 33%		
Рыночная стоимость улучшений на основе сравнительного подхода без учета земельного участка, с учетом округления, с учетом НДС	руб./кв.м		24 658		
Рыночная стоимость улучшений на основе сравнительного подхода, с учетом округления, с учетом НДС	руб.		810 858 604		
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, общей площадью 7 198 кв. м, с учетом НДС	руб.		44 749 966		
Рыночная стоимость нежилого здания, с учетом земельного участка, на основе сравнительного подхода, с учетом округления, с учетом НДС	руб.		855 608 570		
Рыночная стоимость нежилого здания, с учетом земельного участка, на основе сравнительного подхода, с учетом округления, без учета НДС	руб.		725 092 008		

Источник информации: расчеты Оценщика

Использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

**В рамках данного отчета коэффициент вариации** характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне менее 33 %. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

#### **8.4.2.3 ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК**

##### **КАЧЕСТВО ПРАВ**

###### Обременения:

Обременения не зарегистрированы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

###### Качество прав:

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Права на оцениваемый объект и отобранные объекты-аналоги имеют одинаковый состав – собственность, таким образом, корректировка по данному фактору равна нулю.

##### **УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ**

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

##### **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

##### **УСЛОВИЯ РЫНКА**

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке коммерческой недвижимости. Дата предложения объектов аналогов октябрь 2017 года, дата проведения оценки – 11 октября 2017 года – величина корректировки равна 0%. Срок экспозиции объекта оценки и всех объектов аналогов составляет 5 месяцев, согласно данным риэлтерских компаний.

###### Отличие цены предложения от цены сделки:

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.



Корректировка проводилась на основании данных сайтов таких как (<http://www.cian.ru/>, <http://irr.ru/>, <http://www.avito.ru/> и т.п.), а так же исходя из беседы с риэлторами ведущих агентств недвижимости г. Москвы (АН «Инком» (<http://www.incom.ru/>) риэлтор Хейлик Оксана Валентиновна т. +7 (495) 228-00-30 (стаж работы в риэлторской деятельности более 3 лет), АН «Миэль» (<http://www.miel.ru/>) риэлтор Панасенко Светлана Александровна т. +7 (495)775-7555, доб. 7488, +7(963)966-7711, +7 (925) 882-3676 (стаж работы в риэлторской деятельности более 5 лет), АН «Миан» (<http://www.mian.ru/>) риэлтор Татьяна Косенкова т. +7 (495) 974 62 62 (стаж работы в риэлторской деятельности более 5 лет)), информационно-аналитического бюллетеня RWAY (№№ 269, 270 август, сентябрь 2017 г.). По их данным, величина уторговывания для торговых центров, расположенных в городе Сургут, площадью более 30 000 кв. м, может составлять от 25% до 35%. Оценщик счел целесообразным принять среднее значение из вышеупомянутого диапазона - 30%.

### МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Анализ рынка продаж объектов коммерческого назначения показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:

- ✓ престижность района;
- ✓ доступность объекта (транспортная и пешеходная);
- ✓ качество окружения.

#### Престижность района

Престижность района расположения объекта оценки – это социальный фактор, характеризующий сосредоточение в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Цена объектов значительно различается в зависимости от престижности месторасположения. Тип района, или основной тип зданий, характеризующий данный район (жилые, офисные, торговые). При этом играет роль плотность застройки, этажность, время, когда была возведена основная часть домов, поскольку это важно для анализа контингента жителей (в хрущевках, как правило, проживают в основном пенсионеры, в новостройках - более активная часть населения).

Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в черте города Сургут, в сопоставимых по престижности районах, с аналогичным пешеходным трафиком и транспортной доступностью от ближайших остановок наземного транспорта, на 1 линии домов, Оценщик счел целесообразным принять корректировку на местоположение объектов на уровне 0%.

#### Качество окружения

Объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по качеству окружения, так как расположены в смешенной зоне, следовательно корректировка не требуется.

### ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

#### Площадь объекта

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Так как объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют различия по площади, Оценщик принял решение корректировать на данный факт.

Корректировка на общую площадь объекта принята на основании Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1181-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>). Информация представлена ниже.

### на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Точное строение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,20	0,708
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,21	0,627

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

$$Ks = (So/Sa)^n$$

Калькулятор расчета корректировки на площадь  
 Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

*Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1181-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>*

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена статистически полученная формула зависимости рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости от общей площади объекта недвижимости:

$$C = b \cdot S^n$$

где:

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$Ks = (So/Sa)^n;$$

где:

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

**Таблица 8.18 - Расчет корректировки на площадь**

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, кв. м	32 884,2	10 929,0	5 377,0	6 178,0
Корректировка на общую площадь, %		-20%	-30%	-28%

*Источник информации: расчеты Оценщика*

<sup>9</sup> Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб», <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>

### Техническое состояние зданий

Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки, согласно правилу оценки физического износа зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «неудовлетворительно - удовлетворительно - хорошо».

Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой здания в хорошем техническом состоянии. Ввиду отсутствия различий по данному фактору, корректировка принята на уровне 0%.

### Состояние отделки помещений

Техническое состояние: чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «лучше-хуже».

Внутренняя отделка - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

В данном случае объект оценки и объекты-аналоги №1, 2 - объекты с хорошей отделкой, не требуют проведения ремонтных работ. Корректировка равна 0%. Объект-аналог №3 представлен без отделки, таким образом, требуется введение корректировки. Корректировка принята на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, и составила для объекта-аналога №3 значение на уровне  $(1/0,89) = 12\%$ .

The screenshot shows the StatRielt website interface. The browser address bar displays the URL: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1196-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-c>. The website header includes the StatRielt logo and navigation menu items: "Подать объявление", "Мои объявления", "База недвижимости", "Статистика рынка", "Для оценки", "Оформление прав", "Эксплуатация и ремонт", "Анализ рынка", "Компании на рынке", "Отзывы и пр...".

#### на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненности коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала Statrielt на основе рыночной информации

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00

*Источник информации:* <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1196-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>

### ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Отобранные аналоги и оцениваемый объект по критерию соответствия наиболее эффективного использования являются сопоставимыми, так как представляют складские здания. Корректировка не требуется.

## СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

### Обеспеченность коммунальными услугами

Объекты оценки и аналоги обладают сопоставимым набором коммуникаций. Введение корректировок не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

#### 8.4.2.4 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС (18%), с учетом округления, составляет:

Таблица 8.19

Наименование	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
Рыночная стоимость нежилого здания, торгово-развлекательного центра «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, общей площадью 32 884,2 кв.м., расположенного на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торгово-развлекательный центр с роллердромом и подземным паркингом, кадастровый номер 86:10:0101195:110, общей площадью 7 198 кв. м, без учета НДС	725 092 008
в том числе:	
Право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торгово-развлекательный центр с роллердромом и подземным паркингом, общей площадью 7 198 кв. м, кадастровый номер 86:10:0101195:110, расположенного по адресу: РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1, с учетом округления, без учета НДС (18%)	37 923 700
Рыночная стоимость нежилого здания, торгово-развлекательного центра «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, общей площадью 32 884,2 кв.м., кадастровый номер: 86:10:0101195:1042, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1, без учета земельного участка, с учетом округления, без учета НДС (18%)	687 168 308

Источник информации: расчеты Оценщика

### 8.4.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

#### 8.4.3.1 Методология доходного подхода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- ✓ метод прямой капитализации дохода;
- ✓ метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с

формальной (математической) точки зрения две разновидности: *метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ)* и *метод капитализации по расчетным моделям*.

*Метод анализа дисконтированных денежных потоков* — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

*Метод капитализации по расчетным моделям* — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
2. Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
3. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
4. Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации доходов.

#### 8.4.3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Таблица 8.20

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы ( V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход ( EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т.ч.
	условно-постоянные
	условно-переменные



Знак действия	Доходы и расходы
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- ✓ потенциальный валовой доход;
- ✓ эффективный валовой доход;
- ✓ чистый операционный доход.

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

**Потенциальный валовой доход** – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S ,$$

где:

*A* – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

*S* – площадь, сдаваемая в аренду.

В результате исследования рынка аренды коммерческих помещений были выявлены объекты, сопоставимые по местоположению и уровню потребительских свойств с объектом оценки. Подбор данных осуществлялся, исходя из условия соблюдения репрезентативности, как самих объектов, так и использованных источников информации. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 8.21 - Описание объектов-аналогов для расчета рыночной арендной платы

Местоположение	Рыночная стоимость предложения, руб. /кв.м./год с учетом НДС	Общая площадь, кв. м	Описание	Источник информации
РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, 11	6 000	500	Сдается в аренду торговое помещение, расположенное в торговом центре, общей площадью 500 кв. м. 1 этаж. Ставка аренды 6 000 руб. за кв. м в год, с учетом НДС, и коммунальных платежей. Хорошая отделка, не требует проведения ремонтных работ. Контактная информация: +7 (346) 255-07-88	<a href="https://surgut.irr.ru/real-estate/commercial/retail/pomeschenie-torgovoe-500-kv-m-otdel-nyy-vhod-1-ya-advert626858486.html">https://surgut.irr.ru/real-estate/commercial/retail/pomeschenie-torgovoe-500-kv-m-otdel-nyy-vhod-1-ya-advert626858486.html</a>
РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Крылова	4 620	800	Сдается в аренду торговое помещение, расположенное в торговом центре, общей площадью 800 кв. м. 4 этаж. Ставка аренды 4 620 руб. за кв. м в год, с учетом НДС, и коммунальных платежей. Хорошая отделка, не требует проведения ремонтных работ. Контактная информация: запрос обратного звонка.	<a href="http://po-krupnomu.ru/surgut/arenda-magazin/torgovoe_958154">http://po-krupnomu.ru/surgut/arenda-magazin/torgovoe_958154</a>
РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Комплектовочная 5	6 000	6000	Сдается в аренду торговый центр, общей площадью 6 000 кв. м. Ставка аренды 6 000 руб. за кв. м в год, с учетом НДС, и коммунальных платежей. Хорошая отделка, не требует проведения ремонтных работ. Контактная информация: 8-929-298-4674	<a href="https://surgut.biznesarenda.ru/arenda/torgovye-centry/111083">https://surgut.biznesarenda.ru/arenda/torgovye-centry/111083</a>
РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, 30 лет победы 66	8 400	50	Сдается в аренду торговое помещение, расположенное в торговом центре, общей площадью 50 кв. м. 2 этаж. Ставка аренды 8 400 руб. за кв. м в год, с учетом НДС, и коммунальных платежей. Хорошая отделка, не требует проведения ремонтных работ. Контактная информация: 8-937-367-2262	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-139182026">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-139182026</a>

Источник информации: данные из открытых источников

Расчет рыночной арендной платы представлен ниже в таблице.

Таблица 8.22 - Расчет рыночной ставки арендной платы

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Ставка арендной платы (предложения) с учетом НДС, руб./кв.м в год	?	6 000	4 620	6 000	8 400
Общая площадь, кв.м	32 884,20	500,00	800,00	6 000,00	50,00
<b>1. Качество прав</b>					
1.1. Обременения прав пользования и владения	Обременения прав пользования и владения не учитываются	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка, руб./кв.м в год</b>		6000	4620	6000	8400
1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка, руб./кв.м в год</b>		6000	4620	6000	8400
1.3. Качество прав пользования и владения объектом аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка, руб./кв.м в год</b>		6000	4620	6000	8400
<b>2. Условия финансирования</b>					
2.1. Структура расходов, включенных в арендную ставку	включает НДС	включает НДС	включает НДС	включает НДС	включает НДС
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка, руб./кв.м в год</b>		6000	4620	6000	8400
2.2. Условия по изменению ставок арендной платы	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка, руб./кв.м в год</b>		6000	4620	6000	8400
<b>3. Особые условия</b>		Особые условия аренды не зарегистрированы			
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка, руб./кв.м в год</b>		6 000	4 620	6 000	8 400
<b>4. Условия рынка</b>					
4.1. Изменение цен во времени	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м в год</b>		6 000	4 620	6 000	8 400
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка, %		-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
<b>Скорректированная ставка арендной платы на условия сделки, руб./кв.м в год</b>		5 550	4 274	5 550	7 770
<b>5. Местоположение</b>					

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
5.1. Место нахождения объекта	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, 11	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Крылова	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Комплектовочная 5	РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Лермонтова д. 9 а
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей (красных линий)	<b>Удобное</b> для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	<b>Удобное</b> для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	<b>Удобное</b> для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	<b>Удобное</b> для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	<b>Удобное</b> для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
5.3. Транспортная доступность здания для личного и наземного общественного транспорта	Удовлетворительная транспортная доступность. Удовлетворительная доступность автомобилем и наземным общественным транспортом. Большое количество "пробок". Удобные подъездные пути.	Удовлетворительная транспортная доступность. Удовлетворительная доступность автомобилем и наземным общественным транспортом. Большое количество "пробок". Удобные подъездные пути.	Удовлетворительная транспортная доступность. Удовлетворительная доступность автомобилем и наземным общественным транспортом. Большое количество "пробок". Удобные подъездные пути.	Удовлетворительная транспортная доступность. Удовлетворительная доступность автомобилем и наземным общественным транспортом. Большое количество "пробок". Удобные подъездные пути.	Удовлетворительная транспортная доступность. Удовлетворительная доступность автомобилем и наземным общественным транспортом. Большое количество "пробок". Удобные подъездные пути.
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
5.4. Доступность здания от остановки общественного наземного транспорта	Пешеходная доступность	Пешеходная доступность	Пешеходная доступность	Пешеходная доступность	Пешеходная доступность
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
5.5. Окружение объекта	жилая зона	жилая зона	жилая зона	жилая зона	жилая зона
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>6. Физические характеристики</b>					
6.1. Тип здания в котором размещается арендуемое помещение	Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
6.2. Линия расположения объекта	1 линия домов	1 линия домов	1 линия домов	1 линия домов	1 линия домов
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
6.3. Общая площадь помещения, кв.м	аренда блоками	500	800	6000	50
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
6.4. Техническое состояние здания	Хорошее (износ до 10-20%)	Хорошее (износ до 10-20%)	Хорошее (износ до 10-20%)	Хорошее (износ до 10-20%)	Хорошее (износ до 10-20%)
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
6.5. Класс отделки помещений	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
6.6. Состояние отделки помещений	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
<b>7. Экономические характеристики</b>					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - торговое помещение	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - торговое помещение	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - торговое помещение	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - торговое помещение	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - торговое помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
<b>8. Сервис и дополнительные характеристики</b>					
8.1. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей.
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
<b>Выводы</b>					
Общая чистая коррекция, %		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м в год</b>		5 550	4 274	5 550	7 770
Общая валовая коррекция, %		0%	0%	0%	0%
Коэффициенты весомости		0,25	0,25	0,25	0,25
Коэффициент вариации	25,12%	Совокупность скорректированных цен однородна. Коэффициент вариации до 33%			
<b>Рыночная ставка арендной платы для торговых помещений, с учетом НДС, руб./кв.м в год</b>		5 786			
<b>Рыночная ставка арендной платы для торговых помещений, без учета НДС, руб./кв.м в год</b>		4 903			

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование вносимых корректировок вносилось аналогичным образом, как и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом. Корректировка на торг составила (-7,5%), что соответствует среднему значению для аренды торговых помещений в средних городах.

Корректировка на площадь: Учитывая возможность сдачи оцениваемого объекта по частям (блоками), корректировка по данному фактору не требуется.



Ниже представлены фактические арендные ставки по арендованным торговым площадям на дату проведения оценки по данным Заказчика.

Таблица 8.23 - Фактические данные по арендованным торговым площадям по данным Заказчика

Конкурсный управляющий  
обществом с ограниченной ответственностью «Вершина»  
ООО «Вершина», ОГРН: 1068602057809, ИНН: 8602009407, КПП: 613201001  
346630, Ростовская обл., Семикаракорский р-н, г. Семикаракорск, ул. Ленина, д. 119, оф. 2  
Юшкевич Леонид Николаевич  
почтовый адрес: а/я 161, г. Москва, 115432 Юшкевичу Л.Н.  
e-mail: arbitr.vershina@gmail.com

Реестр договоров аренды

№ п/п	Наименование арендатора	Наименование помещений (складские, офисные, производственные, торговые)	Договор аренды № срок действия с по	Площадь, кв. м	Арендная ставка, рублей за 1 кв.м. в год, с учетом НДС
1	ООО «Югразмостстрой»	Торговое	№ 282_17-АР-В_КДА с 01.06.2017 г. по 01.05.2018 г.	96	18750
2	АО «Сказкой Логистика»	Торговое	ДА 9/10 с 09.12.2010 г. по 12.02.2018 г.	56,1	16042,8
3	АО «Русская Телефонная Компания»	Торговое	169_17-АР-В_КДА с 11.04.2016 г. по 10.01.2018 г.	24,3	39506,16
4	ООО «ГУРПРОФИ»	Торговое	253_17-АР-В_КДА с 01.03.2017 г. по 31.01.2018 г.	64,6	11145,48
5	ООО «РДГрупп»	Торговое	242_17-АР-В_КДА с 01.02.2017 г. по 31.12.2017 г.	6	78588
6	ООО «Учебный центр Флинт»	Офисное	285_17-АР-В_КДА с 01.06.2017 г. по 01.05.2018 г.	53,9	4319,16
7	ИП Тулякова Б.Б.У.	Складское	134_16-АР-В_КДА с 02.03.2016 г. по 31.12.2017 г.	28	3000
8	ИП Тулякова Б.Б.У.	Торговое	197_16-АР-В_КДА с 22.09.2016 г. по 30.11.2017 г.	93	2580,6
9	ИП Тулякова Б.Б.У.	Торговое	КДА 86/11 с 26.05.2015 г. на неопределенный срок	35	12000
10	ИП Грушвал Т.Г.	Торговое	КДА 122/11 с 26.01.2016 г. по 30.11.2017 г.	82,8	12000
11	ИП Остапчук Н.	Торговое	256_17-АР-В_КДА с 09.02.2017 г. по 31.12.2017 г.	35	12000
12	ИП Курбатов А.М.	Торговое	149_16-АР-В_КДА-О с 07.04.2016 г. по 20.03.2018 г.	5	28800
13	ООО «Арлекино»	Торговое	КДА-О 93/11 с 29.01.2016 г. на неопределенный срок	4	54000
14	ООО «ЧайСтрТорг»	Торговое	244_17-АР-В_КДА-О с 01.01.2017 г. по 30.11.2017 г.	13	18461,52
15	ИП Галкин О.Ф.	Торговое	254_17-АР-В_КДА-О с 01.02.2017 г. по 31.12.2017 г.	6	20000,04
16	ИП Кузнецов Р.М.	Торговое	182_16-АР-В_ДА с 19.07.2016 г. по 30.06.2019 г.	1487,65	3600
17	ИП Назров Х.М.	Торговое	257_16-АР-В_КДА с 01.03.2017 г. по 31.01.2018 г.	119	2024,4
18	ИП Буковская Я.В.	Торговое	267_17-АР-В_КДА с 01.04.2017 г. по 28.02.2018 г.	70	6000

Страница 1 из 3

19	ООО «ЭД-ФОРМА»	Торговое	246 17-АР-В_КДА 01.02.2017 г. по 31.12.2017 г.	с	101,7	5899,68
20	ИП Газарова Л.Е.	Торговое	273 17-АР-В_КДА-О 01.05.2017 г. по 31.03.2018 г.	с	6	20000,04
21	ООО «ЮСИ.РФ-ЮГРА»	Офисное	168 16-АР-В_ДА 23.06.2017 г. по 30.04.2021 г.	с	763,5	3600
22	ООО «БогАрт»	Торговое	143 16-АР-В_ДА 28.03.2016 г. по 31.07.2021 г.	с	92	4196,76
23	ООО «БогАрт»	Торговое	218 16-АР-В_ДА 09.11.2016 г. по 30.11.2021 г.	с	57	4800
24	ООО «БогАрт»	Торговое	289 17-АР-В_ДА 14.06.2017 г. по 30.10.2021 г.	с	300	800,04
25	АО «Талдер»	Торговое	Меф_с/1163/14 22.09.2014 г. по 22.09.2024 г.	с	2836,4	11400
26	ООО «реСтор»	Торговое	ДА 19/11 31.05.2012 г. по 31.12.2017 г.	с	155,4	9266,4
27	ООО «Р-Сервис»	Торговое	ДА 34/11 С 26.03.2013 г. по 31.03.2020 г.		1000	4721,4
28	ООО «Р-Сервис»	Складское	230 16-АР-В_КДА 02.12.2016 г. по 30.11.2017 г.	с	13,3	4511,28
29	ООО «Р-Сервис»	Торговое	261 17-АР-В_ДА 28.02.2017 г. по 31.01.2027 г.	с	245	6635,28
30	ИП Сырванов А.М.	Торговое	ДА 33/11 С 26.03.2013 г. по 31.03.2020 г.		270	4724,4
31	ИП Сырванов А.М.	Торговое	259 17-АР-В_ДА 28.02.2017 г. по 31.01.2027 г.	с	615,3	6632,4
32	ООО «Рост Девелопмент»	Производственное	260 17-АР-В_ДА 28.02.2017 г. по 31.01.2027 г.	с	220	6635,76
33	ИП Петухова А.П.	Торговое	ДА 03/11-2012 с 01.11.2012 г. по 11.05.2021 г.	с	33,8	2400
34	ООО «Интеракто»	Торговое	КДА 102/11 с 01.10.2015 г. по 09.12.2020 г.		1083,1	2400
35	ООО «Маткошто»	Торговое	280 17-АР-В_ДА 01.06.2017 г. по 01.06.2022 г.	с	421,6	5400
36	ИП Аветисян А.С.	Торговое/складское	286 17-АР-В_КДА 01.06.2017 г. по 30.11.2017 г.	с	84,2	4631,77
37	ИП Абдрафиков А.А.	Торговое/складское	201 17-АР-В_КДА 21.11.2016 г. на неопределенный срок	с	12,8	14062,44
38	ПАО «Детский мир»	Торговое/складское	ДА 4-001-В с 24.12.2014 г. по 24.11.2022 г.		1176,9	10620
39	ИП Зартова Е.В.	Торговое	287 17-АР-В_КДА-О 01.06.2017 г. по 30.04.2018 г.	с	1	36000
40	ИП Обухов К.Ю.	Торговое	200 16-АР-В_КДА-О 01.10.2016 г. по 31.08.2018 г.	с	8	48000
41	ИП Юсупов А.А.	Торговое	272 17-АР-В_КДА-О 26.04.2017 г. по 28.03.2018 г.	с	5	12000
42	ООО «КЦ ДНС-Тюмень»	Торговое/складское	196 16-АР-В_КДА 20.09.2016 г. по 30.07.2018 г.	с	558	5400
43	ИП Саломжихов А.В.	Торговое	274 17-АР-В_КДА-О 01.05.2017 г. по 31.03.2018 г.	с	3	20000,04
44	ИП Абдурашбаева А.	Торговое	178 16-АР-В_КДА-О 01.07.2016 г. по 30.11.2017 г.	с	5	60000
45	ИП Лашин Д.А.	Торговое	234 16-АР-В_КДА-О 13.12.2016 г. по 30.11.2017 г.	с	6	24000
46	ИП Баггов А.А.	Торговое	248 17-АР-В_КДА-О 06.02.2017 г. по 31.12.2017 г.	с	10	12000
47	ИП Китков И.В.	Торговое	297 17-АР-В_КДА-О 06.08.2017 г. на неопределенный срок	с	5	18000
48	ИП Карпов И.Г.	Торговое	248 17-АР-В_КДА с 06.02.2017 г. по 31.12.2017 г.		13,1	13740,48
49	ИП Урушва И.В.	Торговое/складское	263 17-АР-В_КДА 15.03.2017 г. по 28.02.2018 г.	с	50	3206,52
50	ИП Королев В.В.	Торговое/складское	269 17-АР-В_КДА 06.04.2017 г. по 28.02.2018 г.	с	118,7	8400
51	ИП Гоматарух О.О.	Торговое	275 17-АР-В_КДА-О с 21.04.2017 г. по 31.03.2018 г.	с	5,3	12000

52	ИП Матвеева Х.Б.	Торговое	277 17-АР-В КДА-О с 21.04.2017 г. по 31.03.2018 г.	4	12000
53	ИП Рылашова А.Г.	Торговое	288 17-АР-В КДА с 01.06.2017 г. по 30.04.2018 г.	38,6	12000
54	ИП Маркова Н.В.	Торговое	284 17-АР-В КДА с 01.06.2017 г. по 30.04.2018 г.	67,8	3540
55	ООО «Скай»	Торговое	291 17-АР-В КДА с 24.07.2017 г. по 13.08.2022 г.	500	1800
56	ИП Отрадова А.В.	Торговое	293 17-АР-В КДА с 28.07.2017 г. по 30.06.2018 г.	42,9	6993
57	ИП Кошарова Н.С.	Торговое/складское	290 17-АР-В КДА с 19.07.2017 г. по 31.05.2018 г.	70	6000
58	ИП Пожизов В.В.	Торговое	294 17-АР-В КДА с 31.07.2017 г. по 31.05.2018 г.	1	72000
59	ООО «Зоофобус»	Торговое	301 17-АР-В КДА с 02.10.2017 г. по 30.10.2017 г.	341,4	2108,96
60	ИП Катальни М.С.	Торговое	304 17-АР-В КДА-О с 01.10.2017 г. по 30.11.2017 г.	12	5000,04
61	ИП Майорова А.Р.	Торговое/складское	305 17-АР-В КДА с 01.10.2017 г. по 30.11.2017 г.	49,5	3356,34
62	ИП Кларцев Д.М.	Торговое	306 17-АР-В КДА с 01.10.2017 г. по 31.08.2018 г.	119	4033,6
63	ИП Кларцев Д.М.	Производственное	307 17-АР-В КДА с 01.10.2017 г. по 31.08.2018 г.	6,5	5538,46
64	ИП Рихтеров Р.Р.	Торговое	308 17-АР-В КДА с 10.12.2017 г. по 31.12.2017 г.	14	8571,4
65	ООО «Я РАСТУ!»	Торговое	311 17-АР-В КДА с 20.10.2017 г. по 30.09.2018 г.	20,9	10800
66	ИП Зверегайло П.П.	Производственное	312 17-АР-В КДА с 20.10.2017 г. по 30.09.2018 г.	10,5	12000
67	ИП Воронцов Л.Н.	Торговое	313 17-АР-В КДА-О с 26.10.2017 г. по 03.11.2017 г.	50	10800
68	ООО «ПРОДИС»	Торговое	185 16-АР-В КДА-О с 10.08.2016 г. по неопределенный срок	3	20000
ИТОГО:					

Конкурсный управляющий



Л.Н. Юшкевич

Источник информации: данные Заказчика

**Далее приведен расчет средневзвешенной фактической арендной ставки (по данным реестра договоров аренды) объекта оценки.**

Таблица 8.24

№ п/п	Общая площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.	Арендная ставка с учетом НДС (18%), руб./кв. м в год	Доля в общей площади, сдаваемой в аренду	Средневзвешенная арендная ставка по Договорам аренды, с учетом НДС, руб. за кв. м в год
1	96,00	18 750,00	0,00671594	126
2	56,10	16 042,80	0,003924628	63
3	24,30	39 506,16	0,001699972	67
4	64,60	11 145,48	0,004519268	50
5	6,00	78 588,00	0,000419746	33
6	53,90	4 319,16	0,003770721	16
7	28,00	3 000,00	0,001958816	6
8	93,00	2 580,60	0,006506067	17
9	35,00	12 000,00	0,00244852	29
10	82,80	12 000,00	0,005792498	70
11	35,00	12 000,00	0,00244852	29
12	5,00	28 800,00	0,000349789	10
13	4,00	54 000,00	0,000279831	15
14	13,00	18 461,52	0,00090945	17
15	6,00	20 000,04	0,000419746	8
16	1 487,65	3 600,00	0,104072588	375

№ п/п	Общая площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.	Арендная ставка с учетом НДС (18%), руб./кв. м в год	Доля в общей площади, сдаваемой в аренду	Средневзвешенная арендная ставка по Договорам аренды, с учетом НДС, руб. за кв. м в год
17	119,00	2 024,40	0,008324968	17
18	70,00	6 000,00	0,00489704	29
19	101,70	5 899,68	0,007114699	42
20	6,00	20 000,04	0,000419746	8
21	763,50	3 600,00	0,053412712	192
22	92,00	4 196,76	0,006436109	27
23	57,00	4 800,00	0,00398759	19
24	300,00	800,04	0,020987313	17
25	2 836,40	11 400,00	0,19842805	2 262
26	155,40	9 266,40	0,010871428	101
27	1 000,00	4 721,40	0,069957711	330
28	13,30	4 511,28	0,000930438	4
29	245,00	6 635,28	0,017139639	114
30	270,00	4 724,40	0,018888582	89
31	615,30	6 632,40	0,043044979	285
32	220,00	6 635,76	0,015390696	102
33	421,60	5 400,00	0,029494171	159
34	1 083,10	2 400,00	0,075771196	182
35	421,60	5 400,00	0,029494171	159
36	84,20	4 631,77	0,005890439	27
37	12,80	14 062,44	0,000895459	13
38	1 176,90	10 620,00	0,08233323	874
39	1,00	36 000,00	0,00006996	3
40	8,00	48 000,00	0,000559662	27
41	5,00	12 000,00	0,000349789	4
42	558,00	5 400,00	0,039036402	211
43	3,00	20 000,04	0,000209873	4
44	5,00	60 000,00	0,000349789	21
45	6,00	24 000,00	0,000419746	10
46	10,00	12 000,00	0,000699577	8
47	5,00	18 000,00	0,000349789	6
48	13,10	13 740,48	0,000916446	13
49	50,00	3 206,52	0,003497886	11
50	118,70	8 400,00	0,00830398	70
51	5,30	12 000,00	0,000370776	4
52	4,00	12 000,00	0,000279831	3
53	38,60	12 000,00	0,002700368	32
54	67,80	3 540,00	0,004743133	17
55	500,00	1 800,00	0,034978855	63
56	42,90	6 993,00	0,003001186	21
57	70,00	6 000,00	0,00489704	29
58	1,00	72 000,00	0,00006996	5
59	341,40	2 108,96	0,023883562	50
60	12,00	5 000,04	0,000839493	4
61	49,50	3 356,34	0,003462907	12
62	119,00	4 033,60	0,008324968	34
63	6,50	5 538,46	0,000454725	3
64	14,00	8 571,40	0,000979408	8
65	20,90	10 800,00	0,001462116	16
66	10,50	12 000,00	0,000734556	9
67	50,00	10 800,00	0,003497886	38
68	3,00	20 000,00	0,000209873	4
	<b>14 294,35</b>			<b>6 723</b>

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

**Таким образом, фактическая средневзвешенная ставка арендной платы по договорам аренды составляет 6 723 руб. за кв. м в год с учетом НДС. В свою очередь, средневзвешенная рыночная ставка арендной платы по объекту оценки, рассчитана на уровне 5 786 руб. за кв. м в год с учетом НДС.**

**Учитывая, что средневзвешенная рыночная ставка аренды меньше средневзвешенной фактической ставки по договорам аренды, а представленные**

*ориентировочные средневесовые арендные ставки попадают в диапазон рыночных коммерческих условий торгового сегмента недвижимости, определенного в рамках анализа рынка данного Отчета, Оценщик счел целесообразным использовать в рамках данного отчета расчетную рыночную ставку арендной платы нежилых помещений торгового назначения, расположенных в торговых центрах соответствующего класса и местоположения.*

*Ставка арендной платы кинотеатра, в связи с высоким уровнем субъективности определения величин ключевых параметров расчетов, принята на основании данных, представленных Заказчиком.*

Конкурсный управляющий  
 обществом с ограниченной ответственностью «Вершина»  
 ООО «Вершина», ОГРН: 1068602057809, ИНН: 8602009407, КПП: 613201001  
 346630, Ростовская обл., Семикаракорский р-н, г. Семикаракорск, ул. Ленина, д. 119, оф. 2  
 Юшкевич Леонид Николаевич  
 почтовый адрес: а/я 161, г. Москва, 115432 Юшкевичу Л.Н.  
 e-mail: arbitr.vershina@gmail.com

#### Реестр договоров аренды

№ п/п	Наименование арендатора	Наименование помещений (складские, офисные, производственные, торговые)	Договор аренды № срок действия с по _____	Площадь кв. м	Арендная ставка, рублей за 1 кв.м. в год, с учетом НДС
34	ООО «Интракшо»	Торговые	КДА 102/11 с 01.10.2015 г. по 09.12.2020 г.	1083,1	2400

Источник информации: данные Заказчика

**Потенциальный валовой доход** от объекта экспертизы определяется путем умножения его арендопригодной площади на ставку арендной платы.

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$K \text{ корид.} = S \text{ общ.} / S \text{ арендопригодн.}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомог.}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:



**K арендопригодн. = S арендопригодн./ S общ. = 1/ K корид.**

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.	Здания, построенные после 1991 года				
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Источник: <https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666>

Коэффициент арендопригодной площади составляет 0,85, так как объект оценки торгово-развлекательного назначения введен в эксплуатацию в 2009 году. Таким образом, величина арендопригодной площади нежилого здания представлена в таблице.

Таблица 8.25

Параметры	Нежилое здание общей площадью 32 884,2 кв. м., расположенное по адресу: РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1
Общая площадь, кв. м	32 884,20
Арендопригодная площадь, кв.м.	27 951,57

Источник: расчеты Оценщика

**Эффективный валовой доход** – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Коэффициент недоиспользования был принят Оценщиком, согласно Справочнику оценщика недвижимости Лейфера Л.А. II ТОМ, 2016 г. Корректирующие коэффициенты для оценки для офисно-торговой недвижимости. Данные представлены ниже.

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 70

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	20,0% — 22,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	19,7% — 21,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	18,6% — 20,6%

*Источник: Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. II ТОМ, 2016 г. Корректирующие коэффициенты для оценки для офисно-торговой недвижимости*

**Таким образом, коэффициент недоиспользования для высококлассной торговой недвижимости принят на уровне 19,6%.**

**Чистый операционный доход** равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

*Операционные расходы* — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства дохода. Соответственно, расходы, связанные с деятельностью на объекте недвижимости, условно делятся на постоянные и переменные. К постоянным расходам относятся траты, независящие от результатов деятельности компании: плата за пользование земельным участком (налог или арендные платежи), налог на имущество, расходы на страхование и замещение и др. К переменным же расходам относятся коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, обеспечение безопасности, расходы на управление, рекламу и т.д. — все то, что непосредственно зависит от степени эксплуатации объекта и уровня предоставляемых услуг.

*Эксплуатационные расходы* зависят от многих факторов, таких как стоимость коммунальных услуг, тип инженерных систем, уровень обслуживания объекта. Как правило, под эксплуатационными расходами понимаются расходы, связанные с использованием имущества. Операционные же включают, помимо эксплуатационных, также расходы, связанные с владением имуществом (налог на имущество, земельные платежи, страхование имущества).

Эксплуатационные расходы включают:

- ✓ коммунальные расходы;
- ✓ затраты на техническое обслуживание здания (инженерных систем и оборудования);
- ✓ затраты на охрану здания;
- ✓ затраты на уборку внутренних помещений общего пользования и прилегающей территории;
- ✓ затраты на специальные санитарные мероприятия (борьба с грызунами, например);
- ✓ затраты на вывоз мусора;
- ✓ затраты на текущий мелкий ремонт;
- ✓ оплату услуг управляющей компании.

Механизм определения операционных расходов зависит от каждого конкретного девелопера, который вправе самостоятельно строить отношения с арендаторами. Тем не менее, на рынке существуют определенные рамки определения величины расходов такого рода. "Якорные" арендаторы, как правило, платят несколько меньше, а максимальную ставку операционных расходов платят рестораны, фуд-корт и другие предприятия питания. Это связано с тем, что на их долю приходится больше эксплуатационных затрат (уборка, коммуникации и так далее), кроме того, в эту сумму может быть включено общее обслуживание всего зала.

**Границы расширенного интервала значений  
процента операционных расходов от потенциального  
валового дохода**

Таблица 75

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	15,0% 28,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	21,5%	15,0% 28,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,0%	15,3% 28,7%

*Источник: Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. II ТОМ , 2016 г. Корректирующие коэффициенты для оценки для офисно-торговой недвижимости*

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,19	0,30	0,24
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,17	0,29	0,22
3	Складские помещения и здания	0,14	0,23	0,18
4	Производственные помещения и здания	0,17	0,29	0,22

*Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1193-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-10-2017-goda>*

**Таблица 8.26 Величина операционных расходов от потенциально-валового дохода для помещений торгового назначения, %**

Источник информации	Величина операционных расходов от потенциально-валового дохода, %
Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. II ТОМ , 2016 г. Корректирующие коэффициенты для оценки для офисно-торговой недвижимости	22 %
<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1193-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-10-2017-goda">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1193-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-10-2017-goda</a>	24 %
<b>Среднее значение величины операционных расходов от потенциально-валового дохода для помещений торгового назначения, %</b>	<b>23 %</b>

*Источник: данные, представленные на открытом рынке*

**Таким образом, среднее значение величины операционных расходов от потенциально-валового дохода для помещений торгового назначения принято на уровне 23 %.**

Расчет чистого операционного дохода для объектов оценки представлен в табл. 8.27.

**Таблица 8.27 - Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки**

Параметры	Торговые помещения	Кинотеатр
Общая площадь нежилого помещения, кв.м	32 884,20	
Площадь сдаваемая в аренду, кв.м	27 951,57	
Площадь сдаваемая в аренду, кв.м	26 868,47	1 083,10
Годовая ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв.м в год	4 903,00	2 400,00
Коэффициент недоиспользования (потери при поиске новых арендаторов)	19,60%	19,60%
Потенциальный валовой доход, руб.	131 736 108	2 599 440
Потери от недоиспользования, руб.	25 820 277	509 490
Действительный валовой доход, руб.	105 915 831	
Операционные расходы, руб.	30 897 176,04	
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>75 018 655</b>	

*Источник информации: расчеты Оценщика*

### 8.4.3.3 РАСЧЕТ ОБЩЕГО КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + Y_{of},$$

где:  $Y_{on}$  - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

$Y_{of}$  - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием модели кумулятивного построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_L + Y_r,$$

где:  $Y_{on}$  - норма дохода на капитал;  
 $Y_{rf}$  - безрисковая ставка;  
 $Y_{fm}$  - премия за риск рынка недвижимости;  
 $Y_r$  - премия за пакет рисков, характерных для оцениваемого объекта недвижимости (премия за риск ликвидности, премия за риск управления недвижимостью; премия за техногенные риски).

Под безрисковой ставкой понимают ставку дисконтирования, равная доходности безрисковых инвестиций.

В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

В оценочной практике для денежного потока в долл. США, в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается еврооблигациям РФ (в долл. США) выпуск ОФЗ-46020-АД с датой погашения 06.02.2036 г. (Russia 30), выпущенным федеральным правительством (<http://www.finmarket.ru>).

В качестве безрисковой ставки для рублевого денежного потока целесообразно принимать эффективную доходность к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-46020-АД с датой погашения 06.02.2036 г., сложившуюся на дату оценки (Источник: [http://www.rusbonds.ru/ank\\_obl.asp?tool=18936](http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936)).

Для целей данного отчета в качестве безрисковой ставки доходности Оценщик использовал величину текущей доходности к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020-АД с датой погашения 06.02.2036 г.

Следует иметь в виду, что рублевая безрисковая ставка уже включает в себя страновой риск С, в связи с чем при расчете ставки дисконтирования для денежного потока в российских рублях необходимо исключить удвоение данного показателя.

На дату оценки текущая доходность к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020-АД составила 8,00 %.

www.rusbonds.ru/ank\_obl.asp?tool=18936

сладка Яндекс.Карты — под

Выпуск: ОФЗ-46020-АД (в обращении) Эмитент: Минфин РФ

Общие сведения	Организаторы	Купоны	Выкуп	Амортизация	Размещение	Котировки	Доходность	Календарь
<b>ВЫПУСК</b>								
Наименование:	Минфин РФ, облигации федерального займа с амортизацией долга, документарные именные, выпуск 46020							
Состояние выпуска:	в обращении							
Данные госрегистрации:	№46020RMFS от 09.02.2006, Минфин							
ISIN код:	RU000A0GN9A7							
Номинал:	1000 RUB							
Объем эмиссии, шт.:	135 000 000							
Объем эмиссии:	135 000 000 000 RUB							
Объем в обращении, шт.:	34 210 939							
Объем в обращении:	34 210 939 000 RUB							
Период обращения, дней:	10948							
<b>РАЗМЕЩЕНИЕ</b>								
Дата начала размещения:	15.02.2006							
Дата окончания размещения:	15.02.2006							
Дата рег. отчета об итогах:	15.02.2006							
<b>ПОГАШЕНИЕ - Амортизация</b>								
Дата начала погашения:	09.08.2034							
Дата погашения:	06.02.2036							
Дней до погашения:	6657							
Дюрация по Макколею, дней:	3605							
<b>КУПОН - Фиксированный</b>								
Периодичность выплат в год:	2							
Текущий купон (всего):	24 (60)							
Дата выплаты купона:	14.02.2018							
Размер купона, % годовых:	6,9							
НКД:	17,20 RUB							
<b>ИТОГИ ТОРГОВ И ДОХОДНОСТЬ (15.11.2017)</b>								
Цена срязв. чистая, % от номинала:	91,055 (-0,3870)							
Доходность к погаш. эффект., % годовых:	8,002 (+0,0450)							
Объем торгов за неделю:	65 314 671 RUB							

Источник: [http://www.rusbonds.ru/ank\\_obl.asp?tool=18936](http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936)

**Номинальная ставка процента** - это текущая рыночная ставка, не учитывающая уровень инфляции.

**Реальная ставка процента** - это номинальная ставка за вычетом ожидаемых (предполагаемых) темпов инфляции.

Номинальная безрисковая ставка дохода связана с реальной безрисковой ставкой известным уравнением Ирвина Фишера:

$$1 + Y_{rfnom} = (1 + Y_{rfreal}) / (1 + I),$$

где  $Y_{rfreal}$  - реальная безрисковая ставка;  
 $Y_{rfnom}$  - номинальная безрисковая ставка;  
 $I$  - общий уровень инфляция.

По данным МЭР России ([http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc/prognoz\\_2017\\_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc/prognoz_2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc), «Прогноз экономического развития», «Сценарные условия для формирования вариантов прогноза социально-экономического развития в 2016-2018 годах»), среднее значение прогнозируемого уровня инфляции в 2017 г.- 2019 гг. - 4 %.

Таким образом, **реальная безрисковая ставка** дохода отличается от номинальной в первом приближении на величину инфляции.



$$Y_{rfp} = \frac{Y_{rfn} - I}{1 + I} = \frac{8,00\% - 4,0\%}{1 + 4,0\%} = 3,85\%$$

*Риск ликвидности* отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи недвижимости по стоимости, близкой к рыночной.

Премия за риск ликвидности рассчитывается в предположении, что решение о продаже объекта оценки принимается собственником объекта оценки лично, в день даты проведения оценки.

Если бы объект был бы реализован по рыночной стоимости в день даты принятия решения о продаже, то никаких бы потерь собственник объекта не понес. На каждую денежную единицу, вырученную от продажи объекта оценки, можно было бы в конце типичного срока экспозиции объектов, подобных оцениваемому объекту, получить доход, по крайней мере, равный ставке по депозитам на срок, равный типичному периоду экспозиции объекта оценки на рынке коммерческой недвижимости. Но так как продажа происходит в конце типичного периода экспозиции, то дисконтированная ставка по депозиту представляет собой величину потерь на каждый вырученную в конце типичного срока экспозиции объекта денежную ед.

При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. То есть, здесь подразумевается размер компенсации, которую следует закладывать в стоимость объекта недвижимости при его продаже, возникающую за счет невозможности использования денежных средств в течение срока экспозиции.

Таблица 62. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					
		2017 март	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
<b>Квартиры</b>							
<b>1 1-комнатные квартиры</b>							
1	Москва	2...4	3...5	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	3...6	4...6	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...4	3...4	3...4,5			
<b>2 2-комнатные квартиры</b>							
	Москва	3...5	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	3...6	4...7	5...7		1,8...5	
	Екатеринбург	4...6	4...6	4,5...7		3...6	
<b>3 3 и более-комнатные квартиры</b>							
	Москва	5...6	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	4...6	4...8	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	3...5	4...6	5...8			
<b>Земельные участки</b>							
<b>1 Под дачное строительство</b>							
	Московская область	3...5	4...6	4...9		3...7	1,5...4,5
	Тульская область			5...11		5...9	
<b>2 Под офисные и торговые цели</b>							
	Москва	2...4	2...4	2...5		1...3	
	Московская область (торговые цели)	5...6	6...8	6...9		4...8	
<b>3 Под производственно-складские цели</b>							
	Москва	4...7	4...6	4...8		2...5	
	Московская область	6...10	7...10	8...12		6...10	
<b>Помещения (здания)</b>							
<b>1 Производственные</b>							
	Иркутск	6...8		5...9			3...9,9
	Киров			4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	5...9	5...8	6...10			
<b>2 Торговые</b>							
	Иркутск	3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...5	4...5	4...7			2...4
	Москва	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
<b>3 Офисные</b>							
	Москва	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...11	8...10	8...11		6...12	
	Иркутск	-	3...5	4...6			
	Санкт-Петербург	4...7	5...8	7...10			

Источник: Справочник расчетных корректировок 2017 г., стр. 101, табл. 62

## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
<b>Объекты производственного назначения</b>				
1	Производственные здания и помещения	7	19	12
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	9	6
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	3	10	6
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	12	8
5	Быстровозводимые здания и помещения	3	8	5
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	7	5
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	4	11	7
8	Нефтебазы	13	27	19
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	15	10
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	14	9
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	17	12
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	7	22	14
<b>Объекты общественного назначения</b>				
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	9	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	3	12	7
15	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, объекты коммунального назначения)	4	11	7
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	9	5

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1178-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>

Для оцениваемого объекта срок экспозиции составляет 5 месяцев.

Премия за риск ликвидности определяется из соотношения:

$$Y_L = Y_{rf} \frac{L}{Q},$$

где:  $Y_L$  - премия за риск ликвидности;  
 $Y_{rf}$  - безрисковая ставка;  
 $L$  - типичный период экспозиции объекта оценки (в месяцах);  
 $Q$  - количество месяцев в год.

Типичный срок экспозиции объектов недвижимости подобных оцениваемому на рынке коммерческой недвижимости составляет 5 месяцев. Безрисковая ставка составляет 8,00 % . Премия за риск ликвидности определяется из следующего соотношения:

$$Y_L = 8,00 \times \frac{5}{12} \times 100\% = 3,33\%.$$

С учетом вышеизложенного премия за риск рынка ликвидности на дату проведения оценки составляет 3,33 %.

*Риск рынка недвижимости* отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Вследствие высокого уровня цен сделок и высокого уровня арендных ставок в объектах недвижимости, подобных оцениваемому, риск инвестиций в коммерческую недвижимость на дату проведения оценки выше чем риск инвестиций в облигации федерального займа выпуска ОФЗ-46020-АД на 0,5-1,5-%.

Дополнительная премия за риск, обусловленная влиянием данного фактора, принята в размере 1,5 %.

**Риск инвестиционного менеджмента** – это возможность принятия неэффективных управленческих решений, приводящих к снижению рыночной стоимости управляемой недвижимости. Цель инвестиционного менеджмента - наращивание рыночной стоимости управляемой недвижимости в интересах владельца.

В соответствии с указанной целью, основными задачами инвестиционного менеджера являются:

*увеличение рыночной стоимости* отдельного объекта и комплекса объектов недвижимости в целом;

*максимизация доходов* собственников от использования, распоряжения и владения принадлежащими им недвижимыми активами;

*повышения качества и объемов предоставления услуг* арендаторам, покупателям;

*обеспечение эффективного взаимодействия* с органами государственной и муниципальной власти;

*поддержка положительного имиджа* в целевых социальных группах.

Чем специализированнее собственность, тем выше риск инвестиционного менеджмента.

Анализ монографий по оценке недвижимости показывает, что на дату оценки не существует формальных методов оценки премии за риск инвестиционного менеджмента. Определение премии за риск инвестиционного менеджмента проводится на основе методов экспертной оценки.

Исходя из цели инвестиционного менеджмента премию за риск инвестиционного менеджмента оценщики сочли возможным определить на основе индивидуальной экспертной оценки с учетом коэффициента недоиспользования помещений и коэффициента потерь при сборе арендных платежей.

Учитывая, что определение премии за риск инвестиционного менеджмента на основе экспертной оценки носит субъективный характер, для количественной оценки премии за риск инвестиционного менеджмента оценщик счел целесообразным использовать вербально-числовую шкалу.

Вербально-числовые шкалы применяются преимущественно в тех случаях, когда оценки по критерию носят субъективный характер.

Смысл вербально-числовых шкал в том, что они позволяют измерить степень интенсивности критериального свойства, имеющего субъективный характер.

В состав вербально-числовых шкал входят, как правило, содержательное описание градаций шкалы и числовые значения, соответствующие каждой из градаций шкалы.

Для измерения премии за риск инвестиционного менеджмента оценщик счел целесообразным использовать шкалу расчета премии за специфический риск.

**Таблица 8.28 Расчет премии за специфический риск**

Степень риска	Размер премии
Низкая	0 – 2%
Ниже среднего	3 – 4%
Средняя	5 – 6%
Выше средней	7 – 8%
Высокая	9 – 10%

*Источник: Deloitte. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России»; Раздел Ш- Практические рекомендации по проведению оценки бизнеса; март 2005.*

В данном проекте процесс управления связан денежными потоками от сдачи объекта в аренду, что не предполагает сложной структуры инвестиций, риск может заключаться только в нестабильности получения доходов (риск неплатежей).

Исходя из результатов анализа характеристик объекта оценки, анализа рынка объекта оценки, коэффициента потерь при сборе арендных платежей, и исходя из возможности привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «ниже среднего». Размер премии за риск инвестиционного менеджмента при степени риска «ниже среднего» принятия неэффективного управленческого решения находится в диапазоне (3-4)%.

В дальнейших расчетах премия за риск инвестиционного менеджмента принята на уровне 3 %.

*Техногенные риски.* Данный тип риска отражает вероятность появления факторов, например, таких как пожар, залив, стихийные бедствия, которые затруднят или сделают невозможным получение дохода на рыночном уровне.

Премия за техногенный риск для промышленной недвижимости может быть принята в размере минимальных страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности. Премия за техногенные риски составляет 0,20%.

### **Определение нормы возврата капитала**

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала. Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

Учитывая, что объектом оценки является объект офисной недвижимости, для расчета нормы возврата капитала Оценщик счел целесообразным использовать метод Ринга.

*Метод Ринга* используется, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Норма возврата представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100-процентном возврате капитала.

Оставшийся срок экономической жизни объектов недвижимости округленно принят – 157,5 лет, норма возврата капитала составляет 0,63 % ( $1/157,5 \cdot 100\%$ ).

Расчет коэффициента капитализации для чистого операционного дохода в рублях приведен в табл. 8.29.

Таблица 8.29 Расчет коэффициента капитализации

Наименование	Значение	Примечание
Безрисковая ставка	8,00%	Для целей данного отчета в качестве безрисковой ставки доходности Оценщик использовал величину эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020-АД с датой погашения 06.02.2036 г., сложившейся на дату проведения оценки. Источник: <a href="http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936">http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936</a>
Реальная безрисковая ставка	3,85%	По данным МЭР России ( <a href="http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc/prognoz_2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&amp;CACHEID=9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc">http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc/prognoz_2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&amp;CACHEID=9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc</a> , «Прогноз экономического развития», «Сценарные условия для формирования вариантов прогноза социально-экономического развития в 2016-2018 годах»), среднее значение прогнозируемого уровня инфляции в 2017 г. - 2019 гг. – 4 %. При пересчете номинальной ставки в реальную и наоборот целесообразно использовать формулу американского экономиста и математика И. Фишера.
Премия за риск рынка недвижимости.	1,50%	Вследствие высокого уровня цен сделок и высокого уровня арендных ставок в объектах недвижимости, подобных оцениваемому, риск инвестиций в коммерческую недвижимость на дату проведения оценки выше чем риск инвестиций в облигации федерального займа выпуска ОФЗ-4620-АД на 0,5-1,5-%.
Премия за ликвидность	3,33%	Типичный срок экспозиции объектов недвижимости подобных оцениваемому на рынке коммерческой недвижимости составляет 5 месяцев.
Премия за риск управления недвижимостью	3,00%	Исходя из возможности привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «ниже среднего».
Премия за техногенные риски (стихийные бедствия, взрывы, пожары)	0,20%	Объект оценки застрахован от техногенных рисков
<b>Ставка дохода на капитал</b>	<b>11,88%</b>	
Норма возврата капитала	0,63%	Расчет нормы возврата капитала выполнен прямым методом (метод Ринга), учитывая отсутствие опасности потери объекта и плавного снижения стоимости объекта вследствие физического износа в течение минимального срока эксплуатации (158 лет). Норма возврата капитала составляет 0,63 %
<b>Итого</b>	<b>12,51%</b>	

Таким образом, ставка капитализации для объекта оценки составила значение на уровне 12,51 %. Далее Оценщик приводит данные рыночных показателей ставки капитализации для торгового сегмента рынка, согласно данным аналитических компаний.

Таблица 8.30 Динамика ставок капитализации

Источник информации	Величина ставки капитализации, %
<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1194-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2017-goda">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1194-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2017-goda</a>	11,00 %
Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. II ТОМ, 2016 г. Корректирующие коэффициенты для оценки для офисно-торговой недвижимости	12,90 %
<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/33-stavka-kapitalizacii-dlya-torgovyh-pomeshenij-v-procentah#s=1&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/33-stavka-kapitalizacii-dlya-torgovyh-pomeshenij-v-procentah#s=1&amp;f=1</a>	13,75 %

Источник: данные аналитических компаний

**Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка.**

**Средний показатель ставки капитализации для объектов торгового назначения по городам России, согласно данным аналитических компаний, по итогам 3 квартала 2017 года, составляет диапазон от 11,00 % до 13,75 %. Рассчитанный показатель ставки капитализации для объекта оценки на уровне**



**12,51 % удовлетворяет рыночным показателям ставки капитализации для торговой недвижимости.**

Подставляем найденные значения в формулу для расчета стоимости объектов недвижимости ( $V$ ), с учетом НДС получим:

**Таблица 8.31 – Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода**

Параметры	Торговые помещения	Кинотеатр
Общая площадь нежилого помещения, кв.м	32 884,20	
Площадь сдаваемая в аренду, кв.м	27 951,57	
Площадь сдаваемая в аренду, кв.м	26 868,47	1 083,10
Годовая ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв.м в год	4 903,00	2 400,00
Коэффициент недоиспользования (потери при поиске новых арендаторов)	19,60%	19,60%
Потенциальный валовой доход, руб.	<b>131 736 108</b>	<b>2 599 440</b>
Потери от недоиспользования, руб.	25 820 277	509 490
Действительный валовой доход, руб.	105 915 831	
Операционные расходы, руб.	30 897 176,04	
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>75 018 655</b>	
Коэффициент капитализации	0,12510000	
<b>Расчетная стоимость объекта оценки в рамках ДП, с учетом земельного участка, кв. м (с учетом НДС) ,руб.</b>	<b>707 610 015</b>	
<b>Расчетная стоимость объекта оценки в рамках ДП, с учетом земельного участка, кв. м (без учета НДС) ,руб.</b>	<b>599 669 504</b>	

Источник информации: расчет Оценщика

#### 8.4.3.4 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения доходного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС (18%), с учетом округления, составляет:

**Таблица 8.32**

Наименование	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
Рыночная стоимость нежилого здания, торгово-развлекательного центра «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, общей площадью 32 884,2 кв.м., расположенного на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торгово-развлекательный центр с роллердромом и подземным паркингом, кадастровый номер 86:10:0101195:110, общей площадью 7 198 кв. м, без учета НДС	599 669 504
в том числе:	
Право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торгово-развлекательный центр с роллердромом и подземным паркингом, общей площадью 7 198 кв. м, кадастровый номер 86:10:0101195:110, расположенного по адресу: РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Ианова, д. 1, с учетом округления, без учета НДС (18%)	37 923 700
Рыночная стоимость нежилого здания, торгово-развлекательного центра «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, общей площадью 32 884,2 кв.м., кадастровый номер: 86:10:0101195:1042, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1, без учета земельного участка, с учетом округления, без учета НДС (18%)	561 745 804

Источник информации: расчеты Оценщика

## 9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 9.1 ЗАДАЧА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

**Согласование результата оценки**– получение итоговой оценки имущества на основании –результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки были использованы следующие подходы и методы:

- ✓ сравнительный подход (метод сравнения продаж);
- ✓ доходный подход (метод капитализации).

При согласовании результатов оценки, полученной двумя классическими подходами к оценке, в рамках которых были использованы методы их реализации, и расчете итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки были рассмотрены сильные и слабые стороны каждого из этих методов в конкретном случае их применения.

### 9.2 МЕТОД АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- ✓ достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- ✓ количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

**Сравнительный подход** использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

**Доходный подход** капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».

Метод анализа иерархий, предложенный Т. Л. Саати, основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям.

Общая идея данного метода заключается в декомпозиции проблемы выбора на более простые составляющие части и обработку суждений лица, принимающего решение. В результате, определяется относительная значимость исследуемых альтернатив по всем критериям, находящимся в иерархии.

**Этап декомпозиции проблемы** предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень. На *рис. 9.1* представлено дерево иерархий для принятия решения о величине рыночной стоимости объекта оценки на основе альтернативных результатов определения стоимости объекта тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным.

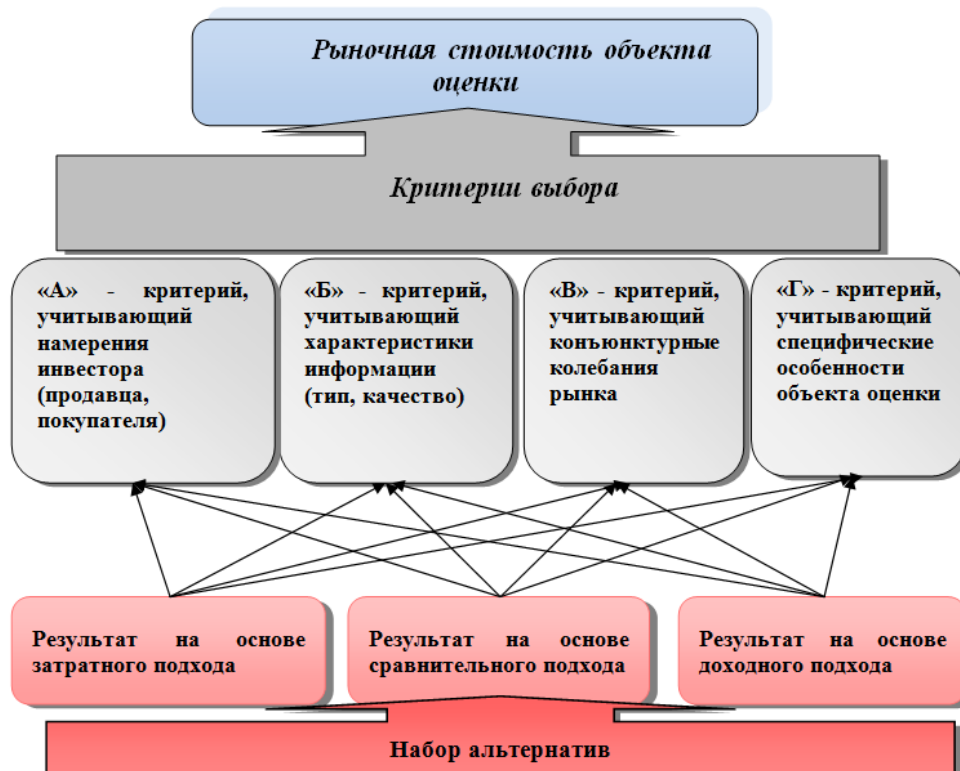


Рисунок 9.1 - Схема анализа иерархий

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

Таблица 9.1 Шкала отношений важности критериев оценки

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведённых выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора  $C_i$  с фактором  $C_j$  по шкале относительной важности факторов получено  $a(i,j) = b$ , то при сравнении фактора  $C_j$  с фактором  $C_i$  получаем  $a(j,i) = 1/b$ .

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Таким образом, перед оценщиком ставится задача анализа при парном сравнении преимущества каждого из подходов по выделенным четырем критериям второго уровня. Результатом такого анализа являются четыре матрицы парных сравнений размерностью 3×3, т. к. рассматриваются три альтернативы (результаты затратного, сравнительного и доходного подходов).

Относительная величина каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице.

Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть  $C_1...C_N$  - множество из  $N$  элементов дерева иерархии.  $a_1...a_N$  – оценки элементов иерархии по шкале относительной важности.

Тогда обратно симметричная матрица парных сравнений данных элементов по шкале относительной важности будет иметь следующий вид:

**Таблица 9.2 Матрица парных сравнений**

	$C_1$	...	$C_i$	...	$C_N$
$C_1$	1	...	$W_N/W_1$	...	$W_1/W_N$
...	...	.....	...	...	...
$C_j$	$W_j/W_1$	...	$W_j/W_1$	...	$W_j/W_N$
...	...	...	...	...	...
$C_N$	$W_N/W_1$	...	$W_N/W_1$	...	1

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = \left( \prod_i W_j / W_i \right)^{1/N},$$

где  $W_j/W_i$  число, соответствующее значимости объекта  $C_j$  по сравнению с объектом  $C_i$  по шкале относительной важности;

$k_j$  – коэффициент весомости  $C_j$  элемента иерархии;

$N$  – число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{jn} = \frac{k_j}{\sum_j k_j}.$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

	$C_1$	$C_2$	...	$C_N$	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
$C_1$	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_N$	$K_1 = ((1 * (W_1/W_2) * ... * (W_1/W_N)))^{1/N}$	$K_{1H} = K_1 / \sum_i K_i$
$C_2$	$W_2/W_1$					
...	...		1		...	...
$C_N$	$W_N/W_1$	$W_N/W_2$	...	1	$K_N = ((W_N/W_1 * (W_N/W_2) * ... * 1))^{1/N}$	$K_{NH} = K_N / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						



На основе вышеизложенной методики проводят оценку компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

### 9.3 ОЦЕНКА КОЭФФИЦИЕНТОВ ВЕСОМОСТИ

Учитывая то, что расчет земельного участка проводился только сравнительным подходом, согласование результатов не требуется, а удельный вес сравнительного подхода составляет 1,00.

#### Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

	Элемент матрицы				Коэффициент весомости критериев	Нормированный коэффициент весомости критериев
	А	Б	В	Г		
А	1	7	1/2	1/2	1,150	0,228
Б	1/7	1	1/3	1/7	0,287	0,057
В	2	3	1	1/2	1,316	0,260
Г	2	7	2	1	2,300	0,455
Сумма					5,053	1,00
Lmax=		4,17	ИС=	0,06	ОС =	6,67%

При попарном сравнении альтернатив, особенно при близких оценках их показателей возможны ошибки в суждениях, поэтому МАИ предусматривает специальный механизм определения согласованности оценок.

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом, получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений  $L_{max}$ , которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе  $L_{max}$  к  $N$ , тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где  $N$  – размерность матрицы;  
 $L_{max}$  – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса (СИ). СИ является индексом согласованности для сгенерированной случайной случайным образом ( по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) СИ для матриц размером от 1 до 15:

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	11	12	13	14	15
Случайный индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение  $ИС$  к среднему значению  $СИ$  для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности ( $ОС$ ):

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N=const.$$

Величина  $ОС$  должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается  $ОС$  до 20%, но не более, иначе суждения оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы.

Если  $ОС$  выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что  $ИС = 0,08$

$$ОС = \frac{0,08}{0,9} = 8,89\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

Затем проводится оценка компонента вектора коэффициентов весомости результатов оценки рыночной стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

#### **Согласование по критерию "А" ( намерения инвестора и продавца)**

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С		
Д	1	1/5	0,5848	0,2548
С	5	1	1,7100	0,7452
	Сумма		2,2948	1,0000

#### **Согласование по критерию "Б" (тип, качество, количество данных на основе которых проводится анализ)**

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С		
Д	1	1/2	0,7937	0,3865
С	2	1	1,2599	0,6135
	Сумма		2,0536	1,0000

#### **Согласование по критерию "В" ( способность учитывать конъюнктурные колебания рынка)**

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С		
Д	1	1/3	0,6934	0,3247
С	3	1	1,4422	0,6753
	Сумма		2,1356	1,0000

#### **Согласование по критерию "Г" ( способность учитывать специфические особенности объекта оценки)**

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С		
Д	1	1/3	0,6934	0,3247
С	3	1	1,4422	0,6753
	Сумма		2,1356	1,0000

**Применяемые сокращения:****Д** - доходный подход;**С** – сравнительный подход.

Осуществим иерархический синтез в целях определения вектора весовых коэффициентов альтернатив относительно выделенных критериев.

Обобщенные коэффициенты весомости определяются суммой произведений локальных нормированных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки рыночной стоимости объекта оценки:

**Итоговое значение весов каждого метода**

	А	Б	В	Г	Вес
	0,3001	0,0879	0,0466	0,5654	метода
Д	0,2548	0,3865	0,3247	0,3247	0,31
С	0,7452	0,6135	0,6753	0,6753	0,69
	Сумма				1,0000

Последним шагом согласования цены объекта оценки является расчет рыночной стоимости объекта оценки по формуле:

$$C = (CC \times k_c) + (DC \times k_d)$$

где:

**СС** - стоимость права требования на объект оценки, полученная методом сравнительного подхода;

**ДС** - стоимость права требования на объект оценки, полученная методом доходного подхода;

**$k_c, k_d$**  – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода.

**9.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

В рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости объекта оценки применялись доходный и сравнительный подходы. Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в следующей таблице.

**Таблица 9.3 - Согласование результатов оценки**

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС, с учетом округления		
	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Нежилое здание, торгово-развлекательный центр «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, общей площадью 32 884,2 кв.м., расположенное на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торгово-развлекательный центр с роллердромом и подземным паркингом, кадастровый номер 86:10:0101195:110, общей площадью 7 198 кв. м	0,69	0,0	0,31
	725 092 008	Не применялся	599 669 504

Источник информации: расчеты Оценщика

## 9.5 Суждение о возможных границах интервала

Согласно Федеральному Стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», 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.

Для определения возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость, Оценщик счел целесообразным воспользоваться практическими рекомендациями по определению возможных границ интервала в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, изложенными в статьях:

- ✓ Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: [http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf);
- ✓ Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами – [Электронный ресурс] //srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>.

Согласно данным практическим рекомендациям, основными факторами, определяющими границы интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, являются оборачиваемости объектов оценки на рынке объектов недвижимости и развитость рынка.

В рамках данных практических рекомендаций выделяют следующие характеристики развитости рынка недвижимости и оборачиваемости объектов недвижимости оценки на рынке недвижимости.

### **Характеристика развитости рынка:**

- ✓ низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- ✓ средняя – региональные центры;
- ✓ высокая – города миллионники, крупные городские агломерации.

### **Характеристика оборачиваемости объектов:**

- ✓ низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- ✓ средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- ✓ высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Пример диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки при учете характеристик развитости рынка и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке недвижимости представлен на рис.11.

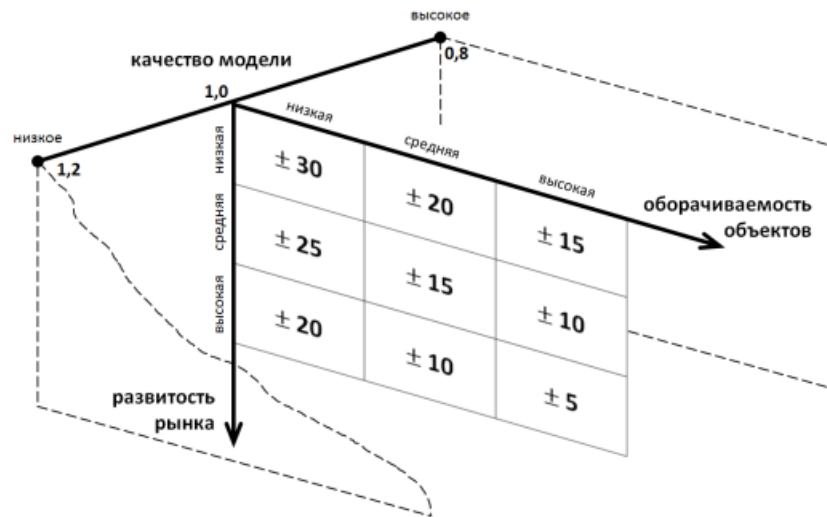


Рисунок 11 - Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Кроме того, согласно данным практическим рекомендациям, одним из основных факторов, определяющим границы интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, является качество используемой для оценки модели.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от качества исходной информации:

Различают следующие виды качества исходной информации по параметрам расчета:

- ✓ фактическая информация (например, площадь объекта по данным документов технического учета);
- ✓ оценочная информация оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса);
- ✓ прогнозная информация (ставка арендной платы в прогнозный период).

Анализ показателей качества моделей, используемых при оценке, приведен в табл. 9.4.

Таблица 9.4 - Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	-	Фактические и оценочные показатели	Оценочные и прогнозные показатели
Количество параметров в расчетной модели	-	среднее	большое
Характер взаимного влияния параметров в расчетной модели	-	специфика не выявлена	специфика выявлена
<b>Показатели качества модели</b>	-	<b>1,0</b>	<b>1,2</b>

Исходя из вышеизложенного, итоговый алгоритм определения границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, включает в себя этапы:

**на первом этапе** определяются границы интервала в зависимости от развитости рынка недвижимости и характеристик оборачиваемости объекта недвижимости (рис. 11);

**на втором этапе** определяются показатели качества моделей (табл.9.4);

**на третьем этапе** определяется интервал по формуле

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3,$$



- где  $d_{\%}$  - интервал стоимости, %;
- $d_{1,2}$  - диапазон стоимости по факторам развитость рынка и оборачиваемость объектов недвижимости, %;
- $k_3$  - показатель качества модели, ед.;

**на четвертом этапе** определяются границы интервала по формуле

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right),$$

- где  $C_{\min(\max)}$  - минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница интервала), руб.;
- $C$  - результат расчета по соответствующему подходу, руб.;
- $d_{\%}$  - интервал стоимости, %;

**на пятом этапе** проводится анализ, и устанавливаются причины расхождения результатов (при необходимости).

Согласно пункту 25 Федерального стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1).

*«В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».*

При оценке рыночной стоимости реализованы три подхода к оценке, в рамках которых использовано по одному методу.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице.

**Таблица 9.5**

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС, с учетом округления		
	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Нежилое здание, торгово-развлекательный центр «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, общей площадью 32 884,2 кв.м., расположенное на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торгово-развлекательный центр с роллердромом и подземным паркингом, кадастровый номер 86:10:0101195:110, общей площадью 7 198 кв. м	725 092 008	Не применялся	599 669 504

Согласно данным, представленным на рис. 11 определен интервал стоимости по двум факторам - развитость рынка и оборачиваемость на рынке объектов недвижимости, подобных оцениваемым. Интервал стоимости составил  $\pm 20\%$  от стоимости по соответствующему подходу.

Показатели качества моделей, используемых при оценке, приведены в табл. 9.4.

Анализ диапазонов и определение границ интервала стоимостей, полученных при применении соответствующих подходов к оценке, представлены в табл. 9.6 - 9.7.

**Таблица 9.6 - Анализ диапазонов стоимости, полученных при применении различных подходов**

Параметры	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС, округленно		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Нежилое здание, торгово-развлекательный центр «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, 8-этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 32 884,2 кв. м., кадастровый номер: 86:10:0101195:1042, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1	Не применялся.	725 092 008	599 669 504
Диапазон стоимости по двум факторам, %	20%		
Показатель качества модели, ед.	-	1	1
Диапазон стоимости, %	-	20%	24%
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	580 073 606	455 748 823
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	870 110 410	743 590 185
Анализ существенности или несущественности различия промежуточных результатов	Различия не существенны		
Анализ и установление причин расхождений	Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех трех подходов к оценке		

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласно Федеральному Стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», 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.

На основе анализа рынка и ликвидности объекта оценки Оценщик счел возможным установить границы интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки.

**Таблица 9.7 - Определение границ интервала стоимостей, полученных при применении соответствующих подходов к оценке**

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб. округленно		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Не применялся.	725 092 008	599 669 504
Коэффициенты весомости	-	0,69	0,31
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	<b>686 211 032</b>		
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	548 968 826		
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	823 453 238		

Источник информации: расчеты Оценщика

## 9.6 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 11.10.2017 г. с учетом округления составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
Рыночная стоимость нежилого здания, торгово-развлекательного центра «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, общей площадью 32 884,2 кв.м., расположенного на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торгово-развлекательный центр с роллердромом и подземным паркингом, кадастровый номер 86:10:0101195:110, общей площадью 7 198 кв. м, без учета НДС	686 211 032
в том числе:	
Право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под торгово-развлекательный центр с роллердромом и подземным паркингом, общей площадью 7 198 кв. м, кадастровый номер 86:10:0101195:110, расположенного по адресу: РФ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1, с учетом округления, без учета НДС (18%)	37 923 700
Рыночная стоимость нежилого здания, торгово-развлекательного центра «Вершина», назначение: торгово-развлекательное, общей площадью 32 884,2 кв.м., кадастровый номер: 86:10:0101195:1042, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, д. 1, без учета земельного участка, с учетом округления, без учета НДС (18%)	648 287 332

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в редакции от 05.07.2016 г.);
2. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ (в редакции от 21 июля 2014 года N 225-ФЗ);
3. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. №129-ФЗ;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);
8. Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
9. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

### СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
2. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест, 2017г. Выпуск №99.
3. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
4. Internet-ресурсы ([www.izrukvruki.ru](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.apartment.ru](http://www.apartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru) и др.).

**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: Учеб. И практ. 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. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // [srosovet.ru](http://srosovet.ru): сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: [http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf);
9. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами – [Электронный ресурс] // [srosovet.ru](http://srosovet.ru): сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>.

## ПРИЛОЖЕНИЕ

### Приложение 1

#### ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки

**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.

**Затраты на воспроизводство объекта оценки** - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затраты на замещение объекта оценки** - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Инвестиционная стоимости объекта оценки** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

**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.

**Кадастровая стоимость объекта оценки** - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

**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.

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

**Отчет об оценке** - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.



**Рыночная стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**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)».

**Стоимость объекта оценки для целей налогообложения** - стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

**Стоимость объекта оценки при существующем использовании** - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

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

## Приложение 2

### Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»**  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.  
дата выдачи свидетельства

№ 00486  
номер свидетельства

# Плешкин Андрей Михайлович

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106  
Паспорт 45 06 954095, выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района  
города Москвы,  
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная  
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»  
К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату по адресу:  
г. Краснодар, ул. Рапайшевская, 68.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»



Россия, 350062, Краснодарский край  
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04  
e-mail: sro.raoyufo@gmail.com  
www.raoyufo.ru

Дата выдачи: « 29 » октября 2014 года

**ВЫПИСКА № 00713**

**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра НП СРО «РАО ЮФО» выдана по заявлению  
**Плешкина Андрея Михайловича**

(Ф.И.О. Заявителя)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. Оценка)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов НП СРО  
«РАО ЮФО» « 28 » октября 2014 года за регистрационным номером № **00484**

Президент НП СРО «РАО ЮФО»  
К. И. Овчинников







**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-084498/17**

«25» декабря 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Плешкин Андрей Михайлович  
Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» января 2018 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.**  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **15.01.2018г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Плешкин Андрей Михайлович  
От Страхователя: 
- СТРАХОВЩИК:** СПАО «Ингосстрах»  
От Страховщика:   
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков  
Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5798245-3/17 от 20.11.2017 г.)

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R0038

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

**СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):** Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»

**Адрес места нахождения на основании Устава:** 107023, г.Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3.

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, 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): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности по одному страховому случаю (цифрами и прописью)
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)

<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2019 г.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «01» января 2018 г.	по «31» декабря 2018 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).

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 18 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ**



ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

**СТРАХОВЩИК:** Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Фактический адрес: 121087, г. Москва,

Багратионовский проезд 7, корп. 20В.

**От имени Страховщика:**



/Д.Г. Старостин/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «26» декабря 2017 г.


## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

### КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА


<https://zдание.info/2696/object/8760>

<https://zдание.info/2696/object/8760>


вкладка Яндекс.Карты — по:




**Аренда офиса в новом БЦ AERD City**  
Курганское шоссе, от 134 кв.м




**Аренда офиса в новом БЦ Высота**  
От 20 кв.м, свободная планировка



**Продажа офисов в БЦ «Жемчужка»**  
Т-я улица Гайдановского проспекта

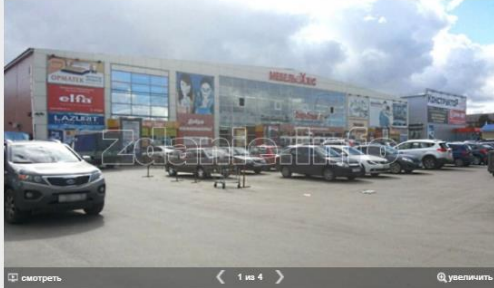


**Продажа помещений зданий в ЦО**  
3 000 кв.м, под редевелопмент



#### ПРОДАЖА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА В СУРГУТЕ

ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА | СУРГУТ | ЗАБЕД АНДРЕЕВСКИЙ, д 2/3 лет № 8760



[смотреть](#) [увеличить](#)

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА № [ ] \$ €	ЦЕНА ВСЕГО [ ] \$ €
10 929 м <sup>2</sup>	₽ 68 000	₽ 633 882 000

Продается торговый центр в Сургуте, на пересечении Андреевского завода с улицей Островского. 5 минут от центра города. Адрес: Андреевский завод, д. 2/3.  
Общая площадь строения – 10929 кв. м. Торговая площадь – 10779 кв. м. Площадь земельного участка – 6220 кв. м.  
ТЦ построен в 2013 году. 2 этажа. Имеются две КТПМ по 200 кВт. Есть парковка на 300 парковочных мест.  
Стоимость – 58000 руб. за кв. м. Возможен торг.

**Возможные варианты использования**  
арендный бизнес: ТЦ и магазины    торговый комплекс

Позвоните или отправьте запрос

[Контакты по объекту](#)

- [Отправить запрос](#)
- [Сохранить](#)
- [Распечатать \(PDF\)](#)
- [Переслать по E-mail](#)
- [Статистика страницы](#)

---

**КРЕДИТОВАНИЕ**

**КРЕДИТЫ**  
на покупку и под залог  
коммерческой недвижимости

**АККРЕДИТИВЫ**  
при сделках с  
недвижимостью

**СБЕРБАНК**  
Всегда рядом

8 800 555 55 50 [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru)  
«Сбербанк России». Генеральный лицензиат  
Банка России № 1807 от 08.09.2012 г.

---

**ДАНИЕ РОСРЕЕСТРА**

Кадастровая карта  
Публичная кадастровая карта

Справки on-line  
Справочная информация по  
объектам недвижимости

Сведения из ЕГРН  
Запрос на получение сведений  
из ЕГРН

<https://surgut.etagi.com/commerce/1555221/>

<https://surgut.etagi.com/commerce/1555221/>

вкладка Яндекс.Карты — по:

#### Торговое помещение

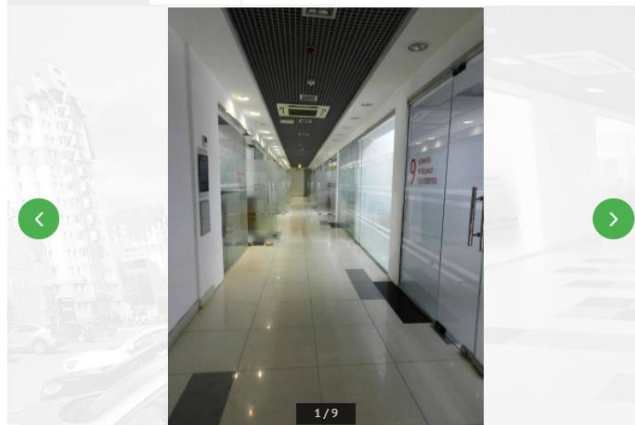
Центральный мкр, ул. Ленина проспект

[Главная](#) [Коммерческая](#) [Торговые помещения](#) [Центральный мкр](#) [Ленина проспект](#) [Торговое помещение, ул. Ленина проспект](#)

Фотографии (9)

Планировки (1)

3D-планировка



1 / 9

#### Описание

Продается выгодный арендный бизнес в самом центре города Сургута-ТРЦ «Рандеву». Здание площадью 5377 м<sup>2</sup> расположенное на земельном участке 3008 м<sup>2</sup> имеет 4 этажа. Парковка на 130 машиномест, дата ввода в эксплуатацию-2010 г. Технические характеристики: лифты 3, система кондиционирования точечная, отопление, водоснабжение, канализация- централизованное, пожарная и охранная сигнализация, приточно-вытяжная система вентиляции установлены. Выделенная электрическая мощность 240 кВт. Высота потолков 3,5 м, внутреннее перегородки- гипсокартон, стекло, санузлы на всех этажах. Полезные площади ТРЦ заполнены на 99%, более 25 арендаторов. Срок окупаемости менее 8 лет, доходность на порядок выше вкладов!  
Ремонт: Отличный ремонт

К сравнению  В избранное

СТОИМОСТЬ, РУБ. **250 000 000**  
Цена за м<sup>2</sup>: 46 494 руб.

[Записаться на просмотр](#)

**М<sup>2</sup>**

5377 м<sup>2</sup>

Этаж/этажность 1/4

Вид ремонта **Отличный ремонт**

Год постройки 2010

Стоимость услуг 2 530 000 руб.

Код объекта 1555221

Об этом объекте все знает



**АКСЕНОВ**  
Петр Вячеславович

Связаться со мной!

**+7 922 449-08-93**

или оставьте ваш номер, и я перезвоню в течение 5 минут

Введите Ваш телефон

[ЖДУ ЗВОНКА](#)

Отправляя заявку вы соглашаетесь на обработку персональных данных

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/161888023/>

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/161888023/>

вкладка Яндекс.Карты — под

торговая площадь  
Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. 30 лет  
Победы [Показать на карте](#)

**259 476 000 руб.**  
42 000 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

---

**Об объекте**

Площадь: 6 178 м²  
Мебель: нет

**О здании**

Общая площадь: 6 178 м²

Продается торгово-офисный центр с черновой отделкой. Свободная планировка, возможность размещения торговых, офисных арендаторов, супермаркета, а также точек общепита. Техническое оснащение: пассажирский лифт, грузовой лифт в зоне дебаркадера, лифт для маломобильных групп. Общее количество машиномест на парковке - 150. Выделенная электрическая мощность - 530 квт. Имеются все инженерные коммуникации. Выгодное расположение на первой линии в оживленном районе города с высоким трафиком. Есть заявки на аренду 85% площадей.  
Доп. описание: черновая отделка. Номер в базе: 1625604.

Этажи PRO  
+7 932 416-53-34

<https://hmao.gdeetotdom.ru/obj/commercial/hmao/17103799948/>

<https://hmao.gdeetotdom.ru/obj/commercial/hmao/17103799948/>

вкладка Яндекс.Карты — под

**Продажа торгового помещения, 1015 м²**  
Ханты-Мансийский АО, Сургут, пр-д Первопроходцев 7/1

**Фотографии** [На карте](#) [Панорама улицы](#)

**Цена 49 735 000 Р** 49 000 Р/м²

АН "Тврд" г. Сургут  
**+7 982 413-33-02**

Сообщите, что нашли это объявление на портале GDEETOTDOM.RU

[Пожаловаться](#)

Ваше имя  Телефон или email

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

[Отправить сообщение](#)

Опубликовано 20 августа 2016 г. Обновлено 27 октября 2017 г.

Цена ..... 49 735 000 Р  
Цена за м² ..... 49 000 Р/м²  
Общая площадь ..... 1 015 м²

**Расположение**

Репон ..... Ханты-Мансийский АО  
Населенный пункт ..... Сургут  
Номер дома ..... -

Торговый Центр, с действующим долгосрочным договором аренды (на 7 лет).  
Общая S-1015 кв. м, торговая - 505 кв. м, цокольный этаж - 509 кв. м.  
Стоимость 49 000 Р, за 1 кв. м.  
Звоните!!! Ответим на все Ваши вопросы!!!!

<https://surgut.irr.ru/real-estate/commercial/retail/pomeschenie-torgovoe-500-kv-m-otdel-nyy-vhod-1-ya-advert626858486.html>



<https://surgut.irr.ru/real-estate/commercial/retail/pomeschenie-torgovoe-500-kv-m-otdel-nyy-vhod-1-ya-advert626858486.html>

Яндекс.Карты — по:

Избранное Ввод

**Из рук в руки** Поиск Все категории Сургут

Недвижимость Транспорт Бизнес Электроника и бытовая техника Другое Еще

Все объявления в Сургуте > Недвижимость > Аренда коммерческой недвижимости > Торговля и сервис > Энгельса ул

**Помещение торговое 500 кв.м, отдельный вход, 1-я линия, Энгельса ул, 11, типовой, парковка** ☆ **500 Р за кв.м в месяц**

**Описание**

- площадь: 500 кв. м.;
- месторасположение: центр города;
- высокий пешеходный и автомобильный трафик;
- цоколь;
- подходит под салон красоты, парикмахерскую, сауну, кафе, торговую площадь;
- регулируемая парковка перед зданием;
- размещение рекламы на фасаде и внутри центра;
- возможно использование под сауну, кафе, торговое помещение;
- если необходимо предоставим офисную мебель в пользование бесплатно (!).

**+7 (346) 255-07-88**

ООО «Деловой Дом на Архирейской»

Сургут, Энгельса ул, 11


[http://po-kрупному.ru/surgut/arenda-magazin/torgovoe\\_958154](http://po-kрупному.ru/surgut/arenda-magazin/torgovoe_958154)

[po-kрупному.ru/surgut/arenda-magazin/torgovoe\\_958154](http://po-kрупному.ru/surgut/arenda-magazin/torgovoe_958154)

Новая вкладка Яндекс.Карты — по:

Торговое помещение, 800 кв.м.

Объявления Сургута \ Недвижимость \ Коммерческая недвижимость \ Аренда коммерческой недвижимости \ Аренда торговых помещений



**Цена: 308 000 рублей**

**Сергей: +7 (913) 627-XX-XX**

Местоположение: Сургут

Опубликовано: 27 мая

Просмотров: 10304 раз

Номер объявления: 958154

Сдам торговое помещение 800 кв.м.

Предлагаем помещение на 4 этаже ТЦ "Москва", Универсальное помещение для организации работы развлекательного центра, торговой или офисной деятельности. Аренда от собственника.

<https://surgut.biznesarenda.ru/arenda/torgovyje-centry/111083>

<https://surgut.biznesarenda.ru/arenda/torgovyje-centry/111083>

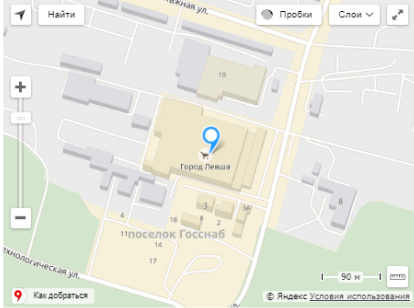
Я вкладка Яндекс.Карты — по:

Аренда Продажа Каталог организаций Консультация юриста Материалы

### Сдам в аренду торговый центр 6000 м.кв.

Главная > Аренда > Торговая недвижимость > Торговые центры > Объявление 111083

Возможно, вы ищете помещение: [под магазин](#) [под торговлю](#)



Просмотров 79

**3 000 000** руб. / в мес.

**6000 м<sup>2</sup>**

Сургут, Северный промышленный, Комплектовочная 5

Алексей  
[Собственник](#)

[Показать телефон](#)

назначения

[свободного назначения](#)

[под магазин](#)

[под склад](#)

[под торговлю](#)

Данные актуальны на 22.02.2017

Торговый центр «Город Левша», г.Сургут, ул. Комплектовочная 5 Узнаваемость в городе Сургут бренда «Левша». 6 000 кв.м. торговых и 10 000 кв.м. складских помещений. Свои подъездные жд пути, с возможностью выгрузки подъемным краном. Просторная парковка. Кафе с детским уголком. Наличие гардероба для покупателей.

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-139182026>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-139182026>

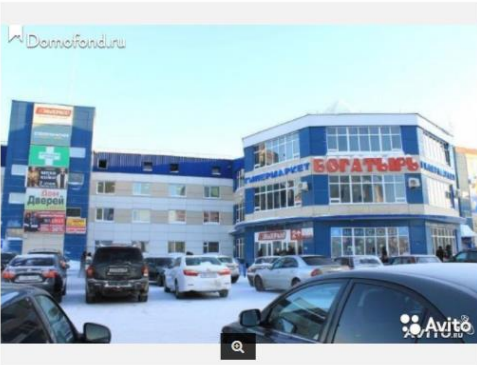
Я вкладка Яндекс.Карты — по:

**35 000 РУБ.** Магазин в аренду  
Без комиссии

30 лет победы 66, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО  
Центральный

В избранное

[Получать похожие объявления](#)



Сергей  
Размещает объявления: 5 лет 2 мес.  
Открыть другие объекты в аренду: 1  
Всего за 3 месяца: 0

[Показать номер](#)

[Написать владельцу объявления](#)

Связаться с владельцем **8 937 367-22-62**

### Торговое помещение, 50 м<sup>2</sup>

Второй этаж, первая линия Сдам в аренду торговую площадь 50 кв. м. в действующем ТЦ «Богатырь» г. Сургут, ул. 30 лет Победы, 66. Собственник.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

#### Информация о предложении

Цена: 35 000 РУБ.	Тип объекта: Магазин
Цена за м <sup>2</sup> : 700 РУБ.	Площадь: 50 м <sup>2</sup>
Цена за кв. метр в год: 8 400 РУБ.	Дата обновления объявления: 09/11/2017



**ПРИЛОЖЕНИЕ 4****КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

лист

М.П.)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИФилиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая  
палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по  
Ростовской области**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕВШИЕСЯ(ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА**Дата 15.07.2016№ 61-00-4001/5003/2016-1799На основании запроса от 13.07.2016, поступившего на  
рассмотрение 13.07.2016, сообщаем, что правообладателюООО "Вершина", ИНН: 8602009407, ОГРН: 1068602057809, дата гос.регистрации: 01.01.0001;  
адрес места нахождения: Ростовская область, г.Семикаракорск, обл. Ростовская, г.  
Семикаракорск, ул. Ленина, д. 119 принадлежали следующие объекты недвижимого  
имущества в период с 01.01.2013 по 13.07.2016

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	86:10:0101195:1042
		наименование объекта:	Нежилое здание. Торгово-развлекательный центр "Вершина"
		назначение объекта:	торгово-развлекательное
		площадь объекта:	32 884, 2 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Генерала Иванова, д.1
1.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.07.2010
		номер государственной регистрации:	86-86-03/025/2010-376
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 11.06.2010 №гп86310000-76, выдавший орган: Администрация города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры; Акт приема-передачи объекта незавершенного строительства от 21.06.2007; Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью "Специализированное карьерное управление" от 15.06.2007 №18
		дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.		Ограничение (обременение) права:	

Стр. 1 из 7

	номер государственной регистрации:	86-86-03/123/2012-492
1.3.10.	вид:	Аренда, бцая площадь помещения, передаваемого в аренду составляет - 22, 8 кв.м., находящееся на 3 этаже Нежилого здания, находящегося по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Генерала Иванова, д.1, усл.№ 86-86-03/025/2010-376. Нежилое здание. Торгово-развлекательный центр "Вершина", назначение: торгово-развлекательное, 8 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 884, 2 кв.м. инв.№ 71:136:001:006986160, лит. А, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
	номер государственной регистрации:	86-86-03/072/2012-774
1.3.11.	вид:	Аренда. Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Генерала Иванова, д.1, усл.№ 86-86-03/025/2010-376. Встроенное нежилое помещение, назначение: торговое, 5 - этаж, № на поэтажном плане: 5 этаж.: 85, 85', 86, общая площадь 119, 0 кв.м. инв.№ 71:136:001:006986160, лит. А
	номер государственной регистрации:	86-86-03/048/2013-021
1.3.12.	вид:	Аренда. Общая площадь помещений, передаваемых в аренду составляет - 1 000 кв.м., в том числе помещения № 7.1.01/3 - 997 кв.м., № 7.1.01/4 - 3 кв.м. находящееся на 5 этаже нежилого здания "слад-магазин", расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Генерала Иванова, д.1, усл.№ 86-86-03/025/2010-376. Нежилое здание. Торгово-развлекательный центр "Вершина", назначение: торгово-развлекательное, 8 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 884, 2 кв.м. инв.№ 71:136:001:006986160, лит. А, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
	номер государственной регистрации:	86-86-03/034/2013-591
1.3.13.	вид:	Аренда. Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Генерала Иванова, д.1, усл.№ 86-86-03/025/2010-376. Нежилое здание. Торгово-развлекательный центр "Вершина", назначение: торгово-развлекательное, 5 - этаж, № помещения на поэтажном плане: 5 этаж.: 112, 113, общая площадь 67, 8 кв.м. инв.№ 71:136:001:006986160, лит. А
	номер государственной регистрации:	86-86-03/005/2013-734
1.3.14.	вид:	Аренда. Общая площадь помещений, передаваемых в аренду составляет - 270 кв.м., в том числе помещения № 7.1.01/1 - 190, 9 кв.м. (согласно техническому паспорту помещения -

		помещения №6, с №13 по №19, с №21 по №25), № 7.1.01/2 - 79, 1 кв.м (согласно техническому паспорту помещения - помещения с №7 по №11), находящееся на 7 этаже нежилого здания "слад-магазин", расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Генерала Иванова, д.1, усл.№ 86-86-03/025/2010-376. Нежилое здание. Торгово-развлекательный центр "Вершина", назначение: торгово-развлекательное, 8 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 884, 2 кв.м, инв.№ 71:136:001:006986160, лит. А, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
	номер государственной регистрации:	86-86-03/005/2013-928
1.3.15.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	86-86-03/070/2014-395
1.3.16.	вид:	Аренда. Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Генерала Иванова, д.1, кад.№ 86:10:0101195:1042, Нежилое здание. Торгово-развлекательный центр "Вершина", назначение: торгово-развлекательное, 8 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32884, 2 кв. м, инв.№ 71:136:001:006986160, лит. А, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7. В аренду сдаются нежилые помещения №10, 14, общей площадью 142, 9 кв.м., расположенные на 1 этаже. Нежилые помещения № 2, 46, 6, 60, 61, 62, 51, 52, 66, 67, 64, 65, 7, 68, 69, 70, 8, 11, 71, 72, 73, 74, 12, 58, 59, 53, 54, 55, 56, 57, 75, 76, 77, 47, общей площадью 2402, 2 кв.м., расположенные на 2 этаже здания. Нежилые помещения №30, 31, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 52.1, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, общей площадью 291, 3 кв.м. Общая площадь арендуемых помещений составляет 2836, 4 кв.м.
	номер государственной регистрации:	86-86/003-86/003/002/2015-368/2
1.3.17.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	86-86/003-86/003/004/2015-858/1
1.3.18.	вид:	Аренда, арендуемая площадь 155, 4 кв.м, помещение под № 3.1.20 расположенное по адресу :Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Генерала Иванова, д.1, усл.№ 86 -86-03/025/2010-376, Нежилое здание. Торгово-развлекательный центр "Вершина", назначение: торгово-развлекательное, 8 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 884, 2 кв.м, инв.№ 71:136:001:006986160, лит. А, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
	номер государственной регистрации:	86-86-03/061/2013-161



1.3.19.	вид:	Аренда, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Генерала Иванова, д.1, усл. № 86-86-03/025/2010-376, встроенное нежилое помещение, назначение: торговое, 3 этаж, антресоль, номера помещения на поэтажном плане: 3 этаж: 23, 25; антресоль: с 49 по 51, общая площадь 337, 7 кв.м, инв.№ 71:136:001:006986160, лит. А
	номер государственной регистрации:	86-86-03/109/2012-394

Выписка выдана: Кононов Сергей Викторович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

инженер I категории

(должность у полномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, И.П.)

Чеховская Я.С.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Сведения сформированы по информации предоставленной следующими управлениями Росреестра

Ленинградская область,  
Владимирская область,  
Республика Марий Эл,  
Пековская область,  
Вологодская область,  
Республика Саха (Якутия),  
Республика Тыва,  
Московская область,  
Ставропольский край,  
Республика Хакасия,  
Ростовская область,  
Самарская область,  
Севастополь,  
Карачаево-Черкесская Республика,  
Удмуртская Республика,  
Пермский край,  
Калужская область,  
Республика Ингушетия,  
Курская область,  
Астраханская область,  
Республика Коми,  
Республика Алтай,  
Сахалинская область,  
Мурманская область,  
Тюменская область,  
Ханты-Мансийский АО,  
Камчатский край и Корякский АО,  
Республика Дагестан,  
Краснодарский край,  
Оренбургская область,  
Республика Мордовия,  
Челябинская область,  
Санкт-Петербург,  
Саратовская область.

Стр. 6 из 7

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ  
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО ХАНТЫ-МАНСЙСКОМУ  
АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ - ЮГРЕ**

(полное наименование органа регистрации прав)

**Раздел 1**

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

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 12.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>13.10.2017 № 86/000/097/2017-1015</b>			
Кадастровый номер:		<b>86:10:0101195:110</b>	
Номер кадастрового квартала:	<b>86:10:0101195</b>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<b>25.11.2010</b>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Генерала Иванова, 1		
Площадь:	<b>7198 +/- 30кв. м</b>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<b>36820000</b>		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<b>86:10:0101195:1042</b>		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	под торгово-развлекательный центр с роллердромом и подземным паркингом		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Юшкевич Леонид Николаевич		

<b>ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА</b>		<b>Авакумова Ю. С.</b>
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

**Раздел 2**

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

**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>13.10.2017 № 86/000/097/2017-1015</b>			
Кадастровый номер:		<b>86:10:0101195:110</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной	2.1. не зарегистрировано		



	регистрации права:		
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		04.08.2011
	номер государственной регистрации:		86-86-03/064/2011-350
4.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 04.08.2011 по 27.06.2059
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Вершина", ИНН: 8602009407, ОГРН: 1068602057809
4.	основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка от 06.05.2011 №222, дата регистрации 04.08.2011, №86-86-03/064/2011-350
	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		23.07.2014
	номер государственной регистрации:		86-86-03/070/2014-395
4.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 23.07.2014 по 30.09.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Открытое акционерное общество Коммерческий банк "Петрокоммерц", ИНН: 7707284568, ОГРН: 1027739340584
	основание государственной регистрации:		Договор последующего залога недвижимого имущества (договор последующей ипотеки) от 04.07.2014 №14/03032-33-2-ПИ

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Авакумова Ю. С.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___
			Всего листов выписки: ___
13.10.2017 № 86/000/097/2017-1015			
Кадастровый номер:		86:10:0101195:110	

	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	20.02.2015
	номер государственной регистрации:	86-86/003-86/003/004/2015-867/1
4.1.3.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 20.02.2015 по 30.09.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Открытое акционерное общество Коммерческий банк "Петрокоммерц", ИНН: 7707284568, ОГРН: 1027739340584
	основание государственной регистрации:	Договор последующего залога недвижимого имущества (договор последующей ипотеки) от 30.12.2014 №14/03056-1-ПИ
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>		Авдулова Ю. С. <small>(подпись)</small>	Авдулова Ю. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--	--	--

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.10.2017 № 86/000/097/2017-1015			
Кадастровый номер:		86:10:0101195:110	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>		Авдулова Ю. С. <small>(подпись)</small>	Авдулова Ю. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--	--	--

М.П.

**Договор аренды земельного участка № 222**

г. Сургут

06.05.2011

Администрация муниципального образования городской округ город Сургут, в лице директора департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута Полукеева Сергея Михайловича, действующего на основании доверенности от 25.04.2011 № 68, именуемая в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Вершина", именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора Рубана Дмитрия Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, на основании распоряжения Администрации города от 14.04.2011 № 856, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. «**Арендодатель**» передает, а «**Арендатор**» принимает в аренду земельный участок, расположенный в территориальной зоне ЖЗ.-34 по адресу: Ханты-Мансийский Автономный округ-Югра, город Сургут, по улице Генерала Иванова, 1, именуемый в дальнейшем «**Участок**». Доступ к земельному участку обеспечен с проспекта Мира и улицы Генерала Иванова.

Категория земель «**Участка**» - земли населенных пунктов.

Кадастровый номер «**Участка**» - 86:10:0101195:110.

Площадь «**Участка**» - 7198 кв.м.

1.2. Кадастровая стоимость земельного участка составляет **103435188 руб. 02 коп.**

1.3. Границы «**Участка**» обозначены в прилагаемом к договору кадастровом паспорте земельного участка.

1.4. «**Участок**» предоставляется под торгово-развлекательный центр с роллердромом и подземным паркингом. Приведенное описание целей использования «**Участка**» является окончательным. Изменение названных условий использования «**Участка**» допускается исключительно с согласия «**Арендодателя**».

1.5. Срок аренды устанавливается с 28.06.2010 по 27.06.2059. По истечении указанного срока действие договора прекращается. Использование «**Участка**» в дальнейшем допускается только после заключения нового договора аренды, при этом «**Арендатор**» имеет преимущественное право на его заключение.

1.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Сургутском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре и вступает в силу с момента государственной регистрации.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.**

**2.1. «Арендодатель» имеет право:**

2.1.1. Осуществлять проверку порядка использования «**Арендатором**» «**Участка**» в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.1.2. Досрочно в одностороннем порядке полностью или частично отказаться от исполнения настоящего договора в случаях:

- не внесения арендной платы более двух раз подряд в установленные договором сроки;

- использования «**Участка**» не в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к категории земель;

- использования «**Участка**» способами, которые приводят к значительному

Арендодатель

Арендатор

Полукеев С.М.

ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик «Участка»;

- изъятия «Участка» для государственных или муниципальных нужд;
- невыполнение «Арендатором» обязанностей предусмотренных п. 4.3. настоящего договора;

При отказе «Арендодателя» от исполнения договора настоящий договор считается расторгнутым по истечении десяти дней с момента получения «Арендатором» письменного уведомления о таком отказе.

2.1.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

## 2.2. «Арендодатель» обязуется:

2.2.1. Передать «Арендатору» «Участок» (данное обязательство на момент подписания настоящего договора фактически исполнено, при этом подписание акта приема-передачи не требуется).

2.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность «Арендатора», если она не противоречит условиям настоящего Договора и законодательству.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

### 3.1. «Арендатор» обязан:

3.1.1. Произвести за свой счет государственную регистрацию настоящего договора в течение трех месяцев со дня получения договора в департаменте имущественных и земельных отношений Администрации города, а также возможных дополнений к нему и предоставить экземпляр договора, дополнительных соглашений к нему в департамент имущественных и земельных отношений Администрации города в течение 10 дней с момента государственной регистрации.

3.1.2. Использовать «Участок» в соответствии с его разрешенным использованием.

3.1.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на «Участке» в соответствии с законодательством.

3.1.4. Своевременно и самостоятельно вносить арендную плату за пользование «Участком» в соответствии с настоящим договором.

3.1.5. Соблюдать при использовании «Участка» требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

3.1.6. Соблюдать требования пункта 1.4. Правил организации благоустройства города Сургута, утвержденных решением Сургутской городской Думы Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 2 декабря 2005 г. № 532-III Д (с изменениями от 01.11.2010 № 820-IV ДГ). Не допускать загрязнения, захламления «Участка».

3.1.7. Возмещать «Арендодателю» убытки, включая упущенную выгоду в полном объеме в связи с ухудшением качества «Участка» и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

3.1.8. Не нарушать прав собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков.

3.1.9. Производить уборку «Участка» самостоятельно, либо заключить с соответствующими службами договор на уборку и вывоз мусора.

3.1.10. В случае изменения юридического адреса, фактического адреса и иных реквизитов, а также при реорганизации, ликвидации письменно уведомлять «Арендодателя» в 10-дневный срок с момента принятия соответствующего решения.

3.1.11. Соблюдать установленные сервитуты и ограничения в пользовании «Участком».

3.1.12. Обеспечивать представителям «Арендодателя», органам государственного контроля свободный доступ на «Участок».

Арендодатель

Полукеев С.М.

Арендатор



3.1.13. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб, условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций, сооружений, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

3.1.14. За два месяца до истечения срока аренды «Участка» письменно уведомить «Арендодателя» о намерении продолжить договорные отношения.

3.1.15. Обеспечить благоустройство, содержание в надлежащем санитарном состоянии и озеленение «Участка».

3.1.16. В случаях возникновения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях (тепло, водо-, газо-, электроснабжения, телефонных линий и т.п.), расположенных под (над) объектом и в границах арендованного «Участка» или в непосредственной близости от него, обеспечить свободный доступ для проведения соответствующих работ.

3.1.17. Не препятствовать юридическим лицам осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченных органов власти) геодезические, землеустроительные и другие изыскательские работы.

3.1.18. В 10-дневный срок письменно уведомить «Арендодателя» о передаче прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, в том числе в залог, о внесении в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив. «Арендодатель» считается уведомленным с момента получения уведомления.

3.1.19. Уведомить письменно «Арендодателя» в 15-дневный срок при передаче в «Участка» субаренду.

3.1.20. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

#### 4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ.

4.1. Обязанность «Арендатора» по уплате арендных платежей возникает с момента государственной регистрации договора в размере, исчисляемом пропорционально времени аренды, исходя из суммы годовой арендной платы на текущий год.

4.2. Размер арендной платы на 2011 год составляет 4309205 руб. 19 коп., из них за 2010 год – 1589784 руб. 67 коп., за 2011 год - 2719420 руб. 52 коп.

4.3. Размер арендной платы может быть в одностороннем порядке изменен на основании решения «Арендодателя» в следующих случаях:

- в связи с изменением порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, а также за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, установленного приказом департамента государственной собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 30.12.2008 № 3-нп (с изменениями от 31.05.2010 № 5-нп);

- в связи с изменением категории земель;
- в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;
- в связи с изменением разрешенного использования земельного участка.

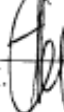
Арендная плата в новом размере уплачивается с месяца следующего за наступлением вышеуказанных изменений.

Арендатор не позднее 20 марта текущего года обязан получить расчет арендной платы в департаменте имущественных и земельных отношений Администрации города.

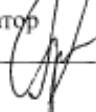
4.4. Арендная плата за земельный участок вносится «Арендатором» ежеквартально до 10 числа месяца, следующего за истекшим кварталом, а за четвертый квартал – до 10 декабря, путем перечисления денежных средств на расчетный счет № 4010181090000010001 в РКЦ г.Ханты-Мансийска, УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, БИК

Арендодатель

Полукеев С.М.



Арендатор





047162000 (департамент имущественных и земельных отношений администрации города), ИНН № 8602015954, КПП 860201001, ОКАТО 71136000000, КБК 070 1 11 05010 04 0000 120.

«Арендатор» вправе вносить платежи за аренду «Участка» досрочно.

Арендная плата за квартал, в котором прекращается договор аренды, вносится не позднее дня прекращения договора аренды.

4.5. Арендная плата за время фактического пользования земельным участком начиная с 28.06.2010 до заключения договора, включая период квартала, в котором заключён договор (до последнего дня последнего месяца квартала включительно), должна быть внесена не позднее срока очередного платежа, наступающего после заключения договора.

4.6. «Арендатор» информирует «Арендодателя» о производстве платежа путем предоставления платежного документа в течение 10 дней с момента производства платежа. В платежном документе обязательно указываются номер и дата договора, период, за который вносится платеж, наименование платежа.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение сроков внесения арендной платы начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

5.2. В случае нарушения «Арендатором» п.п. 3.1.18. и п.п. 3.1.19., «Арендатор» уплачивает «Арендодателю» штраф в пятикратном размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года.

5.3. За несвоевременный возврат участка «Арендатор» уплачивает «Арендодателю» пени в размере 0,5% от размера годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года за каждый день просрочки возврата участка.

5.4. За несвоевременное исполнение Арендатором п.3.1.1. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 100000 руб. (сто тысяч рублей).

5.5. В случае нарушения иных условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Привлечение к ответственности не освобождает стороны от исполнения обязательств по договору.

#### 6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых первый выдан Арендатору, второй хранится у Арендодателя, третий хранится в Сургутском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются на основании письменного соглашения сторон и подлежат обязательной государственной регистрации.

6.3. Настоящий договор может быть расторгнут в случаях, установленных законодательством, настоящим договором, а также в случае продажи имущества, расположенного на Участке.

6.4. Споры по настоящему договору подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

6.5. Стороны предусматривают возможность использования факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования.

#### 7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель

Арендодатель

Полукеев С.М.

Арендатор

Арендатор

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра  
г. Сургут, ул. Энгельса, 8  
р/сч. № 40101810900000010001 в РКЦ  
г. Ханты-Мансийска  
БИК 047144000



Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ-Югра  
г. Сургут, ул. Маяковского д. 31, офис 810  
р/сч. № 40702810262000020060  
в ОАО Банк «Петрокоммерц» г. Москва  
БИК: 044525352  
ИНН 8602009407  
Тел.: 503221; 503219

Подписи сторон:

Арендатор

Рубан Д.И.



1	2	3	4	5	6.00	7							
кадастровый номер	№ договора	дата договора	целивое использование	код вида разрешенного использования	Начало периода расчета	Окончание периода расчета	количество дней аренды в текущем году	кадастровая стоимость, руб.	ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	коэффициент периода	коэффициент отклонения	сумма годовой арендной платы	сумма арендной платы за количество дней аренды
195:110	222	28.04.2011	под торгово-развлекательный центр с парковкой и ролидромом	5	28.06.2010	31.12.2010	187	103 435 186,02	6,00	0,50	1,00	3 103 055,84	1 589 784,67
195:110	222	28.04.2011			5	01.01.2011	31.12.2011	365	56 654 554,24	6,00	0,80	2 719 420,52	2 719 420,52
												<b>ВСЕГО:</b>	<b>4 309 205,19</b>

Расчет арендной платы за земельный участок производится в соответствии со ст. 1, 65 Земельного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации. Приказом ДГС ХМАО Югры № 3-н от 30.12.2008 "Об арендной плате за земельные участки", с изменениями от 25.05.2009, 17.12.2009 и 31.05.2010 последовательных Приказов ДГС ХМАО Югры от 29.12.2008 №279-п, №343-п от 18.12.10 "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов ХМАО-Югры. Постановление администрации города от 10.04.2009 № 1245, 2487 от 01.07.2009, с изменениями от 31.12.09, №587 от 02.11.10 коэффициенты периодов периода в отношении земельных участков, расположенных в границах городского округа город Сургут, государственная собственность на которые не разграничены".

Начальник договорного отдела \_\_\_\_\_ И. В. Корзулев  
 директор Департамента имущественных и земельных отношений \_\_\_\_\_ С. М. Полусева



Сургутский межрайонный филиал «ОГЭУ» № 86:10:0101195:27  
полномочное учреждение кадастрового учета

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)** В.1  
 11 марта 2011 г. № 86:10:0101195:27

1	Кадастровый номер	86:10:0101195:110	2	Лист №	1	3	Всего листов	2	
<b>Общие сведения</b>									
4	Предлаушие номера:	86:10:0101195:27	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:					
5	25.11.2010								
7	Местоположение:	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, г. Сургут, ул. Генерала Иванова, 1							
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	весь								
9	Разрешенное использование: под торгово-развлекательный центр с паркингом и подземным паркингом								
10	Фактическое использование /характеристика деятельности: -								
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	56654594,24	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ):	7870,88	14	Местная
15	Сведения о правах:								
16	Особые отметки: Предлауший кадастровый номер 86:10:0101195:27 равнозначен кадастровому номеру 86:10:0101195:0027								
17									
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:	86:10:0101195:110					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:	86:10:0101195:27					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:	86:10:0101195:27					



Полова В. Ю.  
инженер-фотосъемщик

Ведущий технолог Сургутского межрайонного филиала «ОГЭУ» №3  
инженер-фотосъемщик

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)** В.2  
 11 марта 2011 г. № 86:10/201/11-1371

1	Кадастровый номер 86:10:0101195:110	2	Лист № 2	3	Всего листов 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб 1:1194	УС:	2. ЛИСТ	Подпись: <i>В.Ю. Попова</i> Должность: <i>инженер-кадастровый</i>	

Выданный техническим отделом Сургутского межрайонного филиала 1-отдела №3

ИНВЕНТАРИЗ. № 86:10/201



Управление Федеральной службы по надзору  
за техническим состоянием  
автомобильного транспорта  
по Хабаровскому краю  
Иркутская область  
Иркутск

Продлевается на срок до 01.01.2018

Дата регистрации: 08.06.2011  
Номер регистрации: 88-86-03-0004011-22  
Регистрация: 14444



СКОРОСПИВАТЕЛЬ

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Технический *копия***  
**паспорт**

**ул. Генерала Иванова №1**

**Нежилое здание.**  
**Торгово-развлекательный центр**  
**«Вершина»**

**г.Сургут**

ГОД \_\_\_\_\_

ХРАНИТЬ \_\_\_\_\_ ЛЕТ

### Техническое описание объекта недвижимости


#### 1. Общие сведения

Область, республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Уезд	
Местоположение	г.Сургут, ул. Генерала Иванова №1
Наименование объекта	Нежилое здание, Торгово-развлекательный центр «Вершина».
Инвентарный номер	71:136:001:006986160
Кадастровый номер	86:10:0101195:0027:71:136:001:006986160
Техническая характеристика	Общая площадь S = 32884,2 м <sup>2</sup>
Назначение	Торгово-развлекательное
Составляющие объекта	
Элементы строения	А
Элементы сооружений	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

#### 2. Состав объекта

Обозначение	Название составляющих объекта	Краткое описание	Общая площадь (кв. м)	Площадь застройки (кв. м)	Протяженность трассы (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
А	Основное строение	Фундамент : ж/б свая; ростверт; стены : ж/бетонные монолитные; перекрытия : монолитный ж/бетонный; крыша : фальшман, мягкая кровля	32884,2	5602,3		
1	Инженерные сети теплоснабжения	T1, T2-159х6, материал труб-сталь			256,00	
2	Инженерные сети водоснабжения	B1-219х6, материал труб-сталь			416,00	
3	Наружные сети бытовой канализации К-1	1 участок d=150 мм; d=200мм; 2 участок d=200мм; 3 участок d=200, материал труб-ВЧШГ			262,50	
4	Сети ливневой канализации К-2	1 участок d=200 мм; 2 участок d=200мм; 3 участок d=200, материал труб-ВЧШГ			149,68	
5	Сети наружного освещения	Кабель ВВГнгLS 5х16, кол-во опор-14 шт.			137,50	
6	Кабельные линии 10кВ	кабель АСБ 3х150			79,00	
7	Сети телефонизации	Кабель ОКС 16-SN 9х125; кабель ТПП 20х2х0,5			6,00	
Общая площадь здания			32884,2 м <sup>2</sup>			
Площадь застройки территории			5602,3 м <sup>2</sup>			

#### 3. Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата
1	Нежилое здание, Торгово-развлекательный центр «Вершина»	Решение единственного участника ООО «СКУ» №18 от 15.06.2007г. Акт приема-передачи незавершенного строительства от 21.06.2007г. Ввод объекта в эксплуатацию № п/86310000-76 от 11.06.2010г.	Никитина Н.А.	

Российская Федерация

Тюменская область

Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие  
"Бюро технической инвентаризации"Район Ханты-Мансийский автономный округ-ЮграГород Сургут

Район города \_\_\_\_\_

**Технический паспорт**на домовладение (кондоминиум, жилое или нежилое здание, границы  
земельного участка которого обособлены),  
садовый и дачный участок№ 1 по улице (пер.) Генерала Иванова

Нежилое здание.

Торгово-развлекательный центр "Вершина"

Номер в реестровой книге	081110:001:006986160					
Инвентарный номер	71:136:001:006986160					
Номер в реестре жилищного фонда	2					
Кадастровый номер	86	10	0101195	0027	71:136:001:006986160	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлен по состоянию на "08" ноября 2010 г.

" " 20 г.

" " 20 г.

" " 20 г.

**Напоминание**Литеры и номера строений и сооружений,  
указанные ранее в документации, выданной  
МОРП, изменению не подлежат.

## 1. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАНИИ

Дата постановки на учет	Субъект права: Для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; Для юридических лиц по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности (владения или пользования) с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Доля (часть, зинтера)
18.05.12	ООО "Вершина"	Разрешение на ввод объекта Акт № 11/06/10/10/26310000-26 Решение № 18 от 15.06.07г. Акт № 11/06/10/10/26310000-26 С/бланк 20/08/10, форма 507, 07.10.10 266-26-05/025/1010-316	сов-ств

## 2. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ (руб.)

В ценах какого года	Индекс переинв.	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
		полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

## 3. ОБЩАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ (руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая
1	2	3	4	5	6	7	8	9

## 4. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (м2)

по документам	Площадь участка				Незастроенная площадь											кроме того, проезды арочные
	по факт. изъяслозан.	в том числе		твердые покрытия			площадки (обор.)		огород	грунт	под зелеными насаждениями					
		застроен.	незастроен.	проезда	тропушка	прочие	лестные	спортивные			придомовой двор	газон с деревьями	газон, цветники,	погодный сад		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
	7043,0	5602,30	1442,7													



### 5. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЯ ЛИТЕРА

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_  
переоборудовано  
 Год постройки \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ году  
 Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин, чердак

Строительный объем \_\_\_\_\_ м<sup>3</sup> в т.ч. Встроенных нежилых помещений \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
 Число лестниц \_\_\_\_\_ шт.; их уборочная площадь \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
 Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лест. кл.) \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
 из нее а) жилые помещения: общая площадь квартир \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
 площадь квартир \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> в т.ч. жилая площадь \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
 б) нежилые помещения \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
 Ср. жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> Ср. внутренняя высота жилых помещений \_\_\_\_\_ м

### 6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПО ЧISЛУ КОМНАТ

количество	1-комнатные			2-комнатные			3-комнатные			4-комнатные			5-комнатные			Всего							
	площадь			площадь			площадь			площадь			площадь			площадь							
	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

### 7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ С УЧЕТОМ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположено											
кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		в мансардных этажах				в цокольных этажах							
квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

**8. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ**Общая площадь 32884,2 м<sup>2</sup>

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Торгово-развлекательная	20248,2	12636,0				
2	Производственная						
3	Складская						
4	Бытового обслуживания						
5	Транспортная						
6	Административно-управленческая						
7	Общественного питания						
8	Школьная						
9	Учебно-научная						
10	Лечебно-санитарная						
11	Развлекательная						
12	Театров и зрел. предпр.						
13	Творческие мастерские						
14	Прочее						
	Итого:	20248,2	12636,0				

В ТОМ ЧИСЛЕ:

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, м. кв.

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комнаты детские, дружины и др.						
2	Культурно-просветительская						
	а) красные уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) саалды жилищных контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в т.ч. на газе						
	на твердом топливе						
	Итого:						

**9. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ,  
ВСТРОЕННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,  
НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК (м кв.)**

	Водопроницаемость	Канализация	Отопление						Ванны и души						Бассейн	Сауна	Горячее водоснаб.			Газовое снаб.			Лифты			Налочные электроснабжения телефоны	Электричество								
			на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе	от котла	от котла	от котла	от котла	от котла	от котла			от котла	от котла	от котла	от котла	от котла	от котла	от котла	от котла	от котла			от котла	от котла						
																														центральное		от ТЭЦ		от котла	
																														от ТЭЦ	от котла	от котла	от котла	от котла	от котла
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28								
32884,2		32884,2				32884,2												32884,2									32884,2								

**10. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ,  
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

Литера или № по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружным измерениям	Площадь, м кв.	Высота, м	Объем, м куб.
1	2	3	4	5	6
А	Основное строение 1-2 этажи	$5053,7 \times 1$	5053,7	9,85	49779
	антресоль	$346,9 \times 1$	346,9	2,95	1023
	3 этаж	$5422,1 \times 1$	5422,1	4,20	22773
	4 этаж	$5406,6 \times 1$	5406,6	4,15	22437
	5 этаж	терраса: $(5,55+4,68) \times 2 \times 3,30$	16,9		
		$2990,5 \times 1$	2990,5	4,15	12411
	6 этаж	$2399,1 \times 1$	2399,1	8,63	20752
		терраса: $628,0 \times 1$	628,0		
	7 этаж	$2245,0 \times 1$	2245,0	4,25	9541
		терраса: $160,5 \times 1$	160,5		
	8 этаж	$1884,20 \times 1$	1884,2	4,15	7819
		площадка: $594,7 \times 1$	594,7		
		$4,81 \times 7,65 + 6,90 \times 2,64 + 4,23 \times 3,04$	67,9	2,30	156
	Подвал	$533,6 \times 1$	533,6	6,15	3282
		$598,8 \times 1$	598,8	4,40	2635
	Прямоик	$(50,28+51,81) \times 2 + 22,68 + (1,06+0,94) \times 2 + 4,56 + (1,06 \times 0,25/2) + (0,87 \times 1,62/2) + (50,28+51,13) \times 2 + 33,28 + (0,85 \times 33,28/2) + (3,57+3,53) \times 2 + 0,55 + (1,68 \times 3,57/2) + (53,66+49,88) \times 2 + 46,83 + 38,83 \times 1,49 + (1,49 \times 11,05/2) + 4,06 \times 1,75$	5367,2	3,20	17175
	Крыльцо	$2,78 \times 1,33 + 1,71 \times 1,46 \times 6 + 2,97 \times 1,72 + 3,46 \times 1,68 + 1,90 \times 1,63 + 1,33 \times 4,79$	39,1		
		$509,51 \times 1$	509,5		

### 11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ

Год постройки	2009	Литера А	Группа капитальности	1	Число этажей			
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	уд. веса конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки) к уд. весам	Уд. веса конструк. элем. после приведения к ценностным коэффициентам	Износ элементов в %	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Фундамент	ж/б сваи ростверк					0	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	ж/бетонные монолитные					0	
3	Перегородки	ж/бетонные, гипсокартон, кирпичные					0	
4	Перегородки	чердачные	монолитный ж/бетон				0	
		междуэтажные	монолитный ж/бетон					
		подвальные	монолитный ж/бетон					
5	Крыша	фальцевая, мягкая кровля				0		
6	Полы	полимерные, гранит				0		
7	Проемы	окна	алюминиевый профиль				0	
		двери	металлические ворота, металлические				0	
8	Отделка	внутренняя	подвесной потолок, гипсокартон, обои, плитка				0	
		наружная	панели "Алполит"					
9	Отопление	печи						
		калориферы						
		АГВ						
		другое						
		центральное	центральное				0	
	Электро- и сантехнические устройства	электричество	открытая проводка					0
		водопровод	центральный					0
		канализация	центральная					0
		горячее водоснабжение	местное (теплообменник)					0
		ванны						
		газоснабжение						
		напольные электроплит.						
		телефон						
		радио						
		телевидение						
сигнализация								
мусоропровод								
лифт	+							
вентиляция	приточно-вытяжная, ДУ, подпорная						0	
10	Крыльца, лестницы	бетонные					0	
<b>ИТОГО:</b>				100	-	0	-	0

показ. приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{уд. веса конструк. элем. после приведения к ценностным коэффициентам}}{\text{уд. веса конструк. элементов по таблице}} \times 100\%$



**12. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПРИСТРОЕК,  
НЕОТАПЛИВАЕМЫХ ПОДВАЛОВ, СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК**

Наименование		Лит.	Год постройки		Этажность		Лит.	Год постройки		Этажность	
					I					I	
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице			Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)			Удельные веса по таблице		
			Целостные коэффициенты	Удельные веса после применения		Целостные коэффициенты	Удельные веса после применения		Целостные коэффициенты	Удельные веса после применения	
1	Фундамент										
2	Наружные стены										
	Перегородки										
3	Перекрытия										
4	Крыша										
5	Полы										
6	Проемы окна двери										
7	Отделка внутренняя наружная										
8	Электричество										
	Отопление										
9	Разные работы										
		% износа					% износа				
		Итого:	100	X	0,00	Итого:	100	X	0,00		
Наименование		Лит.	Год постройки		Этажность		Лит.	Год постройки		Этажность	
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице			Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)			Удельные веса по таблице		
			Целостные коэффициенты	Удельные веса после применения		Целостные коэффициенты	Удельные веса после применения		Целостные коэффициенты	Удельные веса после применения	
1	Фундамент										
2	Наружные стены										
	Перегородки										
3	Перекрытия										
4	Крыша										
5	Полы										
6	Проемы окна двери										
7	Отделка внутренняя наружная										
8	Электричество										
	Отопление										
9	Разные работы										
		% износа					% износа				
		Итого:	100	X		Итого:	100	X			



## 13. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ

Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	% износа

## 14. ИСЧИСЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по измерителю по таблице	Поправки				Стоимость измерителя после примен.	Объем - м куб., площадь - м кв., кол-во - шт.	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.
						7	8	9	10					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	Основное строение	36	10г	м3							169783		0	





Перечень прилагаемых документов

№№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	План земельного участка	б/м	1	
2	Потажный план	1:200	10	
3	Вкладыши:			
	а) для оценки основных строений			
	б) для оценки			
	в) схема			
	г) экспликация		8	

Дата выполнения работы	Исполнители			Проверил (руководитель группы)		Проверил (уполномоченное лицо)	
	должность	Фамилия, имя, отчество	подпись	Фамилия, имя, отчество	подпись	Фамилия, имя, отчество	подпись
21.04.2010	техник	Воронина О.Н.		Кослючок М.В.			

## Экспликация к поэтажному плану строения

г. Сургут, микрорайон 34 переселение пр. Мира и ул. Генерала Иванова

г. Сургут, микрорайон 34 переселение пр. Мира и ул. Генерала Иванова

№

Этаж	Назначение помещений (квартиры)	Номер помещения (квартиры)	Наименование частей помещения, жилая комната, нежилая комната, кухня, коридор и т.д.	Формулы подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. з. т. с. предельная под помещениями				Итого по этажам, этаж, строения	Высота помещений по внутреннему обмеру	
					я	о	10	11			
1	подземный паркинг									2,80	
2	подземный паркинг	1	холл	$2,80 \times 5,17 + 4,53 \times 3,24 - 0,20 \times 3,67$		28,4					
		2	коридор	$4,60 \times 2,83$		13,0					
		3	лифтовая шахта	$2,15 \times 2,10$		4,5					
		4	вентиляция	$2,15 \times 2,09$		4,5					
		5	помещение	$7,30 \times 7,60 + 2,29 \times 4,27 + 1,62 \times 3,23 + 3,27 \times 2,26 - 0,25 \times 0,25 - 0,45 \times 0,47 - 0,90 \times 0,68$		77,0					
		6	коридор	$1,53 \times 3,14$		4,8					
		7	лифтовая шахта	$2,16 \times 3,25$		7,0					
		8	лифтовая шахта	$3,25 \times 2,17$		7,1					
		9	коридор	$6,93 \times 2,17$		15,0					
		10	подсобное	$1,73 \times 4,29 - 2,82 \times 0,39$		6,3					
		11	лестничная	$2,05 \times 3,29 + 1,33 \times 4,36$		12,8					
		12	жилая комната	$4,30 \times 11,80 + (3,72 + 4,30) \times 2 \times 4,36 + (5,89 + 3,48) \times 2 \times 3,03 + (3,37 + 3,07) \times 2 \times 5,06 + (0,42 \times 3,07) \times 2 + (4,52 + 4,35) \times 2 \times 2,75 - 0,76 \times 0,74 - 0,90 \times 0,93 - 1,00 \times 1,88 - 0,45 \times 0,45 + 2 \times 0,30 \times 0,30 - 0,99 \times 1,11$		109,7					
		13	подсобное	$0,87 \times 1,62$		1,4					
		14	коридор	$1,77 \times 2,47$		4,4					
		15	подземный паркинг	$2921,33 \times 1 - (3,14 \times 0,40 \times 0,40) \times 5 - (3,14 \times 0,21 \times 0,21) \times 4 - (3,14 \times 0,36 \times 0,36) \times 5 - (3,14 \times 0,26 \times 0,26) \times 5 - (3,14 \times 0,43 \times 0,43) \times 10 - (3,14 \times 0,38 \times 0,38) \times 3 - 0,80 \times 0,79 - 1,11 \times 1,15 - 2,04 \times 1,04 - 0,62 \times 0,99 - 1,97 \times 2,33 - 2,02 \times 2,34 - 2,06 \times 1,06 - 2,08 \times 1,05 - 0,77 \times 0,80 - 0,93 \times 0,83 - 0,48 \times 0,46 - 1,13 \times 1,13 - 0,87 \times 1,15 - 1,13 \times 1,10 - 2,06 \times 1,02 - 2,03 \times 1,12 - 1,16 \times 1,15 - 0,79 \times 0,79 - 0,81 \times 5,40 - 2,2 \times 2,72 - 0,25 \times 1,32 \times 2 - 0,31 \times 0,19 \times 2 - 0,53 \times 0,53$		2 866,8					
		16	вентиляция	$(2,19 \times 5,78) \div 2 + (2,62 \times 5,61) \div 2$		13,7					
		17	лестничная	$18,7 \times 1$		18,7					
		18	коридор	$1,83 \times 2,21 \div 2 + 2,03 \times 1,93 \div 2$		4,0					
		19	техническое помещение	$(5,88 + 5,73) \times 2 \times 2,98$		17,3					
		20	подсобное	$2,70 \times 1,75 + (2,70 \times 0,60) \times 2$		6,3					
		21	коридор	$(6,84 + 7,12) \times 2 \times 4,03$		28,1					
		22	холл	$(7,24 + 7,34) \times 2 \times 2,76 - 1,39 \times 0,68$		19,2					
		23	лифтовая шахта	$3,07 \times 2,32$		7,1					
		24	лифтовая шахта	$3,07 \times 2,32$		7,1					
		25	лифтовая шахта	$(2,44 + 2,68) \times 2 \times 3,07$		7,9					



Дата записи	Дата по плану	Этаж	Площадь помещения (подпорты)	Номер помещения (квартиры) по кадастру, в т.д.	Назначение частей помещения, жилого здания, инженерно-техническое, классификация, комната, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения				Площадь по внутреннему обмеру, отнесенная к общему этажу	Высота помещения по внутреннему обмеру
							основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
				26	склад	$2,11*1,39+(2,96+4,24)/2*3,09+(3,05+4,24)/2*2,50+(0,97+0,76)/2*2,56$		25,4				
				27	коридор	$2,30*1,32+(1,04+2,30)/2*3,03$		8,1				
				28	электрошкаф	$1,47*4,40$		6,5				
				29	техническое помещение	$(3,39+3,45)/2*2,17$		7,4				
				30	подсобное	$2,18*0,71$		1,5				
				31	лифтовая шахта	$2,03*2,72$		5,5				
				32	лифтовая шахта	$2,03*2,72$		5,5				
				33	лифтовая шахта	$2,03*2,72$		5,5				
				34	лестничная	$1,92*3,19+4,52*1,37$		12,3				
				35	подсобное	$1,36*4,27$		5,8				
				36	вентшахта	$1,89*2,93$		5,5				
				37	техническое помещение	$(6,50+6,42)/2*2,91-0,53*1,49-0,20*1,79$		17,7				
				38	техническое помещение	$(5,95+5,85)/2*1,04+1,92*5,85+(2,65+2,24)/2*1,92-(3,14*0,26*0,26)$		21,9				
				39	коридор	$(20,47+20,85)/2*1,53+(5,20*1,32/2)$		35,0				
				40	телекоммуникационный центр	$(3,71+4,40)/2*2,66+(1,81+1,84)/2*0,50+(1,81*3,89/2)$		15,2				
				41	вентшахта	$(2,67+3,64)/2*3,20+(3,20*0,20/2)$		10,4				
				42	склад	$30,2*1$		30,2				
				43	лестничная	$2,49*3,23+1,16*1,52-(3,14*0,26*0,26)/2$		9,7				
				44	тамбур	$2,36*3,27$		7,7				
				45	ночной клуб	$820,1*1-(3,14*0,36*0,36)*6-(3,14*0,26*0,26)*5-(3,14*0,22*0,22)*14$	814,5					
				46	подсобное	$(3,48+4,16)/2*1,95$		7,4				
				47	тамбур	$(4,83+3,72)/2*2,89$		12,4				
				48	лифтовая шахта	$(8,25+8,39)/2*1,93$		16,1				
				49	фойе	$(7,78+5,00)/2*6,26+(4,86*1,92/2)+(1,88+2,26)/2*0,85+(2,84*2,92/2)-(2,92*2,74/2)-(3,14*0,21*0,21)*2$		54,3				
				50	тамбур	$(2,74*1,52/2)+(3,06*2,74/2)+(2,83*3,53/2)-(3,14*0,36*0,36)$		10,9				
				51	лестничная	$2,26*6,22$		14,1				
				52	вентиляционное помещение	$(8,63+7,80)/2*3,21-0,77*0,43-1,00*0,17+(7,10+7,41)/2*1,32+(11,86+10,27)/2*6,27-(3,60+3,48)/2*0,50-(0,71+1,33)/2*0,40-(0,50*0,50/2)-0,41*0,20*2-0,40*0,40-0,42*0,72+(0,64+0,47)/2*2,61+(1,70+1,95)/2*3,65-0,86*0,41+6,55*1,96$		122,5				
				53	подсобное	$2,43*0,81$		2,0				
				54	бик для спринклера	$129,3*1$		129,3				
				55	лестничная	$(8,72+7,90)/2*1,90+(1,86*1,50/2)$		17,2				

Этаж	Итого по этажу	Участок	Идентификация помещений	Идентификация помещений (наименование, этаж, классификация, назначение, классификация, комната, кухня, коридор и т.д.)	Идентификация помещений (наименование, этаж, классификация, назначение, классификация, комната, кухня, коридор и т.д.)	Идентификация помещений (наименование, этаж, классификация, назначение, классификация, комната, кухня, коридор и т.д.)	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м с учетом приспавленных площадей помещений				Итого по помещению, этажу, участку	Высота помещений по внутреннему обмеру
							основания	карнизов (полубок)	стенных	весовых (полубок)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
				56	насосная	$(5,04+5,81)/2*2,50+(5,62+5,38)/2*1,07+(1,07*0,36/2)+(3,34*4,66/2)+(5,49*1,95/2)+(5,66+5,49)/2*3,79+(5,80+5,66)/2*0,53+(4,33+5,80)/2*0,58+(4,90+3,59)/2*5,52-(3,14*0,26*0,26)*2$		82,9				
				57	вентшахта	$3,60*2,01$		7,2				
				58	тамбур	$2,05*3,59$		7,4				
				59	коридор	$1,93*3,56$		6,9				
				60	подсобное	$3,76*1,61$		6,1				
				61	лестничная	$3,98*1,69$		6,7				
				62	вентшахта	$0,85*0,72$		0,6				
				63	вентшахта	$2,43*0,85$		2,1				
				64	вентшахта	$1,95*2,36$		4,6				
				65	коридор	$0,77*2,36$		1,8				
				66	помещение	$4,05*0,67-0,17*1,72$		2,4				
				67	коридор	$7,49*1,79-0,30*2,44+0,33*0,77+(3,52*1,63/2)+(1,74*3,47/2)$		18,8				
				68	подсобное помещение	$(1,70+1,63)/2*2,71$		4,6				
				69	лестничная	$4,33*1,77$		7,7				
						<b>Итого по подвалу:</b>	<b>3 681,3</b>	<b>1 208,0</b>			<b>4889,3</b>	
1				1	лестничная	$3,28*1,80+3,58*1,70+0,14*1,70$		12,2				3,55
				2	вестибюль	$6,53*2,88+2,30*1,80+1,76*5,57$		32,7				
				3	лифтовая шахта	$2,15*2,10$		4,5				
				4	помещение	$5,15*4,82-0,46*0,45-(3,14*0,38*0,38)$		24,2				
				5	трансформаторная	$4,50*9,26$		41,7				
				6	трансформаторная	$9,22*2,00$		18,4				
				7	трансформаторная	$4,69*12,27+5,14*1,91+0,94*1,62$		68,9				
				8	деборкадер	$12,41*5,22-3,38*0,84+1,48*1,68-0,45*0,48-(3,14*0,35*0,35)$		63,8				
				9	коридор	$3,51*3,25$		11,4				
				10	лифтовая шахта	$2,54*3,25$		8,3				
				11	лифтовая шахта	$2,54*3,26$		8,3				
				12	лестничная	$1,76*4,32-0,41*2,82+0,20*1,53$		6,8				
				13	лестничная	$3,19*2,08+4,52*1,35$		12,7				
				14	деборкадер	$4,52*3,91+(4,52+5,06)/2*4,00+(20,00+20,30)/2*5,06-0,10*0,46-0,70*5,36-(3,14*0,35*0,35)/2-(0,33*0,25/2)*4$		134,6				
				15	деборкадер	$3,91*3,93+1,81*1,48+12,91*6,93-3,43*1,19-(6,93+5,52)/2*10,38+(3,98*0,73/2)+(5,52*0,71/2)-0,50*0,50*2-0,47*0,20-0,52*0,66-0,51*0,53-(3,14*0,35*0,35)/2-(0,33*0,25/2)*4$		169,9				
				16	подсобное помещение	$(4,25+4,55)/2*3,78-0,50*0,50-(0,36*0,27/2)*2$		16,3				

Дата замера	Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер помещения (квартиры) погр. кадастр. в т. ч.	Назначение частей помещения, земле участка, кондектары, помещения, классы, комнаты, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в т. ч. предназначенная под помещения				Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по внутреннему обмеру	
							основная	вспомогат. (подсобн.)	лестничная	вспомогат. (подсобн.)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
				17	паркинг	$2571,67*1-3,62*5,22-0,28*0,82-1,00*0,60*3-0,45*0,46*3-0,50*0,50-(3,14*0,40*0,40)*10-(3,14*0,35*0,35)*13-(3,14*0,37*0,37)*3-(3,14*0,26*0,26)*4$	2537,7						
				18	лестничная	$33,4*1$			33,4				
				19	тамбур	$16,74+7,00/2*5,29$			36,3				
				20	холл	$(7,08+7,49)/2*4,81-(3,14*0,35*0,35)$			34,7				
				21	лифтовая шахта	$2,32*3,05$			7,1				
				22	лифтовая шахта	$2,33*3,05$			7,1				
				23	лифтовая шахта	$(2,44+2,68)/2*3,07$			7,9				
				24	подсобное помещение	$(6,94+4,34)/2*4,65+(3,14+3,29)/2*2,31+(2,02*3,29/2)-(3,14*0,26*0,26)-1,05*0,60$			36,1				
				25	тамбур	$(1,07+3,07)/2*4,55+(1,45*3,05/2)+(2,66*1,50/2)+(2,63*1,61/2)$			15,7				
				26	холл	$(3,09+1,76)/2*2,76$			6,7				
				27	лифтовая шахта	$2,05*2,89$			5,9				
				28	лифтовая шахта	$2,03*2,72$			5,5				
				29	лифтовая шахта	$2,03*2,72$			5,5				
				30	лестничная	$6,45*3,00+0,13*1,50-1,62*0,15-2,90*0,22$			18,7				
				31	коридор	$9,00*1,56+(2,52+2,17)/2*0,95+6,95*1,85+0,69*0,33-(1,07+0,95)/2*0,26$			29,1				
				32	комната охраны	$(3,89+5,66)/2*5,50+(3,45+1,28)/2*4,94+(0,40*1,17/2)$			38,2				
				33	туалет	$(3,93+3,67)/2*0,96$			3,6				
				34	вестибюль	$4,36*3,26-(3,14*0,23*0,23)$			14,0				
				35	холл	$753,79*1-1,79*8,96-3,14*(0,36*0,36)*6-3,14*(0,26*0,26)*4-3,14*(0,21*0,21)*16$			712,2				
				36	въезд в подземный паркинг	$(15,31+15,58)/2*2,96+(2,46+2,96)/2*1,88-((0,45+0,18)/2*0,29)*2-((0,44+0,18)/2*0,17)*2$			50,5				
				37	въезд в подземный паркинг	$72,1*1$			72,1				
				38	подсобное помещение	$3,2*1$			3,2			5,20	
				39	лестничная	$(9,72+8,74)/2*2,08$			19,2				
				40	деборкадер	$54,0*1,00-(3,14*0,36*0,36)$			53,6				
				41	комната охраны	$(2,56+4,26)/2*3,60$			12,3				
				42	тамбур	$(1,93+2,64)/2*2,82$			6,4				
				43	лифтовая шахта	$2,02*3,60$			7,3				
				44	лестничная	$8,29*3,60-1,85*0,15-5,05*0,15$			28,8				
				45	помещение	$7,25*1$			7,3				
				46	тамбур	$3,14*(1,70*1,70)$			9,1				
				47	тамбур	$3,14*(1,70*1,70)$			9,1				
				48	тамбур	$(7,40+8,04)/2*2,40-3,14*(0,26*0,26)$			18,3				

Этаж	Номер помещения (поэтажного плана)	Назначение частей помещений, жилая комната, складская, производственная, классная комната, кухня, коридор и т.д.	Номер помещения (поэтажного плана)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под размещение				Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру	
					комната	эксплуат. (подсоб.)	ванная	эксплуат. (подсоб.)			
1	2	3	4	5	8	9	10	11	12	13	
			49	холл	$(10,81+11,49)/2*2,59-(0,19*0,27/2)-(0,27+0,10)/2*0,22+(7,12+4,68)/2*8,92-(1,50+1,59)/2*0,30-1,15*0,13+(7,12*1,88/2)-3,14*(0,36*0,36)*2-1,30*6,17$		78,7				
			50	помещение	$0,60*2,38$		1,4				
			51	помещение	$(4,91+3,05)/2*1,49+(3,11+1,91)/2*1,71+(0,42*1,22/2)*2$		15,0				
			52	эскалатор	$6,27*2,64$		16,6				
				<b>Итого по 1 этажу:</b>		<b>2 537,7</b>	<b>2 061,3</b>		<b>4599,0</b>		
2	1	лестничная		$4,80*7,35$		35,3				2,70	
	2	электрощитовая		$4,59*2,53-0,53*0,20*2-0,15*1,35$		11,2					
	3	лифтовая шахта		$2,15*2,10$		4,5					
	4	коридор		$1,79*6,84-0,19*0,86-(13,56+11,34)/2*6,90-(0,68+0,77)/2*1,0-(2,36+2,50)/2*0,56+(3,87+7,74)/2*11,62-(0,88+0,79)/2*1,28-(0,24+0,32)/2*0,31+(1,96*7,74/2)+(0,46*0,49)/2*0,12-3,14*(0,36*0,36)-3,14*(0,26*0,26)*4$	156,5						
	6	лестничная		$6,40*2,63$		16,8					
	7	подсобное помещение		$10,33*11,90-3,26*0,92-4,95*0,78-0,45*0,45-(3,14*0,35*0,35)+5,28*2,00+3,32*0,57+(1,03+1,26)/2*0,32$		128,4					
	8	лифтовая шахта		$2,59*3,25$		8,4					
	9	лифтовая шахта		$2,61*3,25$		8,5					
	10	лестничная		$3,04*6,63$		20,2					
	11	подсобное помещение		$3,51*1,42+3,51*1,57+12,06*16,38-3,29*5,02-5,37*0,86+(10,84+11,72)/2*10,48+(1,55*10,84/2)-0,45*0,45*3-0,45*0,50-0,45*0,60-(3,14*0,35*0,35)*3$		311,3				5,65	
	12	помещение		$6,72*34,96-2,83*6,60+34,85*37,17-2,86*5,29-0,06*5,61+(5,24+6,17)/2*10,58+(7,67+6,88)/2*10,31-(1,86+2,08)/2*3,54+27,28*0,84+5,80*9,40+(10,04+1,54)/2*25,66+(5,80+2,46)/2*27,02-0,60*1,00*3-(3,14*0,40*0,40)*6-(3,14*0,37*0,37)*5-(3,14*0,35*0,35)*10-(3,14*0,26*0,26)-0,45*0,45$	1 950,9						
	13	лестничная		$(1,89+2,09)/2*2,84-(3,74+3,58)/2*2,09+(3,79*3,58/2)+(3,65*5,80/2)$		34,3					
	14	лифтовая шахта		$2,39*3,09$		7,4					
	15	лифтовая шахта		$2,34*3,05$		7,1					
	16	лифтовая шахта		$(2,77+2,68)/2*3,03$		8,3					
	17	лифтовой холл		$45,53*1-(3,14*0,36*0,36)$		45,1					



Дата замера	Этаж по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер помещения (подъезда) по: с/а/л/х и т.д.	Назначение частей помещения, жилая комната, концелярская, помещенские, класс, комната, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в т. ч. предназначенная под помещения				Итого по этажам, этаж, строение
							основная	эскалатор (подъезд)	основная	эскалатор (подъезд)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				18	тамбур	$(3,33+1,66)/2*2,94$		7,3			
				19	лифтовая шахта	$2,06*2,99$		6,2			
				20	лифтовая шахта	$2,03*2,72$		5,5			
				21	лифтовая шахта	$2,03*2,72$		5,5			
				22	коридор	$(11,23+12,57)/2*1,89-0,29*3,77+2,64*0,70$		23,2			
				23	лестничная	$6,41*3,22$		20,6			
				24	склад	$3,99*1,64$		6,5			
				25	помещение	$(4,28+3,49)/2*2,52$		9,8			
				26	помещение	$(5,28+4,31)/2*2,93$		14,0			
				27	электрощитовая	$(6,10+3,00)/2*5,34-2,96*0,70-0,85*0,32$		22,0			
				28	пассаж	$460,40*1-(3,14*0,40*0,40)*2-(3,14*0,36*0,36)-(3,14*0,26*0,26)*3-(3,14*0,21*0,21)*8$		457,2			
				29	санузел	$2,17*4,82-1,04*0,10$		10,4			
				30	коридор	$51,0*1-(3,14*0,36*0,36)-(3,14*0,40*0,40)*2$		49,8			
				31	лестничная	$8,30*3,55$		29,5			
				32	лифтовая шахта	$2,02*3,60$		7,3			
				33	коридор	$(12,41+13,24)/2*1,70+(0,70+0,88)/2*2,15+(7,98+7,87)/2*1,70+(2,88+3,00)/2*1,70$		42,0			
				34	помещение	$(5,17+5,05)/2*1,72+(4,73+5,16)/2*1,72+(1,90+1,44)/2*1,84$		20,4			
				35	помещение	$6,43*1,65$		10,6			
				36	санузел	$2,93*1,05-1,20*0,07*2$		8,8			
				37	санузел	$2,90*4,63-1,21*0,07*4$		13,1			
				38	санузел	$2,80*1,96+(2,80+1,60)/2*2,26$		10,5			
				39	санузел	$(1,70+1,22)/2*0,90+1,70*2,64$		5,8			
				40	помещение	$6,27*2,21$		13,9			
				41	торговый зал	$(5,97+4,83)/2*2,29+(12,33+15,81)/2*6,96+(7,07*14,72/2)+(0,50+0,45)/2*0,08+(2,95+6,60)/2*1,19+(0,71+0,25)/2*0,15-3,14*(0,40*0,40)*2-3,14*(0,36*0,36)*2$		166,3			
				42	торговый зал	$(3,93+2,84)/2*3,87$		13,1			
				43	торговый зал	$(9,65+10,46)/2*8,17+0,49*0,12+(0,17+0,10)/2*0,45-3,14*(0,36*0,36)*2-3,14*(0,26*0,26)$		61,1			
				44	торговый зал	$(3,92+5,52)/2*9,14+(3,92*0,47/2)+(0,48*0,72/2)+(0,43*0,72/2)+(0,10+0,04)/2*0,47-0,63*0,27-(0,17+0,25)/2*0,33-3,14*(0,26*0,26)$		44,0			
				45	эскалатор	$8,36*2,80$		23,4			
						<b>Итого по 2 этажу:</b>		<b>2 415,3</b>	<b>1 458,8</b>		<b>3874,1</b>
				1	лестничная	$4,70*7,38$		34,7			
				2	электрощитовая	$4,59*2,53-0,53*0,20*2-0,15*1,35$		11,2			
				3	лифтовая шахта	$2,15*2,10$		4,5			
				4	коридор	$6,85*1,72-0,19*0,50$		11,7			



Этаж	Пол	Пол	Пол	Пол	Пол	Пол	Пол	Пол	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в т. ч. предназначенная под помещение				Плуг по планировке, этаж, стрелками	Высота помещения по внутр. обмеру
									основания	эксплуат. (плоскости)	основания	эксплуат. (плоскости)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
				5	комната отдыха	$5,68*1,97+(2,87+2,62)/2*0,29+12,19*10,30-4,95*0,70-3,46*0,88+1,49*1,61-0,45*0,45-(3,14*0,35*0,35)$		132,8						
				6	лестничная	$3,01*6,63$		20,0						
				7	лестничная	$(1,89+2,09)/2*2,84+(3,74+3,58)/2*2,09+(5,79*3,58/2)+(3,65*5,80/2)$		34,3						
				8	тамбур	$(3,33+1,66)/2*2,94$		7,3						
				9	лифтовая шахта	$2,06*3,03$		6,2						
				10	лифтовая шахта	$2,03*3,02$		6,1						
				11	лифтовая шахта	$2,03*3,03$		6,2						
				12	лестничная	$3,34*6,37$		21,3						
				13	коридор	$7,85*1,66+(6,94+8,03)/2*1,92$		27,4						
				14	разделка	$(2,40+3,53)/2*3,55+1,80*1,40$		13,0						
				15	техническое помещение	$(11,40+12,21)/2*3,57-0,25*0,12+(0,50+0,92)/2*2,28+(0,48*0,93/2)+(0,91*0,51/2)-(3,14*0,26*0,26)-(3,14*0,36*0,36)$		43,6						
				16	помещение	$85,50*1-3,14*(0,36*0,36)$		85,1						
				17	подсобное помещение	$(10,51+10,72)/2*1,56-(0,47*0,35/2)*2$		16,4						
				18	техническое помещение	$315,72*1-(3,14*0,36*0,36)*5-(3,14*0,27*0,27)*2$		313,2						
				19	подсобное помещение	$(3,22+2,48)/2*1,63+(3,15+2,82)/2*1,63-(0,22*0,29/2)*2$		9,4						
				20	балкон бара	$216,15*1-(3,14*0,22*0,22)*5$		215,4						
				21	помещение	$(3,80+2,86)/2*3,84$		12,8						
				22	подсобное помещение	$(1,41+1,77)/2*1,63$		2,6						
				23	лестничная	$3,55*2,02+(4,03+4,14)/2*1,68+2,97*1,65+0,72*1,69$		20,2						
				24	антресоли бара	$(12,92+14,79)/2*5,72-0,80*0,20+(4,02+4,08)/2*0,26+(1,97+2,05)/2*0,30+(5,50+5,68)/2*2,54+(6,40+5,68)/2*10,03+(0,30*0,44/2)*2+(8,17+9,24)/2*6,15+(8,172*2,34/2)+(1,46+6,80)/2*9,38+(0,64*1,16/2)+(6,80*2,01/2)+(10,54+10,47)/2*0,25-(3,14*0,27*0,27)*8-(3,14*0,36*0,36)*3$		264,3						
				25	холл	$56,38*1-(3,14*0,35*0,35)*2-(3,14*0,26*0,26)$		55,4						
				26	лифтовая шахта	$2,02*3,60$		7,3						
				27	лестничная	$8,26*3,59$		29,7						
				28	помещение	$(4,05+3,96)/2*3,60-0,45*0,45$		14,2						
				29	холл	$(8,27+8,47)/2*5,83$		48,8						
				30	лестничная	$2,23*2,64$		5,9						
				31	помещение	$32,25*5,92+2,79*3,69-1,57*0,18-3,14*(0,37*0,37)*4-0,40*0,40*4$		198,6						
				32	коридор	$(2,61+3,06)/2*1,63$		4,7						
				33	коридор	$(2,09+2,56)/2*1,61$		3,7						
				34	комната отдыха	$(3,83+3,28)/2*1,75$		6,2						
				35	помещение	$1,47*1,30$		1,9						
				36	помещение	$0,92*1,79-0,20*0,81$		1,5						

Дата записи	Этаж	Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер помещения (квартиры) пог. секции, и т.п.	Наименование частей помещения, жилого комплекса, помещения, класса, комнаты, кухни, коридора и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в т.ч. предельно допустимая под помещениями				Итого по помещению, этажу, этажу	Метры обмера
								всего	в том числе (подсобка)	в том числе (подсобка)	в том числе (подсобка)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
					37	разделка	$(4,32+5,08)/2*2,21+(2,87*5,08/2)+(1,50+1,89)/2*0,70-$						
					38	помещение	$(0,94+0,78)/2*0,27-0,77*0,93$ $2,70*0,66$		17,9				
							<b>Итого по антресольному этажу:</b>	<b>763,4</b>	<b>953,9</b>		<b>1717,3</b>		
			3		1	лестничная	$3,57*7,40$						
					2	электрощитовая	$4,59*2,53-0,53*0,20*2-0,15*1,35$		26,4			3,8	
					3	коридор	$26,44*1,69+5,26*1,62+2,22*1,76+1,76*0,91$		11,2				
					4	лифтовая шахта	$2,15*2,10$		58,7				
					5	коридор	$6,42*1,76$		4,5				
					6	санузел	$2,78*2,80$		11,3				
					7	санузел	$2,77*2,81+1,20*0,07*2$		7,8				
					8	санузел	$(1,87+3,36)/2*3,69-0,66*0,06$		7,6				
					9	санузел	$(3,75+2,96)/2*1,94+0,80*1,83-1,22*0,18$		9,6				
					10	помещение	$(6,14+4,91)/2*3,22+(4,62+4,46)/2*0,41-0,15*0,35$		7,8				
					11	коридор	$74,08*1-0,50*0,50$		19,6				
					12	помещение	$(1,61+3,64)/2*3,18-0,15*0,28$		73,8				
					13	торговый зал	$2,34*5,19/2+(5,19+3,42)/2*4,31-1,37*0,87+(1,74+1,28)/2*1,09-0,77*0,14-3,14*(0,30*0,30)$		8,3				
					14	лифтовая шахта	$2,39*3,25$	24,7					
					15	лифтовая шахта	$2,61*3,25$		8,4				
					16	коридор	$3,74*1,44+6,99*2,99+1,49*3,49+3,17*1,49-0,27*0,18+(8,68+9,48)/2*1,63+(4,08+5,18)/2*1,50$		8,5				
					17	лестничная	$2,78*6,60$		57,9				
					18	торговый зал	$4,05*4,58/2+5,96*3,85/2+(7,27+1,3,68)/2*9,24-1,38*0,27-0,46*0,27+6,32*3,49-0,11*0,87+(3,50+1,28)/2*2,68-0,16*0,78+3,34*0,92/2+0,35*0,08-3,14*(0,30*0,30)*3$	146,1					
					19	торговый зал	$6,37*6,62/2+8,18*5,50/2+(9,47+8,18)/2*15,98+(10,09+13,98)/2*8,46+8,26*5,82/2+0,35*0,07+(11,70+9,82)/2*2,65+(10,38+9,82)/2*2,50+(2,52+2,58)/2*0,25-0,52*0,52*3-0,45*0,45-3,14*(0,30*0,30)*3-3,14*(0,35*0,35)$	371,1					
					20	лестничная	$(1,86+2,07)/2*2,65+(3,72+3,56)/2*2,02+(3,56*5,80/2)+(5,82*3,56/2)$		33,2				
					21	коридор	$2,71*5,74+(4,70+5,29)/2*2,15$		26,3				
					22	помещение	$0,9*1$		0,9				
					23	помещение	$(2,03+1,62)/2*5,04+0,76*0,51-(0,15+0,17)/2*0,20$		9,6				
					24	машинное отделение	$(6,98+7,07)/2*2,45+(1,68+2,10)/2*2,29+(0,56*2,25/2)-(3,14*0,27*0,27)$		21,9				

№	Фамилия инициалы	Длина по плану	Ширина	№ помещения (кадастра)	№ помещения (инвентарный лист, кадастр, и т.п.)	Назначение частей помещения, жилого комплекса, нежилого помещения, класса, комнаты, кухни, коридор и т.д.	Формула расчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м в т.ч. предназначенная под помещения				Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру
								основная	используемая (подобли.)	дополнительная	используемая (подобли.)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
					25	торговый зал	$274,55*1-(3,41*0,31+1,13*0,80)*2-4,22*0,31-3,14*(0,27*0,27)$	269,1					
					26	лифтовая шахта	$2,39*3,09$		7,4				
					27	лифтовая шахта	$2,34*3,05$		7,1				
					28	лифтовая шахта	$(2,77+2,68)/2*3,03$		8,3				
					29	холл	$80,92*1-3,14*(0,21*0,21)*2$		80,6				
					30	тамбур	$(3,74+1,59)/2*3,25$		8,7				
					31	лифтовая шахта	$2,06*3,17$		6,5				
					32	лифтовая шахта	$2,03*3,17$		6,4				
					33	лифтовая шахта	$2,03*3,17$		6,4				
					34	лестничная	$3,55*6,42$		22,8				
					35	коридор	$(15,73+16,75)/2*1,84-7,93*0,30$		27,5				
					36	помещение	$0,66*2,68$		1,8				
					37	торговый зал	$(5,94-5,00)/2*2,85-2,04*0,74+(2,92*5,20/2)+(1,81+2,27)/2*0,75-0,37*0,91+(0,24*0,27/2)+(0,29*0,29/2)$	22,9					
					38	электрощитовая	$(4,63+3,95)/2*2,61$		11,2				
					39	санузел	$(3,09+3,66)/2*1,71$		5,8				
					40	санузел	$2,40*0,86$		2,1				
					41	торговый зал	$(7,73+5,87)/2*7,41-0,12*0,27+(3,71+3,42)/2*0,85+(1,50+0,37)/2*5,47+(0,18*1,12/2)+(0,06+0,10)/2*0,38-3,14*(0,26*0,26)$	58,4					
					42	торговый зал	$(8,06+8,98)/2*4,78+0,10*0,39+(1,30*4,63/2)+(1,15*4,67/2)+0,38*0,10-(0,67+0,62)/2*0,45-3,14*(0,21*0,21)-3,14*(0,26*0,26)$	45,9					
					43	коридор	$(8,99+9,62)/2*2,43$		22,6				
					44	торговый зал	$23,83*1-3,14*(0,26*0,26)$	23,6					
					45	торговый зал	$(9,20+10,11)/2*16,03+0,53*0,10+(10,89+11,96)/2*3,90+(3,97*0,64/2)+0,07*5,40+(0,13+0,25)/2*0,52-0,10*0,50+(4,65+4,27)/2*1,68-(0,22+0,16)/2*0,26-3,14*(0,26*0,26)*6-3,14*(0,21*0,21)/2$	207,3					
					46	торговый зал	$(9,00+8,61)/2*6,82+(0,50+1,50)/2*6,82+(0,51+0,53)/2*0,10+(0,52+0,50)/2*0,10-3,14*(0,26*0,26)*2$	66,5					
					47	торговый зал	$(6,73+8,50)/2*4,42-0,26*0,27+(0,66*1,63)/2+(4,91+3,60)/2*3,95+(1,10*3,60)/2+(0,76*3,77)/2+(0,32+0,54)/2*0,10-3,14*(0,26*0,26)*2$	34,0					
					48	подсобное помещение	$(6,13+5,63)/2*1,25-0,48*0,59-(0,46*2,44/2)+(2,57*0,57/2)$		8,4				
					49	подсобное помещение	$(1,43+1,84)/2*1,60$		2,6				
					50	коридор	$(2,98+2,56)/2*1,72$		4,8				
					51	лестничная	$(7,51+7,74)/2*3,55+1,01*1,72$		28,8				



Дата записи	Литера по плану	Этаж	Истор помещения (кадровый)	Масштаб помещения (квартиры) пог. остаток п.п.	Назначение частей помещения, здания, комнаты, анклавы, помещения, классы, комнаты, кухни, коридор и т.д.	Формулы расчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м в т.ч. предназначенная под помещения				Итого по помещению, этажу, этажности	Всего помещений
							основная	дополнит. (подсобн.)	общая	эксплуат. (подсобн.)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
				52	торговый зал	$(13,09+13,61)/2*7,75+(11,87*3,90/2)+(0,72+0,77)/2*0,13+(7,40*1,78/2)+(0,35+1,78)/2*4,39-0,20*0,15-3,14*(0,21*0,21)*3-3,14*(0,26*0,26)$	137,3					
				53	коридор	$(10,80+8,82)/2*1,51+(2,96+1,26)/2*2,00+(1,21+2,06)/2*1,95+(0,96*0,43/2)-3,14*(0,21*0,21)$		22,3				
				54	торговый зал	$(12,15+13,43)/2*8,34+0,13*1,13+(3,93*1,23/2)+(0,33+0,41)/2*0,12+(4,34+2,48)/2*7,58+(1,00*4,34/2)-3,14*(0,26*0,26)*3-3,14*(0,21*0,21)*2-3,14*(0,21*0,21)/2-(0,18+0,21)/2*0,11)*2$	136,3					
				55	торговый зал	$(3,95+2,17)/2*3,84+(0,62+0,50)/2*0,25$	11,9					
				56	лифтовая шахта	$2,02*3,60$			7,3			
				57	лестничная	$8,29*3,58$				29,7		
				58	коридор	$45,75*1-(3,14*0,35*0,35)-(3,14*0,21*0,21)*2$				45,1		
				59	торговый зал	$(5,25+9,62)/2*8,84+(4,40*8,39/2)+(0,58+4,00)/2*1,35+(0,89+1,27)/2*0,15+(0,34+0,41)/2*0,10-3,14*(0,35*0,35)*2$	86,7					
				60	торговый зал	$(8,84+5,60)/2*6,18+(4,27*8,64/2)+(0,41+0,25)/2*0,10+0,31*0,15-3,14*(0,35*0,35)$	62,8					
				61	торговый зал	$8,86*14,01-0,82*0,61-9,24*0,72+1,91*2,11+0,18*0,19+0,15*0,31-3,14*(0,40*0,40)*2$	120,1					
				62	санузел	$1,71*2,19+(1,29+1,71)/2*0,78$				4,9		
				63	санузел	$2,96*1,36+(2,96+1,55)/2*2,94$				10,7		
				64	санузел	$2,90*4,64-1,21*0,06*4$				13,2		
				65	санузел	$2,36*4,76-0,40*0,10$				11,2		
				66	санузел	$2,91*3,19-1,21*0,06*2$				9,1		
				67	торговый зал	$11,09*8,20-0,12*0,28+8,74*8,08-5,29*2,73+1,27*6,48+(0,65+1,27)/2*1,69+0,27*0,18-3,14*(0,27*0,27)*3-0,45*0,47$	156,1					
				68	торговый зал	$(11,77+18,51)/2*9,60+(12,78+11,77)/2*3,42-0,99*2,01+(0,29+0,25)/2*0,12+(0,65+0,60)/2*0,09-0,45*0,28-3,14*(0,27*0,27)*2$	184,8					
				69	торговый зал	$(12,77+15,23)/2*7,90+5,22*3,46+(10,00+7,93)/2*5,27+(0,33+0,29)/2*0,13-0,46*0,29*2-3,14*(0,35*0,35)*2-3,14*(0,30*0,30)*2$	174,3					
				70	холл	$1663,31*1-280,70*1-3,00*8,36-0,60*1,03-3,14*(0,35*0,35)*2-3,14*(0,27*0,27)*5-3,14*(0,30*0,30)*2-3,14*(0,21*0,21)*18$	1 351,9					
				71	экаватор	$8,36*2,80$				23,4		
<b>Итого по 3 этажу:</b>							<b>2 359,9</b>	<b>2 250,2</b>		<b>4590,1</b>		

Этаж	Номер помещения	Наименование помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. от ч. предназначенная под помещения				Много по помещению, этаж, сериями	Высота помещения по внутреннему обмеру					
				Жилая		Нежилая								
				Жилая	Нежилая	Жилая	Нежилая							
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13			
	4	1	лестничная		$2,54*7,59$			18,8						3,80
		2	электрощитовая		$4,59*2,53-0,53*0,20*2-0,15*1,35$			11,2						
		3	лифтовая шахта		$2,15*2,10$			4,5						
		4	коридор		$26,42*1,43+1,98*0,95+3,24*1,59-0,15*0,25$			48,0						
		5	коридор		$8,59*1,69$			14,5						
		6	помещение		$(6,57+5,48)/2*2,87+(4,59+4,30)/2*0,75$			20,6						
		7	санузел		$2,80*2,78$			7,8						
		8	санузел		$2,81*2,78-1,20*0,08*2$			7,6						
		9	санузел		$(2,01+3,36)/2*3,63-0,07*0,70-3,14*(0,30*0,30)$			9,4						
		10	санузел		$(3,42+3,99)/2*1,82+0,82*1,86-0,06*1,20$			8,2						
		11	коридор		$73,4*1-0,45*0,45$			73,2						
		12	помещение		$(2,68+1,45)/2*3,09$			6,4						
		13	лифтовая шахта		$2,60*3,26$			8,5						
		14	подсобное помещение		$5,83*2,63+7,13*2,63-6,84*0,07$			33,6						
		15	электрощитовая		$2,63*1,66$			4,4						
		16	подсобное помещение		$0,80*0,80$			0,6						
Г		17	примерочная		$1,78*0,93+2,68*1,35-0,47*0,35+0,72*0,73+(2,09+2,52)/2*3,20-(0,44+0,45)/2*0,04-0,10*1,20*2$			12,8						
		18	комната швей		$(2,02+1,38)/2*4,65$			7,9						
		19	коридор		$(1,64+1,17)/2*3,66+0,33*0,20-(0,43+0,37)/2*0,47$			5,0						
		20	помещение		$(1,84+1,26)/2*7,06-(0,19+0,17)/2*1,53$			10,7						
		21	помещение		$(2,16+1,82)/2*4,28$			8,5						
		22	примерочная		$(2,42+2,02)/2*3,86-0,39*1,00-(1,09+1,07)/2*0,15-(1,10+1,08)/2*0,15$			7,9						
		23	кабинет		$(2,85+2,54)/2*3,80-(0,20+0,23)/2*0,17$			10,2						
		24	торговый зал		$530,6*1-0,95*5,33-0,86*0,86*7-3,14*(0,30*0,30)$			520,1						
		25	лестничная		$(1,86+2,08)/2*2,84+(3,72+3,58)/2*2,08+(5,88*3,58/2)+(5,92*3,60/2)$			34,4						
		26	коридор		$(10,50+10,88)/2*2,79-(5,17+5,23)/2*0,43$			27,6						
		27	подсобное помещение		$2,03*0,35$			0,7						
		28	кабинет		$(3,93+3,24)/2*8,51-(1,80+1,78)/2*0,23$			30,1						
		29	торговый зал		$273,6*1-0,86*0,90*2$			272,1						
		30	торговый зал		$(0,78+7,21)/2*(3,67+(7,21*2,09/2)+(0,32+0,35)/2*0,10-0,60*0,56*2-3,14*(0,21*0,21))*2-3,14*(0,26*0,26)$			61,0						
		31	коридор		$54,88*1$			54,9						
		32	тамбур		$(1,68+1,50)/2*3,38$			8,8						
		33	лифтовая шахта		$2,06*3,37$			6,9						



Дата записи	Этаж по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Назначение частей помещения, жилая комната, коммерция, помещение, кухня, коридор и т.д.	Номер помещения (квартиры) пог. С/С/С/С, т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в т.ч. - предназначенная под помещения				Итого по назначению, плану, строению
							колонна	сплошная (сплошн.)	колонна	металлос. (металлос.)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
			34	лифтовая шахта		2,03*3,37					
			35	лифтовая шахта		2,03*3,37		6,8			
			36	лестничная		6,44*3,71				6,8	
			37	коридор		(15,72+17,19)/2*1,96-8,37*0,27				23,9	
			38	подсобное помещение		0,62*2,86				30,0	
			39	торговый зал		(5,75+4,83)/2*2,81-2,15*0,70+(5,04*2,61/2)+(1,52+1,90)/2*0,70-0,85*0,30	20,9				
			40	электрощитовая		(3,96+4,62)/2*2,61				11,2	
			41	санузел		(3,66+3,09)/2*1,71				5,8	
			42	санузел		2,40*0,86				2,1	
			43	торговый зал		(12,09+12,53)/2*1,62-0,15*0,34-(0,64+0,78)/2*0,55+(13,02+11,21)/2*6,10-2,75*0,40+(0,25+2,42)/2*9,20+(0,25*0,88/2)+(0,79*0,30/2)+(0,24*0,74/2)-3,14*(0,26*0,26)*2-3,14*(0,21*0,21)	104,3				
			44	коридор		(8,81*2,81/2)+(9,32*2,53/2)				24,2	
			45	торговый зал		22,2*1-3,14*(0,26*0,26)	22,0				
			46	торговый зал		(10,38+9,66)/2*12,51-(0,35+0,32)/2*0,45+(11,73+10,64)/2*3,95-4,23*0,28-0,04*0,50-3,14*(0,20*0,20)/2+(0,28*0,88/2)+(0,45*0,92/2)+(0,15+0,05)/2*0,42-3,14*(0,26*0,26)*6	167,2				
			47	торговый зал		(9,78+9,37)/2*6,74+(0,24+1,28)/2*6,74+(0,31*0,10/2)+(0,10*0,30/2)-3,14*(0,26*0,26)*2	69,3				
			48	торговый зал		(9,37+10,00)/2*7,00+(3,34+5,18)/2*4,62-(0,25+0,34)/2*0,25+(1,74*0,82/2)+(4,18*1,43/2)+(0,21+0,22)/2*0,10-3,14*(0,26*0,26)*2	90,7				
			49	подсобное помещение		(6,00+6,73)/2*1,51-(0,46*0,25/2)-(0,27*0,46/2)+(0,44*2,70/2)+(2,74*0,29/2)				10,5	
			50	подсобное помещение		(1,43+1,84)/2*1,60				2,6	
			51	коридор		(3,10+2,71)/2*1,76				5,1	
			52	лестничная		(7,33+7,58)/2*3,60+1,76*0,23				28,1	
			53	торговый зал		(14,65+12,67)/2*6,64-0,12*0,31+(0,50+0,55)/2*0,20+(3,19+7,27)/2*12,84+(0,22+0,25)/2*0,10+(7,37*1,72/2)-3,14*(0,21*0,21)*4-3,14*(0,26*0,26)	163,5				
			54	торговый зал		(9,52+11,18)/2*10,01+(3,18+1,20)/2*8,74+(0,23*0,78/2)+0,10*0,25-3,14*(0,26*0,26)*5-3,14*(0,21*0,21)	121,7				
			55	торговый зал		(1,73+3,69)/2*3,88	10,5				
			56	лифтовая шахта		2,02*3,60				7,3	
			57	лестничная		8,28*3,59				29,7	
			58	коридор		47,73*1-3,14*(0,21*0,21)-3,14*(0,30*0,30)*2				47,0	
			59	санузел		2,79*1,75+(1,31+1,75)/2*0,24				5,2	

Этаж	Дата ввода в эксплуатацию	Литера по плану	Этаж	Наименование помещения (квартиры)	Номер помещения (квартиры) по г. плану, в т.ч.	Наименование частей помещения, жилая комната, коммунальное помещение, класс, комната, кухня, коридор и т.д.	Формулы подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в т.ч. предназначенная под размещение				Объем по помещению, этаж, этажность	Высота помещения по внутреннему обмеру
								общая	комнат (подсобн.)	общая	комнат (подсобн.)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
4					60	торговый зал	$(8,63+5,31)/2*15,86+(4,25*16,19/2)+(0,99+0,98)/2*0,13+0,16*0,30-3,14*(0,26*0,26)-3,14*(0,30*0,30)*2$	144,4					
					61	торговый зал	$12,87*9,19-8,21*0,80-0,84*0,70-0,96*0,98-0,74*0,09-3,14*(0,30*0,30)+0,12*0,30+0,10*0,14+2,85*2,39$	116,7					
					62	кабинет	$5,96*2,60$	15,5					
					63	санузел	$3,39*2,54-0,21*2,09$		8,2				
					64	санузел	$2,92*3,32-1,20*0,06*2$		9,6				
					65	санузел	$2,69*1,66+(1,72+2,69)/2*1,66$		8,1				
5					66	санузел	$3,93*2,70-1,20*0,06*3$		10,4				
					67	торговый зал	$8,28*10,88+8,15*8,98-2,77*5,27+6,45*0,65+0,10*0,14+(0,35*0,65)/2*1,83-0,45*0,45-3,14*(0,27*0,27)*3$	152,2					
					68	торговый зал	$(18,48+11,70)/2*9,41+(12,62+11,70)/2*3,65-0,88*2,13+(0,30+0,27)/2*0,10+(0,35+0,26)/2*0,13-3,14*(0,37*0,37)*2-0,25*0,46$	183,6					
					69	торговый зал	$(12,79+14,81)/2*7,75+(0,30+0,33)/2*0,10-0,45*0,24+5,22*3,65-0,45*0,22+(7,48+9,59)/2*5,50-3,14*(0,37*0,37)-3,14*(0,26*0,26)$	172,1					
					70	холл	$1681,81*1-281,82*1-0,60*1,03-3,14*(0,35*0,35)*2-3,14*(0,27*0,27)*5-3,14*(0,30*0,30)*2-3,14*(0,21*0,21)*18$		1394,1				
					71	эскалатор	$8,87*3,27$		29,0				
						<b>Итого по 4 этажу:</b>	<b>2 448,1</b>	<b>2 170,9</b>		<b>4619,0</b>			
5					1	лестничная	$7,33*3,96$		29,0			3,80	
					2	электронитовая	$4,59*1,64$		7,5				
					3	лифтовая шахта	$2,15*2,10$		4,5				
					4	подсобное помещение	$3,20*4,18-0,46*0,46*2$		13,0				
					5	коридор	$4,51*1,74$		7,8				
					6	коридор	$2,08*1,78+3,89*1,09$		7,9				
					7	техническое помещение	$38,74*15,07-3,86*4,07+(0,48*2,66/2)-2,71*3,00-0,99*4,96-0,96*5,35+(15,07+14,98)/2*1,00-0,45*0,45*6-(3,14*0,25*0,25)*2-0,44*0,25*2-(3,14*0,25*0,25)/2$		413,0				
					8	техническое помещение	$(11,48+12,57)/2*13,40+(1,58*11,48/2)-0,45*0,45*5-0,30*0,30$		169,1				

Датум записи	Датум по плану	Этажи	Номер помещения (по плану)	Номер помещения (кадастровый) / орг. этажи, и т. д.	Назначение частей помещений, жилая комната, коммерческое помещение, класс, комната, кухня, коридор и т. д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м в т. ч. предназначенная под покрывание				Итого по назначению, этажу, стрелению
							железная	ламинат (паркет)	кафельная	плиточная (паркет)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
			9		спортивный	$43,16*31,55-2,85*5,37-0,22*1,63+5,63*1,69+(0,80+0,67)/2*16,83+0,47*10,42+(5,71+6,42)/2*7,30-1,24*0,31-0,87*0,65*0,80*0,65-0,60*0,60-0,45*0,45*3-(3,14*0,27*0,27)*3-(3,14*0,30*0,30)*4$	1 413,6				8,
			10		лестничная	$(1,89+2,07)/2*2,76+(3,78+3,62)/2*2,07+(5,83*3,62/2)*2$		34,3			3,2
			11		техническое помещение	$(6,73+7,80)/2*14,85+(0,26+0,18)/2*7,39-0,12*1,27+1,22*5,12-0,60*0,19+(0,87+0,19)/2*1,95+(0,41*1,95/2)+(0,19*1,00/2)+(1,22+1,15)/2*0,33+(2,35*1,15/2)-(0,12*0,39/2)-(3,14*0,27*0,27)$		118,5			
			12		тамбур	$(1,59+4,54)/2*3,61$		11,1			
			13		лифтовая шахта	$2,04*3,66$		7,5			
			14		лифтовая шахта	$2,03*3,66$		7,4			
			15		лифтовая шахта	$2,03*3,66$		7,4			
			16		лестничная	$6,89*3,92$		27,0			
			17		коридор	$1,63*4,38+(8,45+7,42)/2*1,89+0,7*2,70$		24,1			
			18		электрощитовая	$(4,86+3,83)/2*3,23$		14,0			
			19		помещение	$(1,22+1,66)/2*1,35+(1,13+1,22)/2*0,37+(1,11+1,13)/2*0,44+(1,15+1,11)/2*0,60$		3,5			
			20		помещение	$2239,37*1-292,21*1-7,52*1,76-8,90*3,28-(3,14*0,30*0,30)*3-(3,14*0,32*0,31)*3-(3,14*0,26*0,26)*12-(3,14*0,21*0,21)*29$	1 896,4				
			21		коридор	$6,26*1,58+4,46*1,90-0,12*0,30+1,68*7,40-(0,19*0,08/2)*2+1,78*2,47+(0,65+0,31)/2*1,27+(0,58*0,08/2)+1,78*6,17+0,94*0,03+0,28*0,67-(0,17*0,08/2)*2+(18,12+18,22)/2*1,66+1,02*1,19-(0,16*0,24/2)*2-(0,44+0,46)/2*0,34-(0,24*0,16/2)*2+(3,87+3,80)/2*1,78-(0,28*0,21/2)-8-(0,28*0,21/2)-(0,17*0,07/2)+(13,88+14,06)/2*1,81-(0,25*0,36/2)*4-0,28*0,02-(0,28*0,28/2)-(0,11*0,22/2)*2+(0,45+1,36)/2*1,56+(1,36*0,76/2)-(0,27*0,14/2)*2$		111,8			
			22		лестничная	$(5,56+6,03)/2*1,42$		8,2			
			23		коридор	$1,64*1,79-0,65*0,12$		2,9			
			24		подсобное помещение	$1,65*4,28+0,18*0,12-0,70*0,32$		6,9			
			25		подсобное помещение	$(1,75+1,43)/2*1,93$		3,1			
			26		лестничная	$(7,04+6,80)/2*3,60+(4,54+3,81)/2*1,80$		12,4			
			27		лифтовая шахта	$2,00*3,59$		7,2			
			28		техническое помещение	$2,00*3,60$		7,2			



Дата замера	Этаж	Номер помещения (кадровый)	Номер помещения (кадровый) пог. заказа, л.т. и	Назначение частей помещения, жилая комната, консьержское помещение, класс комнаты, кухня, коридор и т.д.	Формула расчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в т.ч. предназначенная под помещения				Итого по помещению, этажу, этажу	Высота помещений по групп обмеру	
						основная	эксплуат. (подсобн.)	основная	эксплуат. (подсобн.)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
				29	лестничная	$6,12*3,60$		22,0				
				30	коридор	$46,77*1-(3,14*0,21*0,21)*2-(3,14*0,30*0,30)$		46,2				
				31	санузел	$2,64*4,59-1,2*0,15$		11,9				
				32	санузел	$2,91*3,15-1,22*0,06*2$		9,0				
				33	санузел	$2,90*4,64-1,22*0,06*4$		13,2				
				34	санузел	$(1,78+3,14)/2*2,91+1,52*3,14$		11,9				
				35	санузел	$1,66*3,03+(1,40+1,66)/2*0,57$		5,9				
				36	помещение	$(3,18+1,26)/2*4,05-(2,23*2,30)/2*0,16$		8,6				
				37	коридор	$(2,57+3,02)/2*1,80$		5,0				
				38	холл	$(5,53+1,94)/2*4,18+(4,18*1,10/2)-(0,38+0,59)/2*0,53$		21,8				
				39	санузел	$(2,67+3,23)/2*1,69$		5,0				
				40	санузел	$(2,67+2,29)/2*1,21-0,07*0,30$		3,0				
				41	санузел	$1,21*0,90-0,21*0,21$		1,0				
				42	санузел	$(2,94+3,30)/2*1,20-0,31*0,07$		3,7				
				43	санузел	$0,90*1,20$		1,1				
				44	санузел	$(0,31+2,90)/2*4,56+(1,70+1,33)/2*0,63$		8,3				
				45	подсобное помещение	$0,64*2,47$		1,6				
				47	подсобное помещение	$0,64*2,47$		1,6				
				48	эскалатор	$3,00*8,36$		25,1				
						<b>Итого по 5 этажу:</b>	<b>3 310,0</b>	<b>1 292,2</b>		<b>4602,2</b>		
		6	1	техническое помещение		$(2,50+3,67)/2*35,83+(8,22+8,45)/2*8,72+(3,67+3,86)/2*6,80+(2,11+2,40)/2*3,44-(3,14*0,30*0,30)*4-(3,14*0,27*0,27)-0,45*0,45$		215,0				3,90
			2	техническое помещение		$(3,81*3,63/2)+(3,85*3,53/2)$		13,7				
			3	лестничная		$(4,70+4,84)/2*1,70+(4,55+4,69)/2*1,75+(3,08+3,37)/2*3,60$		27,8				
			4	склад		$(2,10*0,17/2)+(2,10+1,88)/2*2,68$		5,5				
			5	тамбур		$(3,69+1,57)/2*3,82$		10,0				
			6	лифтовая шахта		$2,04*3,87$		7,9				
			7	лифтовая шахта		$2,05*3,88$		8,0				
			8	лифтовая шахта		$2,02*3,86$		7,8				
			9	лестничная		$6,43*4,10$		26,4				
			10	коридор		$(11,86+13,43)/2*1,94-0,30*4,30$		23,2				
			11	коридор		$(4,75+4,57)/2*1,6+(1,62+1,19)/2*1,17$		9,1				
			12	помещение		$(4,69+2,59)/2*6,42+0,12*0,68+(4,01*2,19/2)$		27,8				
			13	холл		$1884,70*1-327,80*1-6,10*1,11-(5,26+4,29)/2*4,18-0,40*0,08-0,12*0,53-(3,14*0,26*0,26)*19-(3,14*0,21*0,21)*25$	1 522,6					
			14	лестничная		$5,68*3,68+(3,68+2,54)/2*0,34$		22,0				
			15	помещение		$0,61*2,80$		1,7				
			16	санузел		$0,88*1,29$		1,1				
			17	санузел		$0,93*1,39$		1,3				
			18	санузел		$1,84*1,13$		2,1				
			19	санузел		$1,14*1,83$		2,1				

1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру кв. м. в т.ч. пропорциональная под помещение				12	13
							8	9	10	11		
				20	связузел	$(1,02+0,90)/2*1,93$		1,9				
						<b>Итого по 6 этажу:</b>	<b>1 522,6</b>	<b>414,4</b>			<b>1937,0</b>	
		7		1	лестничная	$6,37*4,34$		27,6				3,85
				2	лифтовая шахта	$2,04*3,87$		7,9				
				3	лифтовая шахта	$2,05*3,87$		7,9				
				4	лифтовая шахта	$4,05*2,06$		8,3				
				5	лифтовой холл	$(1,58+3,83)/2*4,07$		10,9				
				6	коридор	$(11,98+12,80)/2*1,86-4,32*0,27$		21,9				
				7	помещение	$(2,41+4,48)/2*6,57+(4,94+2,55)/2*4,19-3,10*0,35+1,07*0,31+(2,27*0,76/2)$		38,4				
				8	холл	$1567,46*1-333,78*1-(5,35+3,97)/2*3,74-0,51*0,15-0,07*0,34-(3,14*0,27*0,27)*15-(3,14*0,21*0,21)*20$	1 209,9					
				9	лестничная	$5,52*3,90+(3,90+2,67)/2*0,53$		23,3				
				10	коридор	$3,56*1,59+(1,27+1,0)/2*2,55+(0,38*1,2/2)$		8,8				
				11	помещение	$0,57*2,69$		1,5				
						<b>Итого по 7 этажу:</b>	<b>1 209,9</b>	<b>156,5</b>			<b>1366,4</b>	
		8		1	лестничная	$4,08*5,47+(4,08+2,89)/2*0,57$		24,3				
				2	техническое помещение	$(1,79+1,60)/2*0,39+(1,47+2,06)/2*1,45+1,45*14,71+(11,27+10,34)/2*10,58+(10,34*4,13/2)-0,35*1,02+(3,14*0,27*0,27)/2+(3,67*2,29/2)+(15,56+16,44)/2*15,33+(3,60+3,36)/2*1,56-0,05*0,52+(9,56+6,61)/2*5,21-0,47*0,05-(3,14*0,26*0,26)*9-(3,14*0,21*0,21)-0,52*0,33$		454,5				4,10
				3	техническое помещение	$489,0*1-305,4*1-(3,14*0,21*0,21)*18-(3,14*0,26*0,26)*2$		180,7				6,0
				4	коридор	$1,98*3,64$		3,2				1,0
				5	лестничная	$6,38*2,27$		14,5				
				6	машинное отделение	$2,04*2,08$		4,2				
				7	машинное отделение	$2,05*2,03$		4,2				
				8	машинное отделение	$2,08*2,04$		4,2				
						<b>Итого по 8 этажу:</b>	<b>689,8</b>	<b>689,8</b>				
						<b>Всего по зданию:</b>	<b>20 148,2</b>	<b>12 636,9</b>			<b>22 785,1</b>	



Конкурсный управляющий  
 обществом с ограниченной ответственностью «Вершина»  
 ООО «Вершина», ОГРН: 1068602057809, ИНН: 8602009407, КПП: 613201001  
 346630, Ростовская обл., Семикаракорский р-н, г. Семикаракорск, ул. Ленина, д. 119, оф. 2  
 Юшкевич Леонид Николаевич  
 почтовый адрес: а/я 161, г. Москва, 115432  
 e-mail: arbitr.vershina@gmail.com

Справка  
 о первоначальной и остаточной балансовой стоимости основных средств

ООО «Вершина» сообщает, что по состоянию на 30.09.2017г. первоначальная и остаточная балансовая стоимость имущества составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Первоначальная стоимость, с НДС (рублн)	Остаточная стоимость, с НДС (рублн)
1	Торгово-развлекательный центр с роллдеромом и подземным паркингом	714 154 000,00	538 013 753,58
	<b>ИТОГО</b>	<b>714 154 000,00</b>	<b>538 013 753,58</b>

Конкурсный управляющий



Л.Н. Юшкевич

**Конкурсный управляющий**  
**обществом с ограниченной ответственностью «Вершина»**  
 ООО «Вершина», ОГРН: 1068602057809, ИНН: 8602009407, КПП: 613201001  
 346630, Ростовская обл., Семикаракорский р-н, г. Семикаракорск, ул. Ленина, д. 119, оф. 2  
**Юшкевич Леонид Николаевич**  
**почтовый адрес: а/я 161, г. Москва, 115432 Юшкевичу Л.Н.**  
**e-mail: arbitr.vershina@gmail.com**

**Реестр договоров аренды**

№ п/п	Наименование арендатора	Наименование помещений (складские, офисные, производственные, торговые)	Договор аренды № _____, срок действия с _____, по _____.	Площадь, кв. м	Арендная ставка, рублей за 1 кв.м. в год, с учетом НДС
1	ООО «Юграинвестпрокат»	Торговое	№ 282_17-АР-В_КДА с 01.06.2017 г. по 01.05.2018 г.	96	18750
2	АО «Связной Логистика»	Торговое	ДА 9/10 с 09.12.2010 г. по 12.02.2018 г.	56,1	16042,8
3	АО «Русская Телефонная Компания»	Торговое	169_17-АР-В_КДА с 11.04.2016 г. по 10.01.2018 г.	24,3	39506,16
4	ООО «ТУРПРОФИ»	Торговое	253_17-АР-В_КДА с 01.03.2017 г. по 31.01.2018 г.	64,6	11145,48
5	ООО «РДГрупп»	Торговое	242_17-АР-В_КДА с 01.02.2017 г. по 31.12.2017 г.	6	78588
6	ООО «Учебный центр Флай»	Офисное	285_17-АР-В_КДА с 01.06.2017 г. по 01.05.2018 г.	53,9	4319,16
7	ИП Тулабзов Б.Б.У.	Складское	134_16-АР-В_КДА с 02.03.2016 г. по 31.12.2017 г.	28	3000
8	ИП Тулабзов Б.Б.У.	Торговое	197_16-АР-В_КДА с 22.09.2016 г. по 30.11.2017 г.	93	2580,6
9	ИП Тулабзов Б.Б.У.	Торговое	КДА 86/11 с 26.05.2015 г. на неопределенный срок	35	12000
10	ИП Грушева Т.Г.	Торговое	КДА 122/11 с 26.01.2016 г. по 30.11.2017 г.	82,8	12000
11	ИП Остапчук Н.	Торговое	256_17-АР-В_КДА с 09.02.2017 г. по 31.12.2017 г.	35	12000
12	ИП Курбанов А.М.	Торговое	149_16-АР-В_КДА-О с 07.04.2016 г. по 20.03.2018 г.	5	28800
13	ООО «Арлекино»	Торговое	КДА-О 93/11 с 29.01.2016 г. на неопределенный срок	4	54000
14	ООО «НайОутТорг»	Торговое	244_17-АР-В_КДА-О с 01.01.2017 г. по 30.11.2017 г.	13	18461,52
15	ИП Газзов О.Ф.	Торговое	254_17-АР-В_КДА-О с 01.02.2017 г. по 31.12.2017 г.	6	20000,04
16	ИП Кузнецов Р.М.	Торговое	182_16-АР-В_ДА с 19.07.2016 г. по 30.06.2019 г.	1487,65	3600
17	ИП Назиров Х.М.	Торговое	257_16-АР-В_КДА с 01.03.2017 г. по 31.01.2018 г.	119	2024,4
18	ИП Бурковский Я.В.	Торговое	267_17-АР-В_КДА с 01.04.2017 г. по 28.02.2018 г.	70	6000

Страница 1 из 3

19	ООО «ЭД-ФОРМА»	Торговое	246_17-АР-В_КДА с 01.02.2017 г. по 31.12.2017 г.	101,7	5899,68
20	ИП Газрилова Л.Е.	Торговое	273_17-АР-В_КДА-О с 01.05.2017 г. по 31.03.2018 г.	6	20000,04
21	ООО «ЮСИРФ-ЮГРА»	Офисное	168_16-АР-В_ДА с 23.06.2017 г. по 30.04.2021 г.	763,5	3600
22	ООО «БогАрт»	Торговое	143_16-АР-В_ДА с 28.03.2016 г. по 31.07.2021 г.	92	4196,76
23	ООО «БогАрт»	Торговое	218_16-АР-В_ДА с 09.11.2016 г. по 30.11.2021 г.	57	4800
24	ООО «БогАрт»	Торговое	289_17-АР-В_ДА с 14.06.2017 г. по 30.10.2021 г.	300	800,04
25	АО «Таллар»	Торговое	Меф_с/1163/14 с 22.09.2014 г. по 22.09.2024 г.	2836,4	11400
26	ООО «реСтор»	Торговое	ДА 19/11 с 31.05.2012 г. по 31.12.2017 г.	155,4	9266,4
27	ООО «Р-Сервис»	Торговое	ДА 34/11 с 26.03.2013 г. по 31.03.2020 г.	1000	4721,4
28	ООО «Р-Сервис»	Складское	230_16-АР-В_КДА с 02.12.2016 г. по 30.11.2017 г.	13,3	4511,28
29	ООО «Р-Сервис»	Торговое	261_17-АР-В_ДА с 28.02.2017 г. по 31.01.2027 г.	245	6635,28
30	ИП Сыржавов А.М.	Торговое	ДА 33/11 с 26.03.2013 г. по 31.03.2020 г.	270	4724,4
31	ИП Сыржавов А.М.	Торговое	259_17-АР-В_ДА с 28.02.2017 г. по 31.01.2027 г.	615,3	6632,4
32	ООО «Рест Девелопмент»	Производственное	260_17-АР-В_ДА с 28.02.2017 г. по 31.01.2027 г.	220	6635,76
33	ИП Пегухова А.П.	Торговое	ДА 03/11-2012 с 01.11.2012 г. по 11.05.2021 г.	33,8	2400
34	ООО «Интеркэш»	Торговое	КДА 102/11 с 01.10.2015 г. по 09.12.2020 г.	1083,1	2400
35	ООО «Матокитто»	Торговое	280_17-АР-В_ДА с 01.06.2017 г. по 01.06.2022 г.	421,6	5400
36	ИП Аветисян А.С.	Торговое/складское	286_17-АР-В_КДА с 01.06.2017 г. по 30.11.2017 г.	84,2	4631,77
37	ИП Абдрафиков А.А.	Торговое/складское	201_17-АР-В_КДА с 21.11.2016 г. на неопределенный срок	12,8	14062,44
38	ПАО «Детский мир»	Торговое/складское	ДА 4-001-В с 24.12.2014 г. по 24.11.2022 г.	1176,9	10620
39	ИП Заграмова Е.В.	Торговое	287_17-АР-В_КДА-О с 01.06.2017 г. по 30.04.2018 г.	1	36000
40	ИП Обухов К.Ю.	Торговое	200_16-АР-В_КДА-О с 01.10.2016 г. по 31.08.2018 г.	8	48000
41	ИП Юсупов А.А.	Торговое	272_17-АР-В_КДА-О с 26.04.2017 г. по 28.03.2018 г.	5	12000
42	ООО «КЦ ДНС-Тюмень»	Торговое/складское	196_16-АР-В_КДА с 20.09.2016 г. по 30.07.2018 г.	558	5400
43	ИП Сапожников А.В.	Торговое	274_17-АР-В_КДА-О с 01.05.2017 г. по 31.03.2018 г.	3	20000,04
44	ИП Абдурахимов А.	Торговое	178_16-АР-В_КДА-О с 01.07.2016 г. по 30.11.2017 г.	5	60000
45	ИП Лыткин Д.А.	Торговое	234_16-АР-В_КДА-О с 13.12.2016 г. по 30.11.2017 г.	6	24000
46	ИП Беглов А.А.	Торговое	248_17-АР-В_КДА-О с 06.02.2017 г. по 31.12.2017 г.	10	12000
47	ИП Климов И.В.	Торговое	297_17-АР-В_КДА-О с 06.08.2017 г. на неопределенный срок	5	18000
48	ИП Кармаев И.Г.	Торговое	248_17-АР-В_КДА с 06.02.2017 г. по 31.12.2017 г.	13,1	13740,48
49	ИП Урошкин И.В.	Торговое/складское	263_17-АР-В_КДА с 15.03.2017 г. по 28.02.2018 г.	50	3206,52
50	ИП Королев В.В.	Торговое/складское	269_17-АР-В_КДА с 06.04.2017 г. по 28.02.2018 г.	118,7	8400
51	ИП Гончарук О.О.	Торговое	275_17-АР-В_КДА-О с 21.04.2017 г. по 31.03.2018 г.	5,3	12000

52	ИП Мельникова Х.Б.	Торговое	277_17-АР-В_КДА-О с 21.04.2017 г. по 31.03.2018 г.	4	12000
53	ИП Рылазмова А.Г.	Торговое	288_17-АР-В_КДА с 01.06.2017 г. по 30.04.2018 г.	38,6	12000
54	ИП Маркова Н.В.	Торговое	284_17-АР-В_КДА с 01.06.2017 г. по 30.04.2018 г.	67,8	3540
55	ООО «Скай»	Торговое	291_17-АР-В_КДА с 24.07.2017 г. по 15.08.2022 г.	500	1800
56	ИП Отраднова А.В.	Торговое	293_17-АР-В_КДА с 28.07.2017 г. по 30.06.2018 г.	42,9	6993
57	ИП Кондракова Н.С.	Торговое/складское	290_17-АР-В_КДА с 19.07.2017 г. по 31.05.2018 г.	70	6000
58	ИП Пожидов В.В.	Торговое	294_17-АР-В_КДА с 31.07.2017 г. по 31.05.2018 г.	1	72000
59	ООО «Зоофобус»	Торговое	301_17-АР-В_КДА с 02.10.2017 г. по 30.10.2017 г.	341,4	2108,96
60	ИП Катышкин М.С.	Торговое	304_17-АР-В_КДА-О с 01.10.2017 г. по 30.11.2017 г.	12	5000,04
61	ИП Майорова А.Р.	Торговое/складское	305_17-АР-В_КДА с 01.10.2017 г. по 30.11.2017 г.	49,5	3356,34
62	ИП Казарцев Д.М.	Торговое	306_17-АР-В_КДА с 01.10.2017 г. по 31.08.2018 г.	119	4033,6
63	ИП Казарцев Д.М.	Производственное	307_17-АР-В_КДА с 01.10.2017 г. по 31.08.2018 г.	6,5	5538,46
64	ИП Рахимов Р.Р.	Торговое	308_17-АР-В_КДА с 10.12.2017 г. по 31.12.2017 г.	14	8571,4
65	ООО «Я РАСТУ!»	Торговое	311_17-АР-В_КДА с 20.10.2017 г. по 30.09.2018 г.	20,9	10800
66	ИП Эвертагло П.П.	Производственное	312_17-АР-В_КДА с 20.10.2017 г. по 30.09.2018 г.	10,5	12000
67	ИП Воронцов Л.Н.	Торговое	313_17-АР-В_КДА-О с 26.10.2017 г. по 05.11.2017 г.	50	10800
68	ООО «ПРОДИС»	Торговое	185_16-АР-В_КДА-О с 10.08.2016 г. по неопределенный срок	3	20000
ИТОГО:					

Конкурсный управляющий



Л.Н. Юшкевич

Всего  
прошито, пронумеровано, скреплено  
печатью 211 лист(ов)

Генеральный директор  
Куликов А.В.

