

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

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



*Р.С. Луценко*

**ОТЧЕТ № УКР-С/16-05**

**от 26 мая 2016 года**

**Оценка справедливой стоимости  
встроенного нежилого помещения общей  
площадью 1 512,1 кв.м, расположенного  
на 1,2 этажах и подвале 2 этажного  
нежилого здания с кадастровым номером:  
86:10:0101019:2457 по адресу:  
Россия, Ханты-Мансийский автономный  
округ – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 11**

*Исполнитель отчета*

 *Зверева Е.А.*

2016 г.

---

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

---

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.6. Основные факты и выводы	8
1.7. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
1.8. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки	9
1.9. Методология определения справедливой стоимости	10
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. Общие положения	13
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	13
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	14
2.4. Описание текущего использования объекта оценки	21
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	21
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
3.1. Общие положения	22
3.2. Анализ рынка недвижимости	22
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	45
5.1. Общие положения	45
5.2. Общие понятия оценки	45
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	45
5.4. Согласование результатов оценки	51
5.5. Выбор подходов и методов оценки	51
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
6.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом	53
6.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	58
6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	58
6.4. Согласование результатов оценки	58
VII. ВЫВОДЫ	59
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	61
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	70

---

**Заместителю генерального директора  
ООО «РЕГИОН Девелопмент»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»  
госпоже Конышевой О.П.**

«26» мая 2016 г.

**Уважаемая Ольга Павловна!**

В соответствии с Техническим заданием № 5 к договору № ЦОИ-1/111214 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сибирь» от «11» декабря 2014 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости встроенного нежилого помещения общей площадью 1 512,1 кв.м, расположенного на 1,2 этажах и подвале 2 этажного нежилого здания с кадастровым номером: 86:10:0101019:2457 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 11.

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

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

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы».

Оценка проведена по состоянию на 26 мая 2016 г.

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

**1. Итоговая величина справедливой стоимости встроенного нежилого помещения общей площадью 1 512,1 кв.м, расположенного на 1,2 этажах и подвале 2 этажного нежилого здания с кадастровым номером: 86:10:0101019:2457 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 11, по состоянию на дату оценки, с учетом НДС и принятых допущений и округлений, составляет:**

**148 186 000**

**(Сто сорок восемь миллионов сто восемьдесят шесть тысяч)  
рублей**

*Примечание: указанная величина стоимости объекта с учетом НДС может использоваться только для целей страхования и продажи объекта оценки.*

2. Итоговая величина справедливой стоимости встроенного нежилого помещения общей площадью 1 512,1 кв.м, расположенного на 1,2 этажах и подвале 2 этажного нежилого здания с кадастровым номером: 86:10:0101019:2457 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 11, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений и без учета НДС, составляет:

**125 581 355**

**(Сто двадцать пять миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча  
триста пятьдесят пять)  
рублей 93 копейки**

*Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).*

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



## РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 5 к договору № ЦОИ-1/111214 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сибирь» от «11» декабря 2014 г.

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

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

- встроенное нежилое помещение общей площадью 1 512,1 кв. м, расположенное на 1,2 этажах и подвале 2 этажного нежилого здания с кадастровым номером: 86:10:0101019:2457 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 11.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

#### **2. Характеристики объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).**

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии свидетельства о государственной регистрации права № 86-АБ 575332 от 07.03.2013;
- копии кадастрового паспорта помещения от 14 мая 2015г. №86/201/15-140558;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях) полученных от заказчика.

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

**4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки.** При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

**5. Цель оценки.** Определение стоимости объекта оценки.

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

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

**8. Предполагаемое использование результатов оценки.** Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки, указанные в отчете об оценке без учета налогов, могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Результаты оценки, указанные в отчете об оценке с учетом налогов, могут быть использованы для иных целей (страхование, продажа объекта оценки). Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **26 мая 2016 г.**

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **26 мая 2016 г.**

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

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

- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № ЦОИ-1/111214 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «11» декабря 2014 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

### Обоснование применяемых стандартов

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 628 от 07 ноября 2011 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от

01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

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

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

#### Применяемые стандарты.

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

Учитывая вид объектов оценки и то обстоятельство, что объекты оценки входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

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

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

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

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

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

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

### 1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

#### Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь»
Место нахождения	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
Почтовый адрес	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2

Основной государственный  
регистрационный номер (ОГРН)

1037708029633 от 27.05.2003 г.

### Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	<p><b>Зверева Елена Александровна</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г.</p> <p>Регистрационный № 00387 от 16.12.2010 г.</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608619, выдан 03.07.2010 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2010 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Место нахождения оценщика	<p>Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.</p>
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.</p> <p>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.</p>
Сведения о страховании ответственности юридического лица	<p>Полис страхования ответственности №ГО-ОЦ-1800/15, выдан АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» 14.12.2015 г.</p> <p>Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.</p> <p>Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.</p>
Саморегулируемая организация оценщиков	<p>Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.</p>
Сведения о страховании ответственности оценщика	<p>Полис страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1837/15, выдан 24.12.2015 г. АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», срок действия с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.</p>

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

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

### 1.6. Основные факты и выводы

#### Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Техническое задание № 5 к договору № ЦОИ-1/111214 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сибирь» от «11» декабря 2014 г.
Дата составления отчета	26 мая 2016 г.
Номер отчета	УКР-С/16-05

#### Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Встроенное нежилое помещение общей площадью 1 512,1 кв. м, расположенное на 1,2 этажах и подвале 2 этажного нежилого здания с кадастровым номером: 86:10:0101019:2457 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 11.

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость с НДС, руб.	Итоговая стоимость без НДС, руб.
86:10:0101019:2457	не использовался	148 186 000	не использовался	148 186 000	125 581 355,93

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

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

**1.7. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

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

Таблица 1.

**Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика**

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Свидетельство о государственной регистрации права	№ 86-AB 042286 от 27.05.2015 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Кадастровый паспорт помещения	№86/201/15-140558 от 14 мая 2015г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

**1.8. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки**

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

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

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников<sup>1</sup>, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их

<sup>1</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

### 1.9. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

#### 2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

#### 3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и

обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

#### 4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

**Доходный подход.** При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

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

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

### 2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки

#### Общее описание объекта оценки.

При проведении настоящей оценки объектом оценки является нежилое помещение, а именно:

- встроенное нежилое помещение общей площадью 1 512,1 кв. м, расположенное на 1,2 этажах и подвале 2 этажного нежилого здания с кадастровым номером: 86:10:0101019:2457 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 11.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

#### Имущественные права, связанные с объектом оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемый объект недвижимости принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сибирь» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
86:10:0101019:2457	129 425 423,73

Источник: 1. Данные Заказчика.

#### Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом оценки.

Объект оценки имеет обременение в виде доверительного управления.

В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона

обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

#### **Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.**

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочной аренды.

### **2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки**

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

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

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

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

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

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

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

дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

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

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

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта оценки не включались.

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

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

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

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

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

#### 1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Разрешенный вид использования
86:10:0101019:2457	нежилое помещение

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

#### 2. Местоположение объекта.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 256. Местоположение объекта недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- ценовая зона в пределах области (областной центр – ЦЗ № 1; ближайшие окрестности областного центра – ЦЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ЦЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ЦЗ № 4; прочие населенные пункты – ЦЗ № 5, в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах области;
- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр (может включать зоны находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ № 1; центры

административных районов города; территории бизнес центров и крупных торговых центров – ТЗ № 2; современные кварталы – микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями – ТЗ № 3; спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей) – ТЗ № 4; районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, окраины городов, территории старой застройки – ТЗ № 5; районы рядом с крупными автомагистралями – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города.

Данные об адресе оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 4.

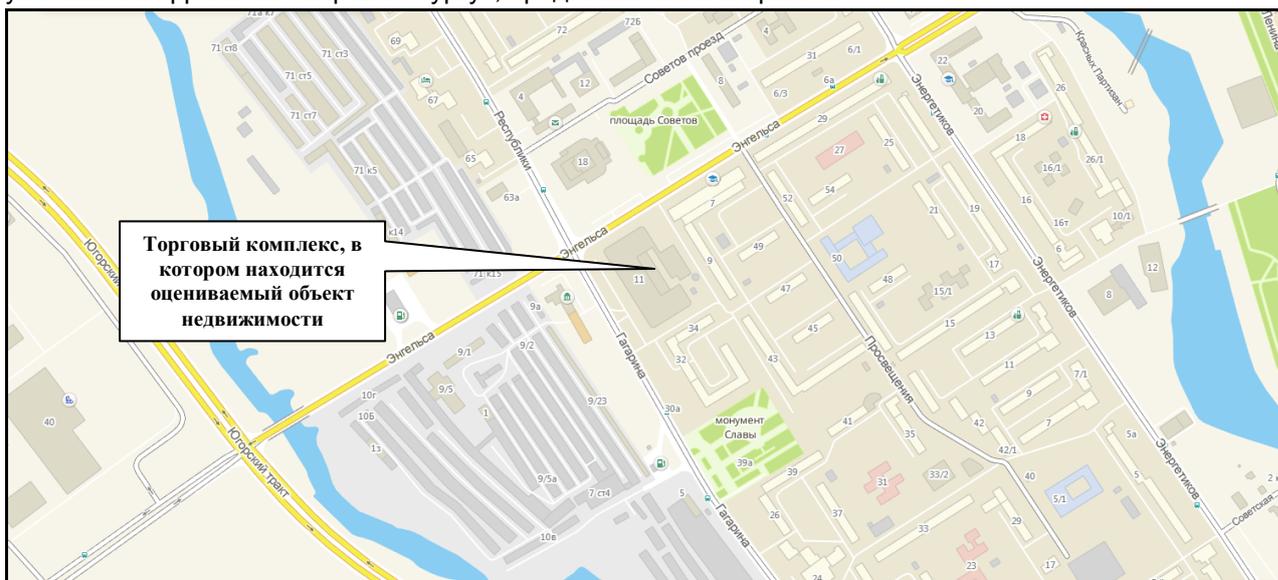
Таблица 4.

**Данные об адресе оцениваемого объекта недвижимости**

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Адрес объекта
86:10:0101019:2457	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 11

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

Местоположение торгового комплекса, в котором находится оцениваемый объект недвижимости, указано на фрагменте карты г. Сургут, представленной на рис. 1.



**Рис. 1. Местоположение торгового комплекса, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости**

Торговый комплекс, в котором находится оцениваемый объект недвижимости, расположен на земельном участке площадью 1 554 кв. м из земель населенных пунктов в территориальной зоне ОД.1.-3, общей площадью 6 733 кв. м., имеющий кадастровый номер 86:10:0101019:2370, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Энгельса, 11, под нежилое здание учрежденческого назначения, предоставленный на праве аренды.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

**Характеристики местоположения оцениваемого объекта недвижимости**

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
86:10:0101019:2457	ЦЗ № 3	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4

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

2. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 256.

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

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

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

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 6);
- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этаж расположения);

- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики состояния здания, в котором находится объект недвижимости (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики состояния отделки объекта недвижимости (с отделкой; без отделки).

Таблица 6.

Описание классов объектов недвижимости	
Наименование класса	Состав объектов
Низкокласные производственно-складские объекты	Здания цехов, складов, гаражей, ангары и другие производственно – складские объекты (с участком земли), а также отапливаемые и неотапливаемые помещения (встроенные и пристроенные), предназначенные для размещения небольших производственных участков, ремонтных мастерских, баз, складов и т.п.
Низкокласные офисно-торговые объекты	Небольшие здания администраций, школ, детсадов, магазинов и т.п. (с участком земли); отапливаемые помещения (встроенные и пристроенные), предназначенные для размещения офисов, приемных пунктов, небольших магазинов, салонов, аптек и т.п., в том числе переведенные из жилой недвижимости; офисные объекты класса С и ниже.
Объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты сельскохозяйственного назначения, сходные по своим конструктивным характеристикам с низкокласными производственно-складскими объектами и которые могут быть перепрофилированы под низкокласные производственно-складские объекты.
Бизнес-центры категории А и В	Бизнес-центры, а также отдельно – стоящие административные здания, по своим характеристикам близкие к таким центрам; отдельные помещения, находящиеся в бизнес-центрах, соответствующие по характеристикам офисным помещениям класса А и В.
Профильные торговые объекты	Торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы.
Высококласные производственно-складские объекты	Современные производственно-складские здания, а также встроенные в эти объекты помещения

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости						
Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Класс объекта недвижимости	Тип объекта недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект недвижимости	Состояние отделки объекта недвижимости
86:10:0101019:2457	профильные торговые объекты	встроенное помещение	1, 2, подвал	1 512,10	новое здание (хорошее состояние)	с отделкой

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

Внешний вид здания, в котором расположено оцениваемое помещение, а также вид нежилого помещения, представлен на фото 1 - 22.



Фото 1. Внешний вид здания

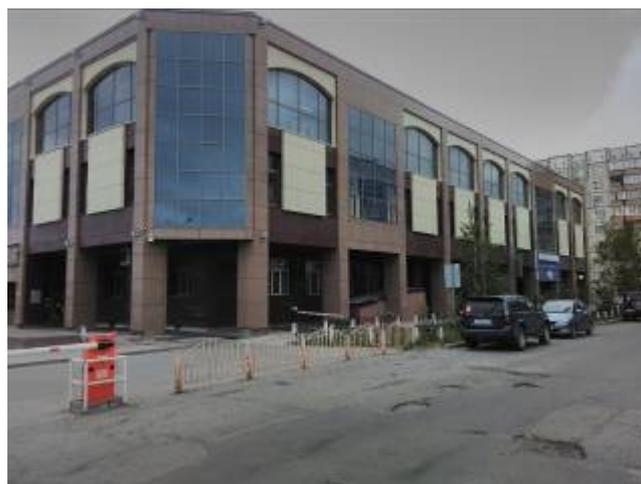


Фото 2. Внешний вид здания



Фото 3. Вход в оцениваемое помещение



Фото 4. Вход в оцениваемое помещение



Фото 5. Лестницы оцениваемого помещения



Фото 6. Лестницы оцениваемого помещения



Фото 7. Санузел



Фото 8. Санузел



Фото 9. Оцениваемое помещение



Фото 10. Оцениваемое помещение



Фото 11. Оцениваемое помещение



Фото 12. Оцениваемое помещение



Фото 13. Оцениваемое помещение



Фото 14. Оцениваемое помещение



Фото 15. Оцениваемое помещение



Фото 16. Оцениваемое помещение



Фото 17. Оцениваемое помещение



Фото 18. Оцениваемое помещение



Фото 19. Оцениваемое помещение



Фото 20. Оцениваемое помещение



Фото 21. Оцениваемое помещение



Фото 22. Оцениваемое помещение

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

Данные об экономических характеристиках оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 8.

Таблица 8.

**Данные об экономических характеристиках оцениваемого объекта недвижимости**

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
86:10:0101019:2457	н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

**Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
86:10:0101251:4090	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении оцениваемого объекта недвижимости, а так же ограниченности доступа к оцениваемому объекту недвижимости (табл. 10.)

Таблица 10.

**Данные о других характеристиках**

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
86:10:0101019:2457	без существенных преимуществ	нет

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

#### **2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки**

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения дохода от сдачи в аренду или от перепродажи объекта в перспективе.

#### **2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки**

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

## РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

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

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

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

#### **1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в январе - марте 2016 г.**

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами.

Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года).

Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

Основные показатели развития экономики по итогам января – марта 2016 года представлены в табл. 11.

Таблица 11.

**Основные показатели развития экономики по итогам января – марта 2016 года**  
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2015		2016		
	март	январь-март	Февраль	март	январь-март
ВВП <sup>1)</sup>	96,5	97,2	100,0	98,2	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	101,2	107,4	100,6	100,5	102,1
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	99,4	99,6	101,0	99,5	99,4
Обрабатывающие производства <sup>4)</sup>	98,1	98,4	99,0	97,2	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	95,1	95,0	100,4	98,6	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3	83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>5)</sup>	97,6	97,7	95,5	98,2	96,1
Реальная заработная плата	89,4	91,0	100,6	101,6 <sup>7)</sup>	99,5 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	32 642	31 566	33 873	35 570 <sup>7)</sup>	34 024 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,9		5,8	6,0	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	94,6
Объем платных услуг населению	99,5 <sup>6)</sup>	99,7 <sup>6)</sup>	100,4	98,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 <sup>8)</sup>	59,3 <sup>8)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 <sup>8)</sup>	37,8 <sup>8)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4	31,8

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март - в % к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>4)</sup> Данные изменены за счет получения отчетных данных.

<sup>5)</sup> Предварительные данные.

<sup>6)</sup> Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

<sup>7)</sup> Оценка Росстата.

<sup>8)</sup> Оценка

### Валютный рынок

В первые две декады января 2016 г. ослабление российской национальной валюты относительно основных мировых валют ускорилось, и 22.01.16 был достигнут исторический максимум стоимости бивалютной корзины (87,0068 руб.). Такая динамика валютного курса была обусловлена не только снижением мировых цен на нефть, но и действием внутренних факторов, в частности поведением крупных участников российского валютного рынка. С середины февраля 2016 г. началось укрепление рубля, волатильность его курса заметно снизилась. Этому способствовало повышение цены на нефть на мировых товарных рынках и сохранение умеренно жесткой денежно-кредитной политики Банка России.

По итогам I квартала 2016 г. официальный курс доллара США к рублю снизился на 7% и по состоянию на 01.04.16 составил 67,8552 руб. за долл., курс евро к рублю – на 3,4% (76,9207 руб. за евро), стоимость бивалютной корзины – на 5,3% (71,9347 рубля).

Средний дневной биржевой оборот торгов по операциям рубль/доллар США в I квартале 2016 г. по сравнению с предыдущим кварталом сократился на 2%, до 14,9 млрд. долл. США, по операциям рубль/евро – на 21%, до 2,1 млрд. евро.

### Денежный рынок

В I квартале текущего года ставки по межбанковским кредитам (МБК) на срок один день формировались преимущественно в нижней половине процентного коридора Банка России. Давление на ставки по МБК оказывал низкий уровень рублевых ставок по операциям «валютный своп», формировавшихся под влиянием значительного объема предложения рублевой ликвидности со стороны отдельных крупных банков, использовавших операции «валютный своп» для привлечения иностранной валюты.

Среднее значение спреда однодневной рублевой ставки MIACR к ключевой ставке Банка России в I квартале 2016 г. было отрицательным и составило -10 базисных пунктов (в IV квартале 2015 г. – положительное значение 20 базисных пунктов).

Средний дневной оборот однодневных операций на рублевом сегменте денежного рынка (межбанковские кредиты, сделки репо и «валютный своп») в I квартале 2016 г. возрос по сравнению с предыдущим кварталом на 0,5 трлн. руб., до 2,9 трлн. рублей.

Этот рост был во многом обусловлен увеличением оборотов операций «валютный своп» в рублевом выражении вследствие курсовой переоценки.

#### Состояние банковского сектора

Совокупные активы банковского сектора в январе-марте текущего года сократились на 2,3% (в марте – уменьшились на 2,6%), до 81,1 трлн. рублей. Количество действующих кредитных организаций с начала 2016 г. уменьшилось с 733 до 707.

Ресурсная база. Объем депозитов и средств на счетах организаций (кроме кредитных организаций) сократился за март на 4,3% (+0,8%), до 26,2 трлн. руб., а объем вкладов физических лиц – на 2% (+1%), до 22,5 трлн. рублей. За январь-март 2016 г. объем депозитов и средств на счетах организаций сократился на 3,1% (+0,5%), одновременно вклады физических лиц уменьшились на 3% (-0,9 процента).

Здесь и далее в скобках курсивом приводятся показатели, рассчитанные с поправкой на валютную переоценку.

Задолженность банков по кредитам, депозитам и прочим привлеченным средствам, полученным от Банка России, за январь-март 2016 г. уменьшилась на 24,3% (в марте – на 2,4%), до 4060 млрд. руб., а их доля в пассивах банковского сектора – с 6,5% до 5 процентов.

#### Негосударственные пенсионные фонды (НПФ)

Количество негосударственных пенсионных фондов (далее – НПФ),

зарегистрированных в едином государственном реестре НПФ, сократилось со 120 на

31.12.14 до 102 на 31.12.15. Сокращение количества НПФ обусловлено отзывом лицензий. Основной причиной отзыва лицензий явилось низкое кредитное качество активов.

По состоянию на 31.12.15 суммарный объем активов НПФ составил 2886,9 млрд. руб.; размер собственных средств НПФ и имущества для осуществления уставной деятельности – 160,3 млрд. руб. (по сравнению с данными на 31.12.14 он увеличился на 11,9%). Обязательства по основному виду деятельности НПФ (пенсионные средства) на 31.12.15 составили 2698,8 млрд. руб. (за год они увеличились на 33%). В том числе объем средств пенсионных накоплений НПФ (балансовая стоимость) составил 1707,1 млрд. руб. (за год показатель увеличился на 51,2%), объем средств пенсионных резервов НПФ – 991,6 млрд. руб. (за год показатель увеличился на 10,2%). Чистая прибыль на 31.12.15 составила 232,5 млрд. руб., за год она возросла на 288,9%. В 2015 г. из Пенсионного фонда Российской Федерации в НПФ было переведено 616 млрд. руб. средств пенсионных накоплений.

Период подачи заявлений для включения НПФ в систему гарантирования прав застрахованных лиц завершился 31 декабря 2015 года. В систему гарантирования на 01.01.16 вошли 33 НПФ, доля которых составила 95% средств пенсионных накоплений.

Основные изменения на пенсионном рынке в 2015 году были связаны с ужесточением требований по вложению средств пенсионных накоплений НПФ в банковский сектор и вступлением в силу новых правил перевода накопительной части пенсии, фактически увеличивающих горизонт инвестирования с одного года до пяти лет.

#### Паевые и акционерные инвестиционные фонды

В едином государственном реестре паевых инвестиционных фондов (ПИФ) на 31.12.15 было зарегистрировано 1559 фондов, в том числе 1137 закрытых ПИФов, 372 открытых ПИФа и 50 интервальных ПИФов. За 2015 год количество ПИФов сократилось на 27 фондов.

За 2015 г. чистый приток инвестиций в ПИФы в два раза превысил показатель 2014 г. и составил 134,1 млрд. рублей. Значительный чистый приток инвестиций зафиксировали закрытые ПИФы: за 2015 год 133,3 млрд. руб. (за 2014 г. –101 млрд. руб.). Чистый приток инвестиций в открытые ПИФы в 2015 г. составил 2,2 млрд. руб. (по итогам 2014 г. открытые ПИФы зафиксировали чистый отток в 34,7 млрд. рублей).

Интервальные ПИФы по итогам 2015 г. зафиксировали чистый отток инвестиций, превысивший показатель 2014 года: 1,4 млрд. руб. против 0,7 млрд. руб. в 2014 году.

Стоимость чистых активов ПИФов (далее – СЧА ПИФов) на 31.12.15 составила 2,4 трлн. руб. (прирост за год 12,2%), при этом в структуре СЧА ПИФов основную долю занимали СЧА закрытых ПИФов – 94,4 процента.

Общая стоимость активов ПИФов на 31.12.15 составила 2,7 трлн. руб. (3,3% ВВП). Существенную долю в активах ПИФов составляли вложения в недвижимость (42,3% агрегированного портфеля

ПИФов). Данный вид активов сосредоточен в портфеле закрытых ПИФов. Значительный объем агрегированного портфеля ПИФов также занимали вложения в акции российских эмитентов: их доля в портфеле ПИФов на 31.12.15 составила 15,9% (годом ранее – 16,7 процента).

Средневзвешенная доходность ПИФов за 2015 г. составила 5,5%, что ниже уровня инфляции в 2015 году (12,9%) и ниже доходности ПИФов за 2014 г. (7,1%). При этом доходность открытых ПИФов составила 27,3%, интервальных и закрытых ПИФов – 15% и 4,5% соответственно.

Количество акционерных инвестиционных фондов (далее – АИФов) в реестре акционерных инвестиционных фондов на 31.12.15 составило четыре фонда (на 31.12.14 – шесть фондов). СЧА АИФов за год выросла на 12,3%, до 5,8 млрд. рублей.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

*По итогам января - марта 2016 года социально-экономическая обстановка характеризуется как кризисная – однако по итогам последних периодов отмечается постепенная стабилизация показателей.*

## **2. Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь - декабрь 2015 г.**

Предварительные итоги за 2015 год характеризуют устойчивое социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Югра по-прежнему входит в число субъектов-лидеров Российской Федерации с наилучшими демографическими показателями (по коэффициенту рождаемости 9 место, по коэффициенту естественного прироста населения 6 место).

В округе проводится беспрецедентная по масштабам инвестиционная политика. Решена поставленная Президентом РФ задача по достижению 25,0 % доли инвестиций в валовом региональном продукте (далее – ВРП), при этом инвестиции на душу населения в автономном округе в 5 раз превышают среднероссийский показатель.

Население автономного округа в возрасте от 3 до 7 лет обеспечено местами в детских дошкольных учреждениях.

Положительные тенденции сохранились в агропромышленном комплексе, достигнуто увеличение по сравнению с 2014 годом:

- индекса производства продукции сельского хозяйства на 1,2 %;
- поголовья крупного рогатого скота, свиней, овец, птицы, оленей; яиц на 44,0 %;
- мяса скота и птицы на 15,0 %.

За 2015 год создано 20 крестьянско-фермерских хозяйств и 202 высокопроизводительных рабочих места.

По предварительной оценке в 2015 году сохраняется положительная динамика развития малого предпринимательства, ими создано 3,3 тыс. новых рабочих мест, 531 новое малое предприятие, из них 63,5 % – молодыми людьми.

В рейтинге регионов Российской Федерации автономный округ занимает второе место по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и третье место по количеству кредитов на тысячу человек.

Существенно увеличилась доля заемщиков, имеющих возможность получения ипотечного кредита без государственной поддержки, – 80,0 % (до 2014 года доля таких граждан составляла 40,0%).

Выходят на проектную мощность перспективные инфраструктурные и промышленные объекты. Среди них: Няганская ГРЭС; Южно-Приобский газоперерабатывающий завод; уникальный тепличный комплекс «Агрофирма» в д. Ярки Ханты-Мансийского района; введены в эксплуатацию энергоблоки Нижневартовской ГРЭС, Сургутской ГРЭС. В результате бюджет автономного округа дополнительно получает 1 По данным Центробанка РФ и Росстата за январь-октябрь 2015 года 2 налоговых платежей около 2,0 млрд. рублей ежегодно.

Завершено формирование на территории Югры Северного широтного коридора, пересекающего автономный округ с запада на восток, соединившего его со Свердловской и Томской областями.

В 2015 году обеспечено стабильное назначение и выплата всех социальных обязательств, меры социальной поддержки получает 23,0 % от общей численности населения.

Несмотря на ослабление рубля, инфляционные риски на потребительском рынке, в номинальном выражении показатели уровня жизни населения автономного округа остаются одними из самых высоких в Российской Федерации. По информации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в январе-декабре 2015 года среднедушевые денежные доходы населения обеспечили 3,1 прожиточных минимума в среднем на душу населения.

Югра входит в число субъектов Российской Федерации, имеющих наименьший уровень зарегистрированной безработицы – 0,5 % от экономически активного населения, при этом ежегодно создается до 4 тысяч постоянных рабочих мест.

Таблица 12.

**Динамика социально-экономического развития  
(в процентах к соответствующему периоду предыдущего года)**

Показатель	Россия		Югра	
	январь-декабрь			
	2014	2015	2014	2015
Индекс физического объема промышленного производства	101,7	96,6	98,7	97,5
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал	97,3	91,6	92,4	107,2
Ввод в действие жилых домов	118,2	99,5	106,9	86,4
Среднедушевые доходы населения, рублей	27766,0	30311,0	41502,8	44418,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения	99,3	96,0	100,1	95,6
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в рублях	32495,2	33925,0	57976,2	58137,0
Реальная заработная плата	101,2	90,5	100,3	90,9
Индекс физического объема оборота розничной торговли	102,7	90,0	101,1	90,7
Индекс физического объема платных услуг населению	101,3	97,9	101,3	91,5
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года)	111,4	112,9	108,2	113,4
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению	1,2	1,3	0,45	0,54

Источник: 1. [http://www.depeconom.admhmao.ru/wps/portal/ecr/home/ser\\_hmao](http://www.depeconom.admhmao.ru/wps/portal/ecr/home/ser_hmao).

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства в регионе – отрицательная, инвестиций - положительная. При этом отмечаются негативные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в снижении оборотов розничной торговли и платных услуг населению. Так же отмечается сокращение ввода в эксплуатацию жилых домов. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется напряжение в потребительском секторе, связанное с общим экономическим кризисом, что оказывает негативное влияние на рынок недвижимости.

### 3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка). При проведении настоящего анализа в качестве источника данных использовалось интернет-издание «Югра Недвижимость» (<http://ugra-ned.ru>), а так же данные с информационных сайтов агентств недвижимости региона. По состоянию на период проведения оценки последним доступным номером является № 40 январь – февраль 2015 г. В данном выпуске приведена статистика рынка по состоянию на ноябрь 2014 г. Наиболее развитыми, с точки зрения рынка коммерческой недвижимости, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югра, являются следующие населенные пункты: Нижневартовск; Сургут; Ханты-Мансийск; Нягань. Данные о динамике изменения средних цен в указанных населенных пунктах представлены в табл. 13.

Таблица 13.

**Данные о динамике изменения средних цен**

Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
Средние цены продажи, руб./кв.м.				
март 2013	53 000	70 000	108 000	н.д.
май 2013	84 000	79 000	105 000	н.д.
июль 2013	84 000	84 000	91 000	58 000
сентябрь 2013	84 000	87 000	71 000	58 000
октябрь 2013	85 000	90 000	105 000	62 000
февраль 2014	85 000	90 000	77 000	н.д.
май 2014	85 000	95 000	90 000	95 000
август 2014	82 000	80 000	81 000	78 000

Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
октябрь 2014	88 000	82 000	71 000	76 000
ноябрь 2014	92 000	81 000	76 000	76 000
декабрь 2015	66 000	78 000	75 000	57 600
март 2016	68 000	78 000	74 000	57 600
Средние арендные ставки, руб./кв.м. в мес.				
март 2013	870	620	950	н.д.
май 2013	1 120	620	640	1 400
июль 2013	1 120	900	650	1 400
сентябрь 2013	1 120	900	610	1 400
октябрь 2013	1 120	900	610	1 400
февраль 2014	1 120	1 130	1 170	н.д.
май 2014	1 120	1 170	980	1 120
август 2014	1 030	1 050	1 030	770
октябрь 2014	1 430	1 030	1 130	950
ноябрь 2014	1 370	1 000	1 570	950
декабрь 2015	890	760	780	700
март 2016	750	760	730	700
Доходность, %				
март 2013	19,70	10,60	10,60	н.д.
май 2013	16,00	9,40	7,30	н.д.
июль 2013	16,00	12,90	8,60	29,00
сентябрь 2013	16,00	12,40	10,30	29,00
октябрь 2013	15,80	12,00	7,00	27,10
февраль 2014	15,80	15,10	18,20	н.д.
май 2014	15,80	14,80	13,10	14,10
август 2014	15,10	15,80	15,30	11,80
октябрь 2014	19,50	15,10	19,10	15,00
ноябрь 2014	17,90	14,80	24,80	15,00
декабрь 2015	16,20	11,70	12,50	14,60
март 2016	13,23	11,70	11,83	14,6
Медиана	16,00	12,65	120,17	15,00
Среднее	16,42	13,03	13,22	18,91
Срок окупаемости, лет.				
март 2013	5,1	9,4	9,5	н.д.
май 2013	6,3	10,6	13,7	н.д.
июль 2013	6,3	7,8	11,7	3,5
сентябрь 2013	6,3	8,1	9,7	3,5
октябрь 2013	6,3	8,3	14,3	3,7
февраль 2014	6,3	6,6	5,5	0,0
май 2014	6,3	6,8	7,7	7,1
август 2014	6,6	6,3	6,6	8,4
октябрь 2014	5,1	6,6	5,2	6,7
ноябрь 2014	5,6	6,8	4,0	6,7
декабрь 2015	6,2	8,6	8,0	6,9
март 2016	7,6	8,6	8,5	6,8
Медиана	6,3	7,8	8,25	6,7
Среднее	6,17	7,8	8,67	5,9

Источник: 1. <http://ugra-ned.ru/archive/>. 2. [www.avito.ru](http://www.avito.ru) 3. Расчеты оценщика.

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

- относительная стабилизация цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости (по итогам 1 кв. 2016 г.);
- относительная стабилизация арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости (по итогам 1 кв. 2016 г.).

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

В целом тенденции на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона в ретроспективном периоде отрицательные и заключаются в падении цен на торговую и офисную недвижимость. Тенденции на рынке недвижимости региона соответствуют общим тенденциям в экономике. В перспективе отрицательные тенденции могут усилиться под давлением санкционного ограничения доступа российских банков к дешёвым кредитным ресурсам и инфляционного давления на расходы домохозяйств, вызванного девальвацией национальной валюты.

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

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

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

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

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

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

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

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относится объект оценки, представлено в табл. 14.

Таблица 14.

#### Определение сегмента рынка для объекта оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценщиков.

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

Таблица 15.

## Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые помещения
Ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3 – г. Сургут
Характеристики местоположения	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут
Физические характеристики	встроенное помещение
Тип объектов	цоколь, 1, 2, 3
Этаж расположения	цоколь, 1, 2, 3
Общая площадь	не локализовалась
Тех. состояние здания	новое здание (хорошее состояние)
Состояние объекта	с отделкой

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 15 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты:

- <http://hmao.gdeetotdom.ru>;
- <https://www.avito.ru>;
- <http://anrits.ru>;
- <http://gerz-surgut.ru>.

На указанном выше ресурсе актуальны 8 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

## 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правом собственности. Описание объектов анализа представлено в табл. 16 – табл. 23. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 16.

## Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект анализа 1	нежилое помещение
Объект анализа 2	нежилое помещение
Объект анализа 3	нежилое помещение
Объект анализа 4	нежилое помещение
Объект анализа 5	нежилое помещение
Объект анализа 6	нежилое помещение
Объект анализа 7	нежилое помещение
Объект анализа 8	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

## Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Югорский тракт

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Геологическая
Объект анализа 3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы
Объект анализа 4	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Университетская
Объект анализа 5	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, пр. Комсомольский, д. 13
Объект анализа 6	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Профсоюзов, д. 21
Объект анализа 7	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Григория Кукуевецкого
Объект анализа 8	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Профсоюзов

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

## Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Объект анализа 1	ЦЗ № 3	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 2	ЦЗ № 3	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 3	ЦЗ № 3	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 4	ЦЗ № 3	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 5	ЦЗ № 3	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 6	ЦЗ № 3	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 7	ЦЗ № 3	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 8	ЦЗ № 3	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

## Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 1	профильные торговые объекты	встроенное помещение	1	111,00	новое здание (хорошее состояние)	с отделкой
Объект анализа 2	профильные торговые объекты	встроенное помещение	1, цоколь	230,00	новое здание (хорошее состояние)	с отделкой
Объект анализа 3	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	200,00	новое здание (хорошее состояние)	с отделкой
Объект анализа 4	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1, 2	150,00	новое здание (хорошее состояние)	с отделкой
Объект анализа 5	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1, 2	170,00	новое здание (хорошее состояние)	с отделкой
Объект анализа 6	профильные торговые объекты	встроенное помещение	2, 3	1 000,00	новое здание (хорошее состояние)	с отделкой
Объект анализа 7	профильные торговые объекты	встроенное помещение	1, 2, 3	2 100,00	новое здание (хорошее состояние)	с отделкой
Объект анализа 8	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	2	450,00	новое здание (хорошее состояние)	с отделкой

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

**Данные об экономических характеристиках объектов анализа**

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект анализа 1	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 2	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 3	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 4	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 5	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 6	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 7	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 8	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объект анализа 1	отсутствует
Объект анализа 2	отсутствует
Объект анализа 3	отсутствует
Объект анализа 4	отсутствует
Объект анализа 5	отсутствует
Объект анализа 6	отсутствует
Объект анализа 7	отсутствует
Объект анализа 8	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

**Данные о прочих характеристиках для объектов анализа**

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченность доступа к объекту анализа
Объект анализа 1	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 2	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 3	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 4	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 5	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 6	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 7	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 8	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

**Данные о ценах объектов анализа**

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв.м
Объект анализа 1	11 227 556	101 149
Объект анализа 2	25 300 000	110 000
Объект анализа 3	20 000 000	100 000
Объект анализа 4	19 500 000	130 000
Объект анализа 5	20 000 000	117 647
Объект анализа 6	100 000 000	100 000
Объект анализа 7	180 000 000	85 714

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв.м
Объект анализа 8	55 000 000	122 222
	мин	85 714
	макс	130 000
	среднее	108 342
	медиана	105 575
	стандартное отклонение	14 412

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 16 – табл. 23 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект недвижимости, составляет от 85 714 руб./кв. м до 130 000 руб./кв. м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

- Центр города – падение с темпом 5,61% в месяц;
- районы, приближенные к центру города – слабое падение с темпом 0,48% в месяц;
- окраина города – падение с темпом 3,72% в месяц.

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

- на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости города объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен).

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 24).

Таблица 24.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

$n$  — число факторов, включаемых в модель;

$k$  — число свободных членов в уравнении.

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

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 25.

Таблица 25.

## Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объекта оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная единовременная оплата	полная единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки – 26.05.2016 г.	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилое помещение	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	г. Сургут, ул. Энгельса, д. 11	г. Сургут, Югорский тракт; ул. Геологическая; ул. 30 лет Победы; ул. Университетская; пр. Комсомольский, д. 13; ул. Профсоюзав; ул. Григория Кукуевецкого	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Отличия не существенные для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая зона в пределах города	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	профильные торговые объекты	профильные торговые объекты; низкокласные торгово-офисные объекты	Фиксируются отличия, однако учитывая то обстоятельство, что оцениваемый объект не является торговым (офисные помещения в торговом центре) указанные отличия признаны не существенными	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж расположения объекта	1, 2, подвал	1, 2, 3, цоколь	Отличия не существенны, корректировка не требуется	Отличия не существенные для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объекта оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				объектов не возможно	
- общая площадь, кв. м	1 512,1	от 111 до 2 100	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- техническое состояние здания	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	с отделкой	с отделкой	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартирное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа			Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

Данные представленные в табл. 25 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- общая площадь (физическая характеристика).

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

- общая площадь (физическая характеристика);
- класс объекта (физическая характеристика).

При этом введение поправки на класс объекта признано не целесообразным.

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 8 ofert. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

## Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

Источник: 1. <http://www.azbuka.ru/downloads/consult/2014-05.pdf>.

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

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

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

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

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

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

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

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

## Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости

Тип объекта недвижимости	Продажа			Аренда		
	Min значение	Max значение	Среднее значение	Min значение	Max значение	Среднее значение
Офисно-торговые объекты	11%	12,7%	11,9%	8,1%	9,8%	8,9%
Производственно-складские объекты	13,8%	16%	14,9%	9,9%	12%	11%

Источник: 1. <http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

## Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Коммерческая недвижимость (офисно - торговая)	Производственная и складская недвижимость
до 250	7%	9%
от 250 до 500	5%	7%

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Коммерческая недвижимость (офисно - торговая)	Производственная и складская недвижимость
более 500	3%	5%

Источник: 1. [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

**Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости**

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Производ. – складская недвижимость	Земельные участки
до 250	13%	13%	13%	13%
от 250 до 500	13%	13%	13%	13%
более 500	15%	15%	15%	15%

Источник: 1. [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

**Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости**

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Высококласные производственно – складские объекты	8%	9%	9%
Низкокласные производственно – складские объекты	10%	12%	11%
Бизнес центры класса «А» и «В»	7%	8%	7%
Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы	7%	8%	8%
Низкокласные офисно – торговые объекты	8%	9%	8%
Объекты сельскохозяйственного назначения	12%	14%	13%
Базы отдыха	10%	11%	10%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 62.

Значения величины поправки на уторговывание для не активного рынка недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

**Значения величины поправки на уторговывание для не активного рынка недвижимости**

Наименование объекта	Не активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Высококласные производственно – складские объекты	14%	16%	15%
Низкокласные производственно – складские объекты	17%	19%	18%
Бизнес центры класса «А» и «В»	12%	14%	13%
Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы	13%	14%	14%
Низкокласные офисно – торговые объекты	13%	14%	13%
Объекты сельскохозяйственного назначения	19%	21%	20%
Базы отдыха	16%	18%	17%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 80-81.

Анализ данных представленных выше показывает, что величина фактора торга при продаже объектов,

относящихся по классу недвижимости к низкокласным офисно – торговым объектам, находится в интервале от 3% до 15% от цены предложения.

#### 2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

#### 2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Данные об отношении цен на объекты низкокласной офисно-торговой недвижимости по районам области представлены в табл. 32.

**Таблица 32.**  
**Данные об отношении цен на объекты низкокласной офисно-торговой недвижимости по районам области**

Наименование ценовой зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	ЦЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестностях областного центра	ЦЗ № 2	0,77	0,76	0,79
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ЦЗ № 3	0,71	0,69	0,72
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ЦЗ № 4	0,57	0,55	0,60
Прочие населенные пункты	ЦЗ № 5	0,49	0,46	0,52

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 61.*

Данные об отношении цен на объекты низкокласной офисно-торговой недвижимости по районам города представлены в табл. 33.

**Таблица 33.**  
**Данные об отношении цен на объекты низкокласной офисно-торговой недвижимости по районам города**

Наименование типовой зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	TЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	TЗ № 2	0,87	0,79	0,95
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	TЗ № 3	0,78	0,70	0,86
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	TЗ № 4	0,73	0,65	0,81
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	TЗ № 5	0,68	0,60	0,76
Районы рядом с крупными автомагистралями	TЗ № 6	0,76	0,74	0,79

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 36.*

#### 2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались: класс объекта; тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект; состояние отдела объекта. В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости следующих физических характеристик: типа объекта; этажа расположения объекта; общей площади объекта; технического состояния здания, в котором находится объект. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 1.

Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

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

Таблица 34.

**Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости**

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,94	0,92	0,96

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 111.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для низкокласных офисно – торговых объектов) представлены в табл. 35.

Таблица 35.

**Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости  
(для низкокласных офисно – торговых объектов)**

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,71	0,7	0,73
Цоколь	Тип 3	0,83	0,82	0,84
2-й этаж и выше	Тип 4	0,86	0,85	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 111.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для низкокласных офисно – торговых объектов) представлены в табл. 36.

Таблица 36.

**Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости  
(для низкокласных офисно – торговых объектов)**

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	0%	-2%	-9%	-14%
100-300	2%	0%	-7%	-12%
300-1000	10%	8%	0%	-5%
>1000	16%	14%	6%	0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 110. 2. Расчеты Оценщика.

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

Таблица 37.

**Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены  
объекты недвижимости (для низкокласных офисно-торговых объектов)**

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное состояние	Тип 2	0,81	0,80	0,83
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,60	0,57	0,63

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 110.

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

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

**2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.**

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристики были отнесены: внутриквартальное расположение объекта; ограничение доступа к объекту. В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к прочим. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для низкокласных офисно-торговых объектов) представлены в табл. 38.

Таблица 38.

**Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения (для низкокласных офисно-торговых объектов)**

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,79	0,77	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 111. 2. Анализ Оценщика.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для низкокласных офисно-торговых объектов) представлены в табл. 39.

Таблица 39.

**Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для низкокласных офисно-торговых объектов)**

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,78	0,77	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 111. 2. Анализ Оценщика.

Данные о ценовой конъюнктуре на рынке коммерческой недвижимости (торгово – офисные объекты), а так же рынке аренды, в зависимости от района расположения, по состоянию на IV квартал 2014 года, представлены в табл. 40.

Таблица 40.

**Данные о ценовой конъюнктуре на рынке коммерческой недвижимости (торгово – офисные объекты), а так же рынке аренды, в зависимости от района расположения, по состоянию на IV квартал 2014 года**

Наименование показателей	Значения показателей			
	Среднее значение по городу	Центр	Районы, приближенные к центру	Окраина
Удельная стоимость, руб./кв. м	76 300	85 500	76 500	67 000
Ставка аренды, руб./кв. м/мес.	1 600	2 200	1 600	900
Ставка аренды, руб./кв. м/год	19 200	26 400	19 200	10 800

Источник: 1. <http://ugra-ned.ru/archive/2014/> 2. Расчеты Оценщика

Результаты расчета ставок доходности и сроков окупаемости представлены в табл. 41.

Таблица 41.

**Результаты расчета ставок доходности и сроков окупаемости**

Наименование показателей	Значения показателей			
	Среднее значение по городу	Центр	Районы, приближенные к центру	Окраина
Значение ставок доходности, %	25,16	30,88	25,1	16,12
Значение сроков окупаемости, лет	3,97	3,24	3,98	6,2

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 41 показывает, что величина ставки доходности находится в интервале от 16,12% до 30,88%. Величина сроков окупаемости находится в интервале от 3,24 до 6,2 лет.

### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

- относительная стабилизация цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости (по итогам 1 кв. 2016 г.);
- относительная стабилизация арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости (по итогам 1 кв. 2016 г.).

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

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

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 2 – 4 месяца.

6. Колебания цен на рынке. Данные о колебании цен на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона представлены в табл. 13.

#### РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Так как объект оценки непосредственно связан с рынком коммерческой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Оцениваемый объект представляет собой встроенное помещение. Планировочные решения предполагают использование оцениваемого объекта как встроенного помещения.

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

В соответствии с правоустанавливающими документами на объект оценки, оцениваемое помещение представляет собой встроенное помещение.

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

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

**Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемого объекта следует рассматривать использование в качестве встроенного помещения нежилого назначения.**

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

### 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

#### Затратный подход.

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

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

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

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

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

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

#### Методические основы определения износа улучшений

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

- физический износ;

- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

### **Сравнительный (рыночный) подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

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

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

### **Доходный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

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

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объекта (объектов) оценки представлен в табл. 42.

Таблица 42.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
<b>Затратный подход</b>			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
<b>Сравнительный (рыночный) подход</b>			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественные значения которых определяются в основном экспертными методами (поправки на торг и т.д.).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета ряда поправок	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемому, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	сравнительного подхода используется метод корректировок и метод
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
<b>Доходный подход</b>			
Метод дисконтирования денежных потоков	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде нежилых помещений коммерческого назначения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод прямой капитализации	Однако, ввиду отсутствия у Оценщика достоверных данных по расходам связанных с эксплуатацией объекта оценки, прогнозировать будущие потоки доходов, которые объект оценки способен приносить не представляется возможным. Дополнительно необходимо указать, что использование доходного подхода потребует применения не наблюдаемых на рынке исходных данных. Соответственно использование доходного подхода нецелесообразно.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

#### 6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

#### 6.1.2. Расчет стоимости объекта оценки методом корректировок

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

Оценка рыночной стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

#### Выбор объектов-аналогов.

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

В качестве объектов - аналогов были отобраны 5 объектов из общего списка объектов анализа с учетом следующих критериев:

- объект - аналог должен быть расположен на нескольких этажах, так как оцениваемый объект находится на разных (подвал, 1 и 2) этажах или объект - аналог должен быть расположен на этаже выше первого, так как основная часть оцениваемого объекта (1 125,9 кв. м) расположена на 2 этаже;
- площадь объекта – аналога должны быть максимально приближена к площади оцениваемого объекта.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Результаты выбора объектов-аналогов					
Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения объекта анализа	Площадь объекта анализа, кв. м	Этаж расположения объекта оценки	Площадь объекта оценки, кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 6	2, 3	1 000,0	подвал, 1, 2	1 512,1
Объект-аналог 2	Объект анализа 7	1, 2, 3	2 100,0	подвал, 1, 2	1 512,1

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения объекта анализа	Площадь объекта анализа, кв. м	Этаж расположения объекта оценки	Площадь объекта оценки, кв. м
Объект-аналог 3	Объект анализа 8	2	450,0	подвал, 1, 2	1 512,1
Объект-аналог 4	Объект анализа 3	1, 2	170,0	подвал, 1, 2	1 512,1
Объект-аналог 5	Объект анализа 4	1, 2	150,0	подвал, 1, 2	1 512,1

Источник: 1. Анализ Оценщика.

#### Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

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

$S$  - площадь объекта, кв. м.

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

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

#### Определение элементов сравнения

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

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

Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов представлено в табл. 44.

**Таблица 44.**

#### **Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки - 26.05.2016 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 11	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Профсоюзов, д. 21	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Григория Кукуневичского	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Профсоюзов	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, пр. Комсомольский, д. 13	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Университетская	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах города	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	1, 2, подвал	2, 3	1, 2, 3	2	1, 2	1, 2	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв.м	1 512,10	1 000,00	2 100,00	450,00	170,00	150,00	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	новое здание (хорошее состояние)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

### Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 44 показывает, что к удельной стоимости объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части общей площади).

### Описание проведенных корректировок.

#### Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе исследований, представленных ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 45.

Таблица 45.

#### **Значения величины поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для различных объектов коммерческой недвижимости**

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Коммерческая недвижимость (офисно - торговая)	Производственная и складская недвижимость
до 250	7%	9%
от 250 до 500	5%	7%
более 500	3%	5%

Источник: 1. [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru)

В соответствии с данными <https://ru.wikipedia.org/wiki/Сургут> численность населения города Сургут в 2015 году составляет 340 845 человек.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для офисно - торговых объектов принята равной значению (минус) 5%.

#### Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

Для определения величины поправки, учитывающей такой ценообразующий фактор, как площадь объектов, были использованы результаты исследований посвященных анализу величины поправки на площадь объектов коммерческой недвижимости. Значения величины поправки, на площадь, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, приведены в табл. 46.

Таблица 46.

#### **Значения величины поправки на площадь**

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	0%	-2%	-9%	-14%
100-300	2%	0%	-7%	-12%
300-1000	10%	8%	0%	-5%
>1000	16%	14%	6%	0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 110.

2. Расчеты Оценщика.

При проведении настоящей оценки поправка на физические характеристики (в части общей площади) вводится для объектов-аналогов № 1, 4, 5. Объекты-аналоги № 1, 5 относятся к группе объектов с площадью от 300 кв. м до 1 000 кв. м; объект-аналог № 4 - к группе объектов с площадью от 100 кв. м до 300 кв. м, тогда как объект оценки относится к группе объектов с площадью более 1 000 кв. м.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого объекта представлены в табл. 47.

Таблица 47.

## Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого объекта

Объект-аналог	Площадь оцениваемого объекта, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог № 1	1 512,1	1 000,0	0
Объект-аналог № 2	1 512,1	2 100,0	0
Объект-аналог № 3	1 512,1	450,0	-5
Объект-аналог № 4	1 512,1	170,0	-12
Объект-аналог № 5	1 512,1	150,0	-12

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 48.

Таблица 48.

## Результаты корректировки объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	1 000,00	2 100,00	450,00	170,00	150,00
Цена, руб.	100 000 000	180 000 000	55 000 000	20 000 000	19 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	100 000	85 714	122 222	117 647	130 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	95 000	81 428	116 111	111 765	123 500
Поправка на общую площадь, %	0,0	0,0	-5,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	95 000	81 428	110 305	98 353	108 680

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

*Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.*

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left( \frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

$D$  - удельный вес объекта-аналога;

$Q$  - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

$q$  - отклонение по данному объекту-аналогу;

$n$  - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

## Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	100 000	85 714	122 222	117 647	130 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	95 000	81 428	110 305	98 353	108 680
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 000	4 286	11 917	19 294	21 320
Суммарное отклонение, руб./кв. м	61 817				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	22,98	22,98	22,98	22,98	22,98
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	98 000				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость оцениваемого объекта недвижимости, полученная на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{об.}$  – общая площадь объекта оценки, кв. м;

$C_{уд.}$  – удельная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным (рыночным) подходом, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 50.

Таблица 50.

#### Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта

Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Стоимость с учетом округлений и НДС, руб.
86:10:0101019:2457	1 512,10	98 000	148 186 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### 6.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

#### 6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

#### 6.4. Согласование результатов оценки

Виду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки, целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного сравнительного (рыночного) подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость оцениваемой недвижимости, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, с учетом НДС, будет соответствовать значению представленному в табл. 50.

Результаты расчета итогового значения справедливой стоимости оцениваемого объекта без учета НДС, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, представлены в табл. 51.

Таблица 51.

#### Результаты расчета итогового значения рыночной стоимости оцениваемого объекта, без учета НДС

Кадастровый (или условный) номер объекта	Справедливая стоимость, руб., с НДС	Коэффициент, учитывающий величину НДС	Справедливая стоимость, руб., без НДС
86:10:0101019:2457	148 186 000	1,18	125 581 355,93

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

1. Итоговая величина справедливой стоимости встроенного нежилого помещения общей площадью 1 512,1 кв.м, расположенного на 1,2 этажах и подвале 2 этажного нежилого здания с кадастровым номером: 86:10:0101019:2457 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 11, по состоянию на дату оценки, с учетом НДС и принятых допущений и округлений, составляет:

**148 186 000**

**(Сто сорок восемь миллионов сто восемьдесят шесть тысяч) рублей**

*Примечание: указанная величина стоимости объекта с учетом НДС может использоваться только для целей страхования и продажи объекта оценки.*

2. Итоговая величина справедливой стоимости встроенного нежилого помещения общей площадью 1 512,1 кв.м, расположенного на 1,2 этажах и подвале 2 этажного нежилого здания с кадастровым номером: 86:10:0101019:2457 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 11, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений и без учета НДС, составляет:

**125 581 355**

**(Сто двадцать пять миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча триста пятьдесят пять) рублей 93 копейки**

*Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).*

Оценщик

Е. А. Зверева

Генеральный директор



Р.С. Луценко

**РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ****1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

**2. Методическая литература**

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ**  
**ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО**  
**(РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА**

1. <http://hmao.gdeetotdom.ru/obj/commercial/hmao/13861810222/>

Купить торговое помещение, площадь 111 м², Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Сургут, Югорский тракт, д. - без посредников, продажа торгового помещения — ГдеЭтотДом.РУ - Mozilla Firefox

Яндекс X hmao.gdeetotdom.ru/obj/commercial/hmao/13861810222/

### Продажа торгового помещения, 111 м²

Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Сургут, Югорский тракт

Фотографии На карте Панорама улицы



1/1

**Цена 11 227 556 Р** 101 149 Р/м²

Агентство Мегаполис-Сервис

**+7 346 255-XX-XX**

Сообщите, что нашли это объявление на портале ГдеЭтотДом.РУ

Пожаловаться

Ваше имя  Телефон или email

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

**Отправить сообщение**

**Офисно-торговый центр "East Gate"**  
 ЦЕНА: от 2000 Р/м² в год  
 Аренда офисов в Москве по цене Подмосквия

**Готовые офисы в ЮЗАО**  
 от 50 м² до 15 000 м²! Рядом с Газпром! От 7, 5 млн р. Соседи уже работают.

**Аренда офиса в NEO GEO**  
 Офисы в ЮЗАО от 20 до 5 000 м². От 6 т.р./м²/год. Паркинг, инфраструктура

Купить торговое помещение, площадь 111 м², Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Сургут, Югорский тракт, д. - без посредников, продажа торгового помещения — ГдеЭтотДом.РУ - Mozilla Firefox

Яндекс X hmao.gdeetotdom.ru/obj/commercial/hmao/13861810222/

### Продажа торгового помещения, 111 м²

Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Сургут, Югорский тракт

**+7 346 255-XX-XX**

**Отправить сообщение**



Опубликовано 10 декабря 2015 г. Обновлено 15 марта 2016 г.

Цена ..... 11 227 556 Р  
 Цена за м² ..... 101 149 Р/м²  
 Общая площадь ..... 111 м²

Предлагаем к продаже коммерческие площади в новом доме, первая линия, варианты оплаты: рассрочка, ипотека, поможем продать Вашу недвижимость (если необходимо). Отдельный вход, высота потолков-3 кв. м., входная группа-алюминиевый профиль, оконные блоки-пластик, цементно-песчаная стяжка пола, выровненные оштукатуренные стены, радиаторы отопления с терморегуляторами, пожарная сигнализация, все приборы учета. Спешите, открыть свой бизнес в одном из лучших районов города!

[Распечатать](#)

Информация о доме Югорский тракт, -  
 Тип строения ..... Торгово-общественный центр

Аренда офисов в москве по цене Подмосквия

**Готовые офисы в ЮЗАО**  
 от 50 м² до 15 000 м²! Рядом с Газпром! От 7, 5 млн р. Соседи уже работают.

**Аренда офиса в NEO GEO**  
 Офисы в ЮЗАО от 20 до 5 000 м². От 6 т.р./м²/год. Паркинг, инфраструктура

**Аренда офисов в Бизнес центре WHITE STONE**

2.

[https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_230\\_m\\_725691091](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_230_m_725691091)

**Продам торговое помещение, 230 м<sup>2</sup>**  
Размещено сегодня в 00:17. ✎ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 252, сегодня 25

**Продайте недвижимость быстрее!**

- Премиум-размещение **БОНУС**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- Применить пакет услуг **NEW**

**КОЛЛЕДЖ МТИ**  
Средне профессионального образования дистанционно

**НЕ БРОСАЙ УВЛЕЧЕНИЯ!**

Цена: **25 300 000 руб.**

Агентство: **ФРК «Этажи»**  
на Avito с сентября 2014

Контактное лицо: Наталья

У агентств 701 объявление

**Продам торговое помещение 230 м<sup>2</sup>**

Продается торговое помещение под магазин или офис на первой линии. Кирпичная пристройка к жилому кирпичному дому. В помещении очень тепло. Отличный ремонт, как торгового зала, так и подсобных помещений. Есть возможность зонирования по 100 кв.м. Два входа, наличие зоны погрузки-разгрузки. 2 санузла, все коммуникации в безупречном состоянии. Наличие пожарной и охранной сигнализации. Высота потолка - 2.9 м. Есть парковка для клиентов. Удобная транспортная развязка. Рядом есть остановка. Доп. описание: современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кондиционер, фильтры для воды, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, охрана, приборы учета воды, тепла Номер в базе: 1003696. Район: 24 мкр

**В ВЫКУП П Д А В Т О**

Выкуп авто по ХМАО и ЯНАО  
Выкуп авто: целые, битые. Кредитные, в аресте и тд. Быстрый расчет!

[avtoyкуп186.ru](http://avtoyкуп186.ru)

**Семейное право**  
Защита прав потребителей

[pravozashita-gk.ru](http://pravozashita-gk.ru)

**iPhone 5S 16Gb за 14 900**  
Оригинал. Новый. Гарантия год! Экспресс Доставка за 3 дня в ваш город!

[www.nasvazy.ru](http://www.nasvazy.ru)

3. <http://anrits.ru/kvartira-surgut/product/ofis-30-let-pobedy-ul-tsena-20-000-000-rub>

Офис, 30 лет Победы ул, Цена: 20 000 000 руб. купить в Сургуте. Агентство недвижимости РИЦ г Сургут - продажа квартир, комнат в Сургуте и Сургутском районе. - Mozilla Firefox

anrits.ru/kvartira-surgut/product/ofis-30-let-pobedy-ul-tsena-20-000-000-rub

Поиск по сайту **Найти** **Офис, 30 лет Победы ул, Цена: 20 000 000 руб.**

Квартиры в продаже

- Новые предложения
- Комнаты
- Однокомнатные квартиры
- Двухкомнатные квартиры
- Трехкомнатные квартиры
- Четырехкомнатные квартиры
- Пятикомнатные и более квартиры

Новостройки

- Региональная недвижимость
- Аренда
- Загородная недвижимость
- Коммерческая недвижимость

Элитная недвижимость

Фотографии

На карте

Сравнение

Оставьте нам сообщение

поделиться: В f + @ 8+

Номер объекта (ID): 75424  
Просмотров всего: 67  
Просмотров сегодня: 2



29/10/2015

Бахарев Михаил Геннадьевич  
**+7 (3462) 49-03-40**

Заявка на просмотр:  
Контактный телефон\*

Офис, 30 лет Победы ул, Цена: 20 000 000 руб. купить в Сургуте. Агентство недвижимости РИЦ г Сургут - продажа квартир, комнат в Сургуте и Сургутском районе. - Mozilla Firefox

anrits.ru/kvartira-surgut/product/ofis-30-let-pobedy-ul-tsena-20-000-000-rub

Пятикомнатные и более квартиры

Новостройки

- Региональная недвижимость
- Аренда
- Загородная недвижимость
- Коммерческая недвижимость
- Элитная недвижимость
- Полное юридическое сопровождение
- Срочный выкуп квартир
- Горячая линия с руководителем
- Ваш ипотечный брокер

Фотографии

На карте

Сравнение

Оставьте нам сообщение

Жду звонка

Добавить к сравнению

Проект:	Офис	20 000 000 руб.
Площадь:	200 м <sup>2</sup>	
Этаж:	1 из 3	
Адрес:	30 лет Победы ул, 66	
Ремонт:	косм. ремонт	
Планировка комнат:	раздельные	

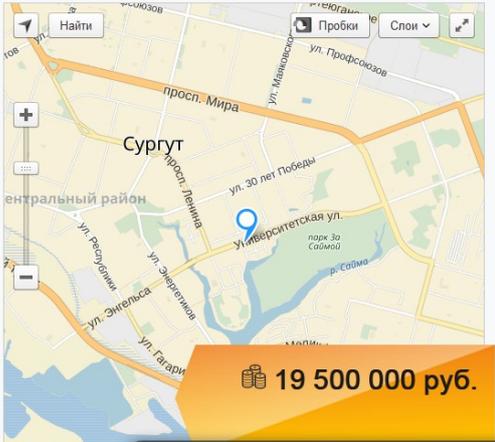
Описание:

4. <http://gerz-surgut.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/7091/>

Помещение свободного назначения, ул Университетская, 150м2 | Агентство недвижимости ГЕРЦ - Mozilla Firefox

Яндекс X gerz-surgut.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/7091/

Акция!

**19 500 000 руб.**

Перезвоним завтра в 10:00 Изменить +7 Ваш телефон Заказать звонок

Сервис предоставлен RedConnect

Задать вопрос

Помещение свободного назначения, ул Университетская, 150м2 | Агентство недвижимости ГЕРЦ - Mozilla Firefox

Яндекс X gerz-surgut.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/7091/




**19 500 000 руб.**

Открыть в Яндекс.Картах © Яндекс Условия использования

Задать вопрос

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	
Адрес:	ул. Университетская
Тип объекта:	Магазин
Площадь помещений, кв.м:	150
Стоимость:	19 500 000 руб.

Подробную консультацию по данному предложению Вам окажет эксперт агентства недвижимости «Герц» **КАШИНА ТАТЬЯНА ГЕННАДЬЕВНА**

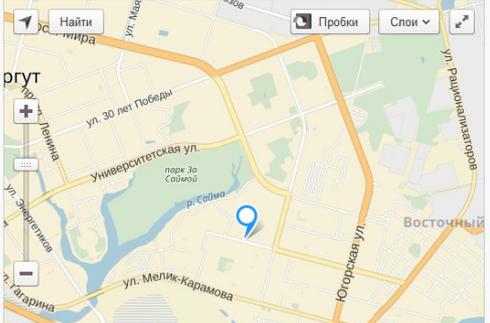


Перезвоним завтра в 10:00 Изменить +7 Ваш телефон Заказать звонок

Сервис предоставлен RedConnect

5. <http://gerz-surgut.ru/kommercheskaya-ndvzhimost/2802/>

Торгово-офисное помещение, пр. Комсомольский, 13

20 000 000 руб.

Перезвоним завтра в 10:00 Изменить +7 Ваш телефон Заказать звонок

Сервис предоставлен RedConnect

Торгово-офисное помещение, пр. Комсомольский, 13 | Агентство недвижимости ГЕРЦ - Mozilla Firefox

продажа пом... Коммерческ... Коммерческ... Торговый це... Jino Webmail ... Продам торг... Купить офис... Помещение... ан герц сургу... Коммерческ... Торгово-о... Помещение...

Яндекс X gerz-surgut.ru/kommercheskaya-ndvzhimost/2802/



20 000 000 руб.

Открыть в Яндекс Картах © Яндекс Условия использования

**ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА**

Адрес:	пр. Комсомольский 13
Тип объекта:	Магазин
Площадь помещений, кв.м:	170
Этажность:	2
Материал стен:	кирпич
Год постройки:	2000
Стоимость:	20 000 000 руб.

Подробную консультацию по данному предложению Вам окажет эксперт агентства недвижимости «Герц» КАШИНА ТАТЬЯНА ГЕННАДЬЕВНА



Перезвоним завтра в 10:00 Изменить +7 Ваш телефон Заказать звонок

E-mail: kash\_tan@mail.ru Сервис предоставлен RedConnect

6. [https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_1000\\_m\\_684848850](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1000_m_684848850)

www.avito.ru Торговое помещение, 1000 м² - купить, продать, сдать или снять в Ханты-Мансийском АО на Avito — Объявления на сайте Avito

**выгодно и удобно!** **Купить** **Купить** **Купить**

Все объявления в Surgut / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Торговое помещение Назад Следующее

### Торговое помещение, 1000 м²

Размещено сегодня в 13:03 [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена **100 000 000 руб.** [Купить в ипотеку >>](#)

Просмотров всего 15, сегодня 15

**Продайте недвижимость быстрее!**

- Премиум-размещение **50%**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- Применить пакет услуг **50%**

Агентство **Кирилл**  
на Avito с декабря 2014  
9 922 253-01-98 [Написать сообщение](#)  
Покупателя, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Ханты-Мансийский АО, Surgut  
Адрес р-н Центральный, ул. Профсоюзная д.21

Продам торговое помещение 1000 м²  
здание зайд-купи  
продаю 2 этаж  
продаю 3 этаж

Номер объявления: 684848850

МОСКОВСКИЙ  
МТИ  
Технологический  
Институт

**ПРЕПОДЫ  
ГРУЗЯТ?**

7.

[https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_2100\\_m\\_430700448](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2100_m_430700448)

Все объявления в Сургуте / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Торговое помещение

### Продам торговое помещение, 2100 м²

Размещено сегодня в 00:01

Цена: **180 000 000 руб.** [Купить в ипотеку >>](#)

Агентство: Федеральная риэлторская компания «Этажи» на Avito с сентября 2014

Контактное лицо: Петр Вячеславович  
8 932 416-53-34 [Написать сообщение](#)

Город: Ханты-Мансийский АО, Сургут  
Адрес: Григория Кукуевцова

Продам торговое помещение 2100 м²  
Продается 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 сами заниматься бизнесом, все оборудование как в продуктовом отделе так и в кафе - собственности владельца. Данный арендный бизнес приносит хороший доход. Земля в аренде со множественностью лиц на 49 лет, договор от 2013 года. Возможна продажа по отдельности 1 этаж-70 млн, 2 этаж-80 млн, офисы и кафе-30 млн. Доп. описание: современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 451116. Район: А мкр.

Номер объявления: 430700448

Просмотров: всего 634, сегодня 4

Продайте недвижимость Быстрее!

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Каско с оплатой РАЗ в месяц

Ренессанс Страхование

Деньги на карту Срочно!

Без проверки до 70 000 р. Заявка с любой кредитной историей. Даже новая! Получи деньги на карту!

Выделить объявление

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Каско с оплатой РАЗ в месяц

Купите

Ренессанс Страхование

Деньги на карту Срочно!

Без проверки до 70 000 р. Заявка с любой кредитной историей. Даже новая! Получи деньги на карту!

Сделай легаль в Метро!

Нагрузка до 100 кг! Скорость до 30 км/ч! Запас хода 30 км! Без 11 кг! metro-avito.ru

8.

[https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_450\\_m\\_583845228](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_450_m_583845228)

**Продам офисное помещение, 450 м²**  
Размещено вчера в 21:18

Просмотров: всего 203, сегодня 1

**Продайте недвижимость Быстрее!**  
Премии-размещение  
Сделать VIP-объявление  
Выделить объявление  
Поднять объявление в поиске  
Хотите большего?  
Применить пакет услуг

**CheckOut**  
Агрегатор доставки  
**платный забор**

Цена: **55 000 000 руб.** Купить в ипотеку >>

Агентство: Федеральная риэлторская компания «Этажи»  
на Avito с сентября 2014  
Контактное лицо: Анастасия Сергеевна  
8 922 798-58-83  
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Ханты-Мансийский АО, Сургут  
Адрес: Профсоюзов

Продам офисное помещение 450 м²  
Продается коммерческая недвижимость S=450 м2, все коммуникации. Помещение расположено в отдельно стоящем здании. Расположен на 2 этаже 5-этажного здания. Автономное электроосвещение, охранно-пожарная сигнализация. Конкурентно-способное расположение. Имеется

У агентства 4373 объявления  
Федеральная риэлторская компания «Этажи»  
Услуги по продаже, покупке и аренде недвижимости. ЭТАЖИ – УЛУЧШАЕМ ЖИЗНЬ!

Коммерц. помещения в Перми  
Под супермаркет, бутик, ресторан, офис. От застройщика Пермь  
новый-центр рф

КУПИТЬ КВАРТИРУ

**Продам офисное помещение, 450 м²**  
Размещено вчера в 21:18

Просмотров: всего 203, сегодня 1

**Продайте недвижимость Быстрее!**  
Премии-размещение  
Сделать VIP-объявление  
Выделить объявление  
Поднять объявление в поиске  
Хотите большего?  
Применить пакет услуг

**CheckOut**  
Агрегатор доставки  
**Доставка по всей России**

Цена: **55 000 000 руб.** Купить в ипотеку >>

Агентство: Федеральная риэлторская компания «Этажи»  
на Avito с сентября 2014  
Контактное лицо: Анастасия Сергеевна  
8 922 798-58-83  
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Ханты-Мансийский АО, Сургут  
Адрес: Профсоюзов

Продам офисное помещение 450 м²  
Продается коммерческая недвижимость S=450 м2, все коммуникации. Помещение расположено в отдельно стоящем здании. Расположен на 2 этаже 5-этажного здания. Автономное электроосвещение, охранно-пожарная сигнализация. Конкурентно-способное расположение. Имеется место для рекламы на входной группе. В помещение возможно размещение всякого рода офисов (бани, офисы организаций и пр.), объектов сервиса, бытового и социального обслуживания. При продаже имеется земля в собственности ( парковочное ), под штаббаумом. Торг возможен при реальной покупке. Номер в базе: 771686. Район.

У агентства 4373 объявления  
Федеральная риэлторская компания «Этажи»  
Услуги по продаже, покупке и аренде недвижимости. ЭТАЖИ – УЛУЧШАЕМ ЖИЗНЬ!

Коммерц. помещения в Перми  
Под супермаркет, бутик, ресторан, офис. От застройщика Пермь  
новый-центр рф

КУПИТЬ КВАРТИРУ В С-ПЕТЕРБУРГЕ  
Услуги - 0%, Надежно.  
Александр Андреев - ведущий риэлтор в Санкт-Петербурге  
www.812er.ru

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**  
**И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре  
повторное, взамен свидетельства: дата выдачи 20.05.2015

Дата выдачи: 27.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.02.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сибирь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 86:10:0101019:2457

Объект права: встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 1 512,1 кв.м., этаж: 1,2 и в подвале, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Энгельса, д.11

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" марта 2013 года сделана запись регистрации № 86-86-03/026/2013-558

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

86-86-03/026/2013-558

Болодакина Д. Д.

86-AB 042286

86

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 07.03.2013 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись)



Родомакина Д. Д.

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"14" мая 2015 г. № 86/201/15-140558	
Кадастровый номер:	86:10:0101019:2457
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101019
Предыдущие номера:	86:10:0101019:218, 71:136:001:002776590:0001:20083, 86:00:0000:0000000:71:136:001:002776590:0001:20083
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	24.03.2015

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	—
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № подвал, Этаж № 1, Этаж № 2
3	Площадь помещения:	1512.1
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Энгельса, д 11
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	58763986.25
9	Сведения о правах: —	
10	Особые отметки: Весенние изменения в сведения ГКН о помещении с кадастровым номером 86:10:0101019:2457 При обследовании и измерениях помещения установлено, что в результате перепланировки площадь помещения изменилась и составляет 1512.1 кв.м. В том числе: -Площадь подвала: 292.8 кв.м -Площадь 1-го этажа: 93.4 кв.м. -Площадь второго этажа: 1125.9 кв. м. 86-0-1-107/3001/2015-414	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Мельник Мария Валериевна, 54-13-469, Открытое акционерное общество "Реформа", 29.04.2015 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

Ведущий инженер		М. О. Кондрашова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



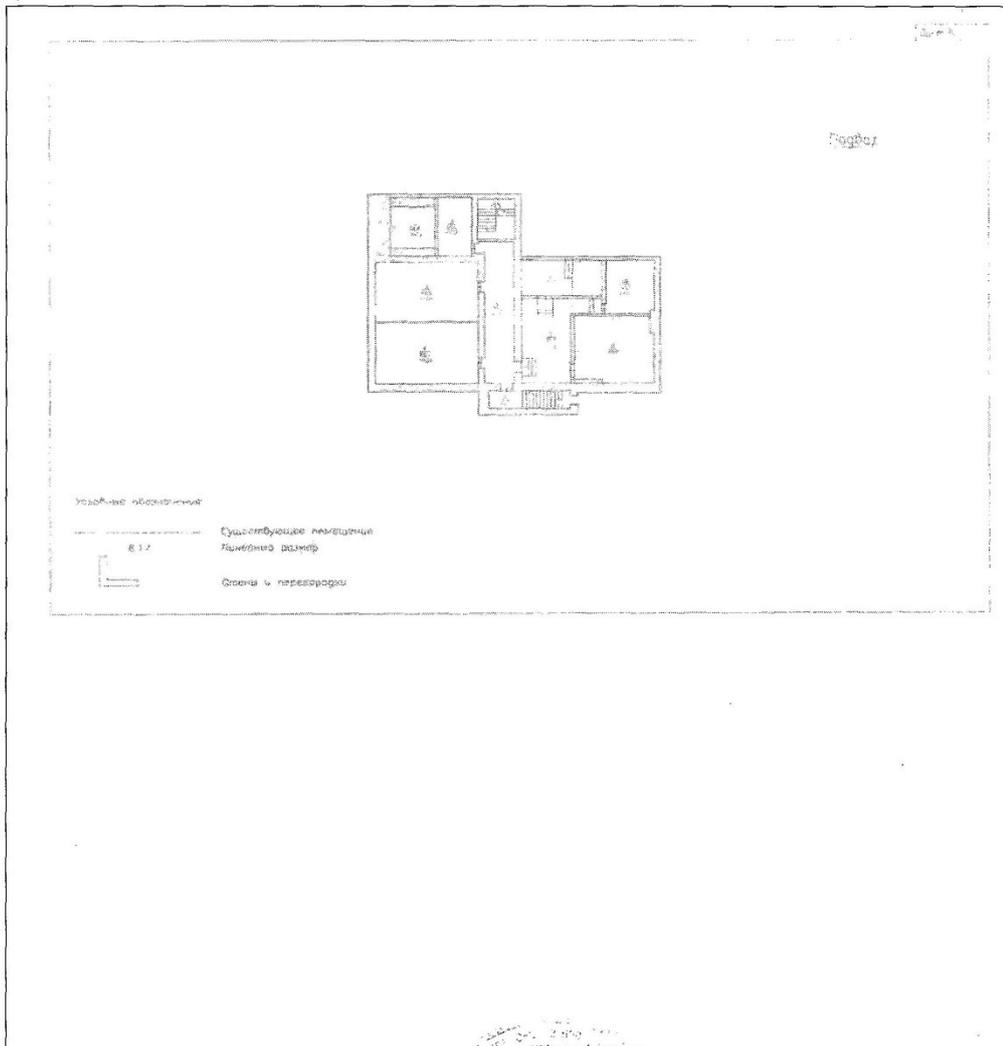
КП.2

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

Лист №	2	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

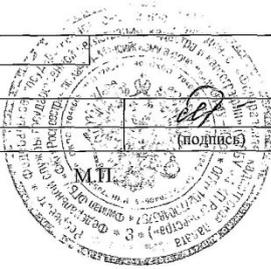
"14" мая 2015 г. № 86/201/15-140558	
Кадастровый номер:	86:10:0101019:2457

План расположения помещения на этаже Этаж № подвал:



Масштаб 1:	
------------	--

Ведущий инженер (полное наименование должности)	 (подпись)	М. О. Кондрашова (инициалы, фамилия)
--	--	---



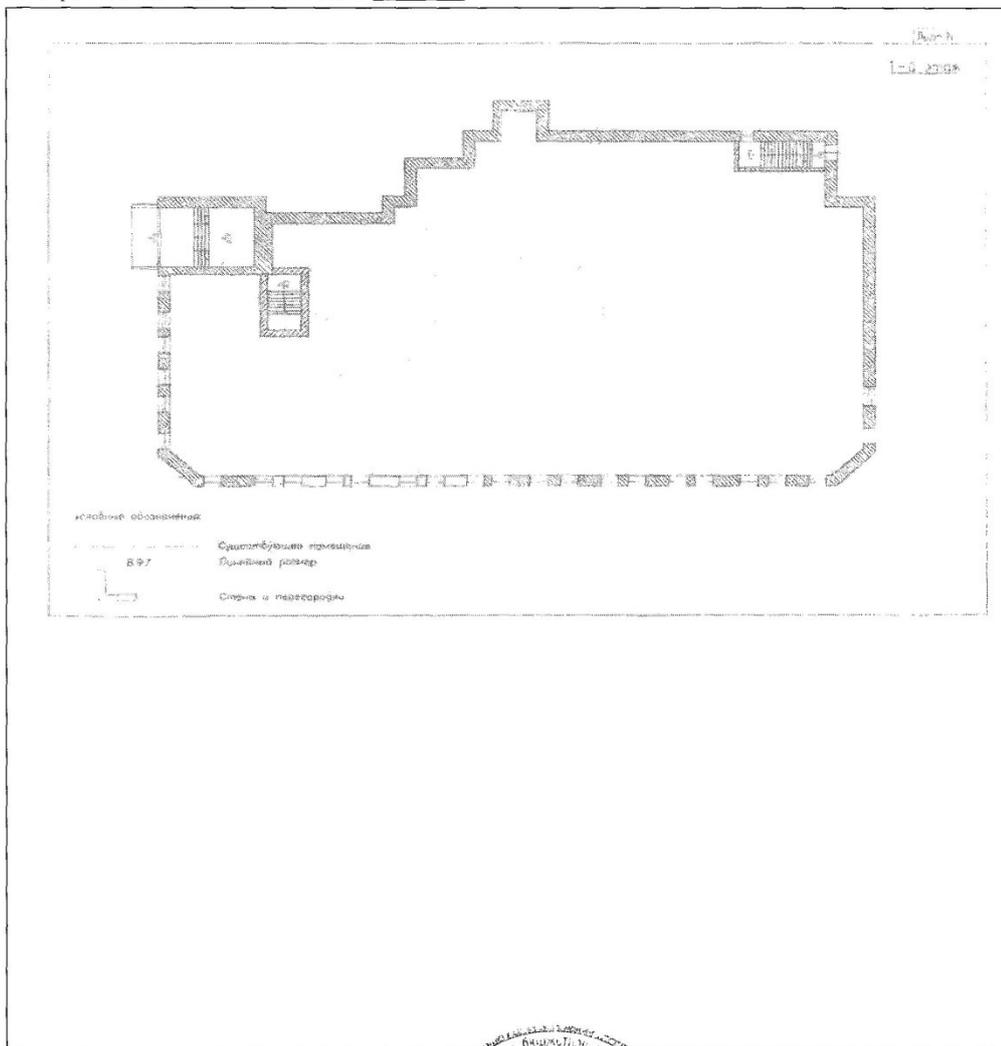
КП.2

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

Лист №	3	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"14" мая 2015 г. № 86/201/15-140558	
Кадастровый номер:	86:10:0101019:2457

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:	
------------	--

Ведущий инженер (полное наименование должности)	 (подпись)	М. О. Кондрашова (инициалы, фамилия)
--	---------------	---

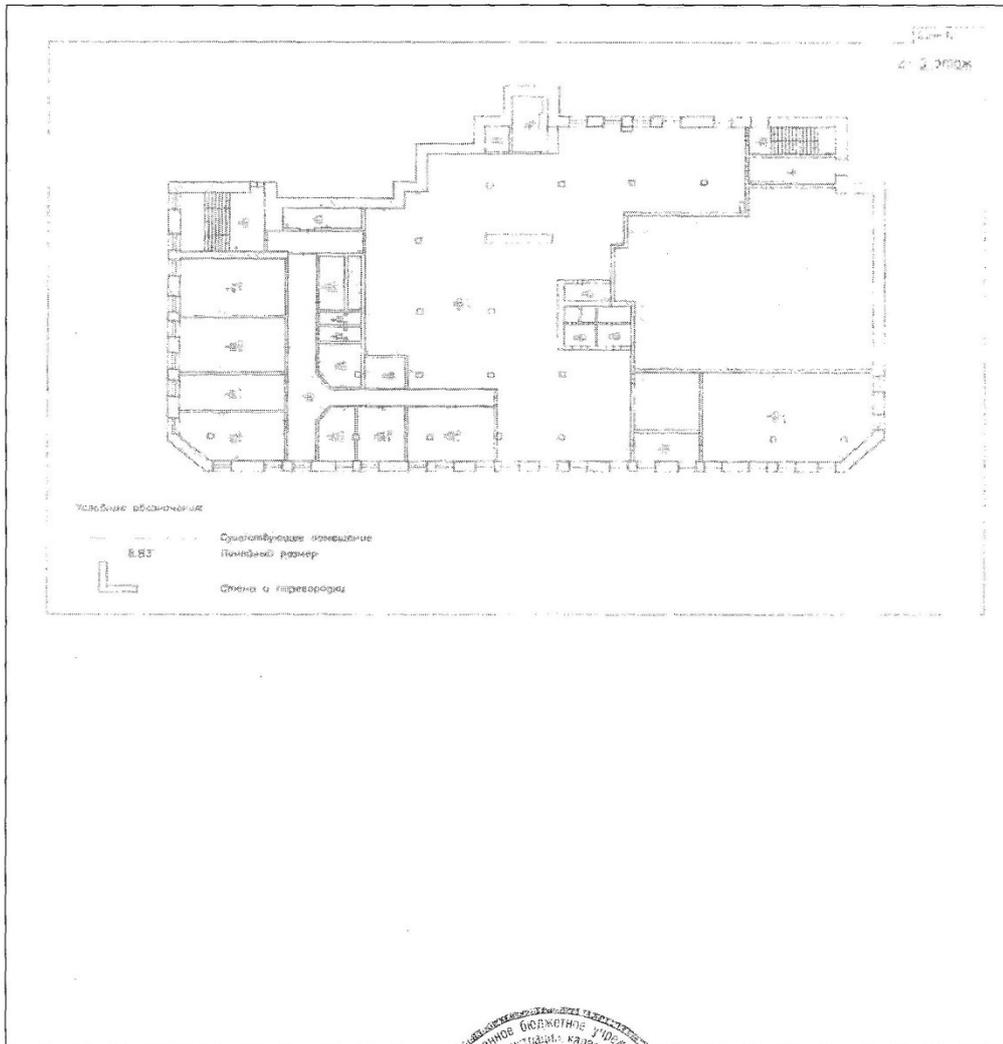
КП.2

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

Лист №	4	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"14" мая 2015 г. № 86/201/15-140558	
Кадастровый номер:	86:10:0101019:2457

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

Ведущий инженер (полное наименование должности)	 (подпись)	М. О. Кондрашова (инициалы, фамилия)
--	---	---







**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ  
«Кадастр-оценка»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**ЗВЕРЕВА  
ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА**

паспорт: серия 4611 № 056958 выдан Отделением Юбилейный-Болшево  
ОУФМС России по Московской обл. в гор. Королёве 29.07.2010 г.

включена в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:  
16 декабря 2010 года, регистрационный № 00387

НП «Кадастр-оценка» включено Федеральной службой государственной  
регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 года за №0010

Президент  
НП «Кадастр-оценка»



П.М. Сапожников



Дата выдачи 16 декабря 2010 г.



**Инвестиции и Финансы**  
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru  
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

**ПОЛИС № ГО-ОЦ-1837/15**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1837/15 от 24.12.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Зверева Елена Александровна</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>141067, Московская обл., Королев г., ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, наличным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «01» января 2016 г. по «31» декабря 2016 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 24.12.2015г.

**Страховщик: Акционерное общество**  
**Страховая компания «Инвестиции и Финансы»**  
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0496/С-ЦО-2 от 14.04.2015г.

(Потапова Е.Ю.)

**Страхователь:**  
**Зверева Елена Александровна**

(Зверева Е.А.)

М.П. «24» декабря 2015г.

«24» декабря 2015г.





**Инвестиции и Финансы**  
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru  
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

**ПОЛИС № ГО-ОЦ-1800/15**  
**обязательного страхования ответственности оценщиков**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1800/15 от 14.12.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр оценки инвестиций»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	40 000 (Сорок тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2016 года по «31» декабря 2016 года
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 14.12.2015г.

Страховщик: Акционерное общество  
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»  
Заместитель Генерального директора по  
корпоративному страхованию на основании  
доверенности №2000/15-ЦО-28 от 19.10.2015г.

(Итаев А.Л.)

14 декабря 2015г.

Страхователь:  
ООО «Центр оценки инвестиций»  
Генеральный директор на основании Устава

(Луценко Р.С.)

14 декабря 2015г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью (80)

Восемьдесят страниц.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

