

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

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



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № УКР-С/16-06**

**от 25 ноября 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.**

г. Королёв МО, 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. 1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | 8    |
| 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах  | 9    |
| 1.7. Основные факты и выводы   | 9    |
| 1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки   | 9    |
| 1.9. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки  | 10   |
| 1.10. 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  | 23   |
| 3.1. Общие положения   | 23   |
| 3.2. Анализ рынка недвижимости   | 23   |
| IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ   | 50   |
| V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ  | 51   |
| 5.1. Общие положения   | 51   |
| 5.2. Общие понятия оценки  | 51   |
| 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости  | 51   |
| 5.4. Согласование результатов оценки   | 57   |
| 5.5. Выбор подходов и методов оценки   | 57   |
| VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  | 59   |
| 6.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом   | 59   |
| 6.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом   | 67   |
| 6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом  | 67   |
| 6.4. Согласование результатов оценки   | 67   |
| VII. ВЫВОДЫ  | 68   |
| VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ   | 69   |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1   | 70   |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2   | 78   |

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

«25» ноября 2016 г.

**Уважаемая Ольга Павловна!**

В соответствии с Техническим заданием № 6 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 объекта недвижимости, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сибирь», а именно:

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 25 ноября 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 объекта 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 № 6 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 их 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 их 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 042286 от 27.05.2015;
- копии кадастрового паспорта помещения от 14 мая 2015г. №86/201/15-140558;
- копии Договора №17 аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 19.01.2015 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях) полученных от заказчика.

#### **3. Имущественные права на объект оценки.** Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «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 **25 ноября 2016 г.**

#### **10. Срок проведения оценки.** Не позднее **25 ноября 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 оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № ЦОИ-1/111214 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «11» декабря 2014 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для 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»

**Сведения о заказчике оценки**

|   |  |
|---|--|
| 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                                    | <b>Зверева Елена Александровна</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка».<br>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г.<br>Регистрационный № 00387 от 16.12.2010 г.<br>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.<br>Стаж работы оценщиком с 2010 года.<br>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». |
| Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.<br>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.  |
| Место нахождения оценщика                                     | Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.  |
| Почтовый адрес оценщика                                       | 141067, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255   |
| Номер контактного телефона                                    | +7 (495) 229-49-71   |
| Адрес электронной почты                                       | <a href="mailto:syrkina@ramb-price.ru">syrkina@ramb-price.ru</a>   |
| Страхование ответственности юридического лица                 | Полис страхования ответственности №ГО-ОЦ-1800/15, выдан АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» 14.12.2015 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.  |
| Саморегулируемая организация оценщиков                        | Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.   |
| Сведения о страховании ответственности оценщика               | 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.  |

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.7. Основные факты и выводы

### Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Техническое задание № 6 к договору № ЦОИ-1/111214 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сибирь» от «11» декабря 2014 г.

Дата составления отчета

25 ноября 2016 г.

Номер отчета

УКР-С/16-06

### 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 (рыночный*) 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                     |

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

\*\* *итоговые стоимости объектов оценки указаны 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).*

### 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.

## 1.8. 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-АВ 042286 от 27.05.2015 г.    | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| Кадастровый паспорт помещения   | №86/201/15-140558 от 14 мая 2015г. | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| Экспликация к поэтажному плану части здания                                   | б/н                                | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| Договора аренды земельного участка множественностью лиц на стороне арендатора | с №17 от 19.01.2015 г.             | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| Договор аренды имущества  | №240914А от 24 сентября 2014 г.    | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |

| Наименование документа  | Реквизиты документа       | Вид документа                                 |
|---|---------------------------|---|
| Дополнительное соглашение к договору аренды имущества №240914А от 24 сентября 2014 г. | №1 от 05 марта 2015 г.    | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| Дополнительное соглашение к договору аренды имущества №240914А от 24 сентября 2014 г. | №2 от 24 сентября 2015 г. | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| Дополнительное соглашение к договору аренды имущества №240914А от 24 сентября 2014 г. | №3 от 01 июня 2016 г.     | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

### 1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в

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

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-Мерттона 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 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.

#### 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                       | 125 581 355,93             |

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

Объект оценки имеет обременение в виде краткосрочного договора аренды и доверительного управления.

В соответствии с Договором аренды имущества №240914-А от 24 сентября 2014 г. и дополнительного

соглашения №2 от 24 сентября 2015 г. к договору аренды имущества №240914-А Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь», именуемое «Арендодатель», предоставляет Открытому акционерному обществу «Сургутнефтегаз», именуемое «Арендатор», во временное владение и пользование за плату встроенное нежилое помещение, общей площадью 1 512,1 кв.м., расположенное на 1, 2 этажах и подвале нежилого здания, в том числе нежилые помещения: подвала площадью 292,8 кв.м., первого этажа площадью 93,4 кв.м., второго этажа площадью 1 125,9 кв.м. и инженерные системы, входящие в его состав.

В соответствии с условиями Договором аренды имущества №240914-А от 24 сентября 2014 г. срок действия Договора (срок аренды): с даты подписания Договора по 31.07.2015 г. В соответствии с пунктом 5 Договора «Если за 30 календарных дней до окончания срока действия Договора Стороны не выразили намерения о его расторжении Договор автоматически пролонгируется на тот же срок».

*Таким образом, можно констатировать что, срок действия Договора аренды имущества №240914-А от 24 сентября 2014 г. составляет 10 мес., с правом пролонгации на тот же срок в конце срока действия.*

В соответствии с Договором аренды имущества №240914-А, Арендатор вправе:

- в соответствие с пунктом 5.3 Договора в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону за 30 (тридцать) календарных дней;
- в соответствие с пунктом 5.3 Договора расторгнуть Договор досрочно с предварительным письменным уведомлением Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней, в следующих случаях:
  - а) невыполнение Арендатором полностью или частично условий Договора;
  - б) ликвидация или реорганизация Арендатора;
  - в) возникновения у Арендодателя производственной необходимости в использовании имущества (встроенного нежилого помещения);
  - г) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

*Исходя из вышесказанного, можно сделать следующий вывод.*

*При переходе прав на оцениваемый объект недвижимости, осуществляемый на организованном рынке, по продаже актива между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях рынка, указанный Договор аренды имущества №240914-А от 24 сентября 2014 г. с учётом дополнительных соглашений к нему, не накладывает обременений (ограничений) на оцениваемый объект, так как имеет краткосрочный характер и может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке при возникновении у Арендодателя производственной необходимости в использовании имущества (встроенного нежилого помещения), которая может возникнуть у нового собственника объекта при переходе ему прав на оцениваемый объект.*

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) прав, в виде залога, ипотеки и Договоров аренды.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Оценка 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 – 2016. Том II. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Местоположение объекта недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

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

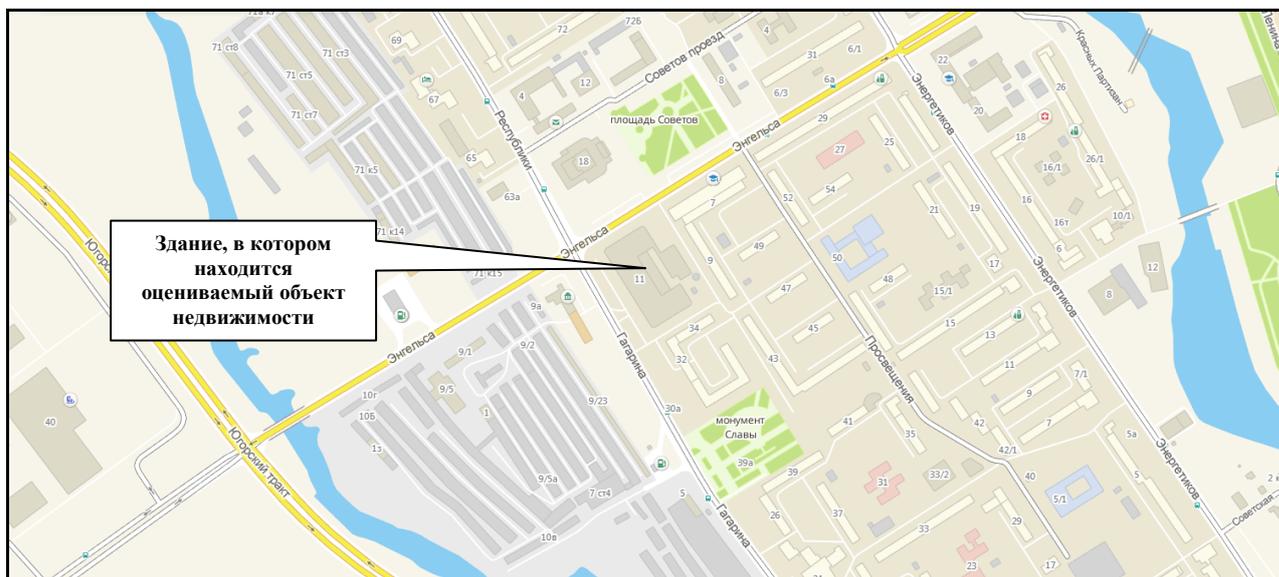
Таблица 4.

**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 Оценка документов, представленных в табл. 1.

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



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

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

Собственнику оцениваемого объекта недвижимости в соответствии с Договором №17 аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 19.01.2015 г. передан в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельный участок 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, назначение: под нежилое здание учрежденческого назначения. Срок аренды в соответствии с Договором установлен с 22.10.2014 г. по 21.10.2063 г.

В соответствии с данными Заказчика, согласно Правилам доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сибирь» (Фонда) справедливая стоимость прав по договору операционной аренды (права аренды недвижимого имущества), арендатором по которому является Фонд, признается равной нулю.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

**Таблица 5.**

**Характеристики местоположения оцениваемого объекта недвижимости**

| Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости | Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости | Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел. | Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес. | Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости |
|---|---|--|---|---|
| 86:10:0101019:2457                                    | ТЗ № 3  | 348,643  | н/д   | сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4   |

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

2. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

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

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

При проведении настоящей оценки для описания оцениваемых объектов 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 (без отделки, требует косметического ремонта, среднее состояние и отделка «люкс»).

Таблица 6.

## Описание классов объектов недвижимости

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 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                                    | офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов | встроенное помещение     | 1, 2, подвал                           | 1 512,10                                  | хорошее состояние (новое здание)                               | отделка «люкс»                         |

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

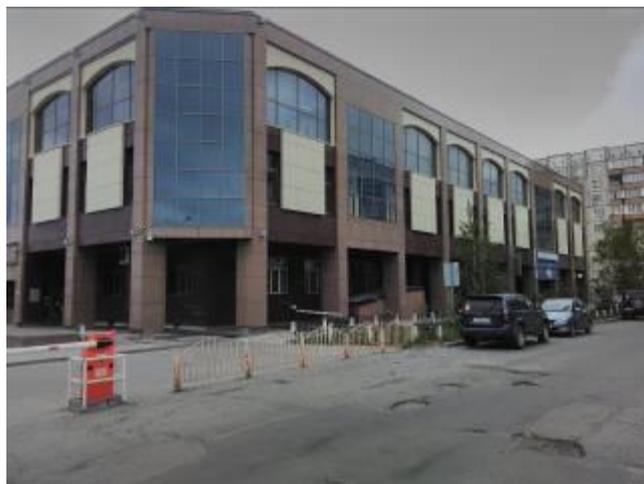


Фото 2. Внешний вид здания



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                           | Договор аренды имущества №240914-А от 24 сентября 2014 г. Срок действия Договора с даты подписания по 31.07.2015 (10 мес.), с правом пролонгации на тот же срок в конце срока действия. | ОАО «Сургутнефтегаз» | Арендодатель имеет право в одностороннем порядке в любое время отказаться от Договора. Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке, при возникновении у Арендодателя производственной необходимости в использовании имущества (встроенного нежилого помещения). |

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

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

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

Таблица 9.

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

| Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости | Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью |
|---|---|
| 86:10:0101019:2457                                    | отсутствует   |

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

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

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

Таблица 10.

**Данные о других характеристиках объекта оценки**

| 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 Оценка документов, представленных в табл. 1.

**2.4. Описание текущего использования объекта 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 оценки**

Существующий Договор аренды имущества №240914-А от 24 сентября 2014 г. с учётом дополнительных соглашений к нему, не оказывает влияния на справедливую стоимость объекта оценки при переходе прав на объект недвижимости на организованном рынке, по продаже актива между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях рынка, так как имеет краткосрочный характер и может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке при возникновении у Арендодателя производственной необходимости в использовании имущества (встроенного нежилого помещения), которая может возникнуть у нового собственника объекта при переходе ему прав на оцениваемый объект.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, при анализе данных, представленных Заказчиком, 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 - сентябре 2016 г.**

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г.

В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м).

В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы).

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным).

После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м.

На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м.

После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г).

Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г.

В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года –10,4 %).

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

Таблица 11.

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

| Наименование показателя   | 2015               |                    | 2016                 |                      |                      |
|---|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | сентябрь           | январь-сентябрь    | август               | сентябрь             | январь-сентябрь      |
| ВВП <sup>1)</sup>   | -3,9               | -3,7               | 0,2                  | -0,7                 | -0,7                 |
| Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>                  | 0,6                | 10,4               | 0,0                  | 0,2                  | 4,1                  |
| Промышленное производство <sup>3)</sup>                                   | -3,7               | -3,2               | 0,7                  | -0,8                 | 0,3                  |
| Обрабатывающие производства   | -5,4               | -5,2               | 0,1                  | -1,6                 | -0,9                 |
| Производство продукции сельского хозяйства                                | 3,1                | 1,8                | 5,9 <sup>4)</sup>    | 1,7                  | 3,0                  |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство»                         | -8,6               | -8,4               | -2,0                 | -4,2                 | -4,4                 |
| Ввод в действие жилых домов   | -5,3               | 7,9                | 6,5                  | -3,6                 | -5,5                 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>5)</sup>            | -6,1 <sup>6)</sup> | -4,2 <sup>6)</sup> | -8,2                 | -2,8                 | -5,3                 |
| Реальная заработная плата работников организаций                          | -11,4              | -9,1               | 2,7 <sup>4)</sup>    | 2,8 <sup>5)</sup>    | 0,4 <sup>7)</sup>    |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.             | 32 911             | 33 078             | 35 405 <sup>4)</sup> | 36 115 <sup>5)</sup> | 35 750 <sup>5)</sup> |
| Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода) | 5,2                | 5,5                | 5,2                  | 5,2                  | 5,6                  |
| Оборот розничной торговли   | -10,7              | -8,9               | -5,1                 | -3,6                 | -5,4                 |
| Объем платных услуг населению   | -2,5 <sup>6)</sup> | -1,8 <sup>6)</sup> | 1,9 <sup>4)</sup>    | -1,2                 | -0,6                 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США  | 26,3               | 260,4              | 23,3                 | 25,0 <sup>7)</sup>   | 199,0 <sup>7)</sup>  |
| Импорт товаров, млрд. долл. США   | 16,8               | 142,1              | 18,4                 | 17,7 <sup>7)</sup>   | 135,9 <sup>7)</sup>  |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель                            | 46,7               | 54,4               | 43,7                 | 44,2                 | 39,7                 |

Источник: 1. Росстат. 2. Расчеты Минэкономразвития России.

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Август, сентябрь – в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными, в связи с получением итогов за отчетный период.

5) Предварительные данные.

6) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

7) Оценка.

### Валютный рынок

После существенного ослабления российской национальной валюты относительно основных мировых валют в январе текущего года, обусловленного снижением цен на нефть на мировом рынке, с середины февраля 2016 г. началось постепенное укрепление рубля, и волатильность его курса снижалась. Этому способствовали повышение цены на нефть на мировых товарных рынках и сохранение умеренно жесткой денежно-кредитной политики Банка России. В июне-сентябре 2016 г. рубль преимущественно продолжал укрепляться. Основной причиной этого стало ослабление ожиданий повышения ставки ФРС США до конца 2016 года. Также сказалось сезонное повышение спроса на рубли в связи с традиционной массовой выплатой дивидендов компаниями в июне. Результаты состоявшегося 23 июня 2016 г. референдума относительно членства Великобритании в ЕС оказали непродолжительное негативное влияние на конъюнктуру мировых финансовых рынков в конце июня. В июле банки, обслуживающие основных российских экспортеров, продали на внутреннем валютном рынке максимальный за 2016 г. месячный объем иностранной валюты. В августе-сентябре 2016 г. цены на нефть росли под влиянием информации о возможности нового раунда переговоров о заморозке объемов ее добычи между странами ОПЕК и другими странами-нефтепроизводителями, а в последней декаде сентября – решения стран ОПЕК о сокращении объемов добычи нефти. Волатильность курса рубля в августе и сентябре была невысокой, снизившись относительно показателей января 2016 г. более чем в два раза.

По итогам первых девяти месяцев 2016 г. официальный курс доллара США к рублю снизился на 13,1%, до 63,3960 руб. за доллар на 1 октября 2016 г., курс евро к рублю – на 10,9%, до 70,9338 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины понизилась на 12,1%, до 66,7880 рубля.

По расчетам Минэкономразвития России, в сентябре текущего года реальное (с учетом внешней и внутренней инфляции) укрепление рубля к доллару США составило 0,2%, к евро – 0,3%, к фунту стерлингов – 0,1%, к швейцарскому франку – 1,2%, к японской иене – 1,5%, к канадскому доллару – 1,4%, к австралийскому доллару – 1,1%.

В целом за январь-сентябрь (из расчета сентябрь 2016 года к декабрю 2015 года) реальное укрепление рубля к доллару США составило 9,7%, к евро – 8,45%, к фунту стерлингов – 27,1%, к швейцарскому франку – 9,8%, к канадскому доллару – 5,7%, к австралийскому доллару – 6,4%, ослабление к японской иене - 5,7 процента.

#### Денежный рынок

В январе-августе текущего года однодневные ставки по рублевым межбанковским кредитам (далее – МБК) преимущественно формировались с небольшим отрицательным спредом к ключевой ставке Банка России. Понижительное давление на ставки МБК в этот период оказывал низкий уровень рублевых ставок по операциям «валютный своп», формировавшихся под влиянием значительного объема спроса на валютную ликвидность со стороны отдельных российских банков. В то же время высокий спрос на рублевую ликвидность некоторых банков в условиях снижения лимитов на аукционах недельного репо Банка России в рублях оказывал противоположное влияние на ставки МБК. На фоне снижения структурного дефицита ликвидности в августе Банк России провел несколько депозитных аукционов, а с сентября перешел к их регулярному проведению для абсорбирования избыточной ликвидности. Это способствовало росту ставок по МБК в сентябре 2016 года. По итогам девяти месяцев 2016 г. среднее значение спреда однодневной рублевой ставки MIACR к ключевой ставке Банка России было отрицательным и составило -10 базисных пунктов.

Средний дневной оборот по однодневным операциям на рублевом сегменте денежного рынка (межбанковские кредиты, репо и «валютный своп») по итогам 9 месяцев 2016 г. составил 2,66 трлн. рублей.

#### Состояние банковского сектора

Совокупные активы банковского сектора за сентябрь текущего года почти не изменились (с исключением валютной переоценки – увеличились на 0,8%), за январь-сентябрь 2016 г. снизились на 4% (+0,4%) и на 01.10.2016 составили 79,7 трлн. рублей.

Количество действующих кредитных организаций за сентябрь сократилось с 659 до 649 (733 – на начало текущего года).

Ресурсная база. Объем вкладов физических лиц за сентябрь уменьшился на 0,2% (+0,5%), до 23,3 трлн. руб., а объем депозитов и средств на счетах организаций сократился на 0,8% (+0,4%), до 24,3 трлн. рублей. За январь-сентябрь объем вкладов возрос на 0,4% (+4,4%), а объем депозитов и средств на счетах организаций уменьшился на 10,1% (-4,1 процента).

Объем заимствований кредитных организаций у Банка России за сентябрь сократился на 2,1%. Удельный вес средств, привлеченных от Банка России, в банковских пассивах остался на уровне августа (3 процента).

Активные операции. Совокупный объем кредитов экономике (нефинансовым организациям и физическим лицам) в сентябре сократился на 0,9% (-0,2%); объем кредитов нефинансовым организациям уменьшился на 1,3% (-0,4%); объем кредитов физическим лицам возрос на 0,3% (0,3 процента).

За январь-сентябрь объем кредитов экономике сократился на 5% (-1,3%), объем кредитов нефинансовым организациям снизился на 6,8% (-2,0%), объем кредитов физическим лицам увеличился на 0,4% (+0,7%). Сохраняются высокие темпы прироста ипотечного жилищного кредитования (7,3% за январь-август).

Объем просроченной задолженности по корпоративному кредитному портфелю за сентябрь снизился на 98 млрд. руб., или на 4,4%, а по розничному – на 7 млрд. руб., или на 0,7%. Удельный вес просроченной задолженности в кредитах нефинансовым организациям уменьшился с 7,1% до 6,8% (6,2% по состоянию на 1 января), а в кредитах физическим лицам – с 8,6%: до 8,5% (8,1% - на начало текущего года). Остается высоким качество ипотечных жилищных кредитов: доля просроченной задолженности в этих кредитах сохранялась в течение января-августа на уровне 1,7 процента.

Портфель ценных бумаг кредитных организаций за сентябрь уменьшился на 1,2% (-0,3%). Объем вложений в долговые ценные бумаги, составляющие 82% портфеля, сократился на 1,6% (-0,5 процента).

Объем требований кредитных организаций к Банку России (по депозитам и корреспондентским счетам) за сентябрь увеличился на 24,2%, а доля этих требований в активах банковского сектора – с 2,8% до 3,4 процента.

Межбанковский рынок. Объем межбанковских кредитов (МБК), предоставленных банкам-резидентам, за сентябрь увеличился на 1,8%, а объем МБК, предоставленных банкам-нерезидентам, сократился на 8,7 процента.

Финансовый результат деятельности кредитных организаций. Кредитными организациями за январь-сентябрь текущего года получена сальдированная прибыль в размере 635,1 млрд. руб. (за аналогичный период 2015 г. – 127 млрд. руб.). При этом прибыль в размере 877,7 млрд. руб. сгенерировали 430 кредитных организаций, из них на долю Сбербанка России пришлось 376,65 млрд. рублей. Убытки в размере 242,6 млрд. руб. получили 214 кредитных организаций.

Увеличение прибыли в значительной степени связано с сокращением темпов прироста отчислений в резервы (что в свою очередь вызвано стабилизацией качества кредитных портфелей и, как следствие, замедлением роста рисков). Резервы на возможные потери увеличились с начала года на 6,6%, или на 358 млрд. руб. (за аналогичный период 2015 г. – на 23,8%, или на 963 млрд. рублей).

#### Негосударственные пенсионные фонды (НПФ)

Количество негосударственных пенсионных фондов (далее – НПФ) за январь-июнь 2016 г. сократилось со 102 до 89 на 30.06.2016. При этом на 30.06.2016 количество фондов, осуществляющих деятельность по негосударственному пенсионному обеспечению (далее – НПО), составило 85, количество фондов, работающих в сегменте обязательного пенсионного страхования, составило 54.

Сокращение числа фондов привело к продолжению роста концентрации на рынке: за январь-июнь 2016 г. доля ТОП 20 НПФ по пенсионным резервам увеличилась с 95,1% до 95,9%, доля ТОП 20 НПФ по пенсионным накоплениям выросла с 93,6% до 95,5 процента.

На конец II квартала в систему гарантирования пенсионных накоплений входят 46 фондов, на долю которых приходится более 2,02 трлн. руб., или 99,9% всех накоплений НПФ.

Совокупный объем пенсионных резервов НПФ, а также пенсионных накоплений НПФ и Пенсионного фонда Российской Федерации (далее – ПФР) за январь-июнь 2016 г. увеличился на 4,1%, до 4989 млрд. руб. (6,1% ВВП).

Объем пенсионных резервов НПФ за январь-июнь 2016 г. возрос на 4,3%, до 1043,6 млрд. руб., что было обеспечено результатами размещения этих средств, а не притоком новых участников добровольной пенсионной системы. Количество клиентов фондов по НПО за рассматриваемый период сократилось на 8,5%, до 5,3 млн. человек.

Структура размещения пенсионных резервов фондов практически не изменилась. На 30.06.2016 наибольшая доля в портфеле резервов приходится на корпоративные облигации (26%), почти четверть резервов (24,4%) размещается в акции, на инвестиционные паи ПИФов и депозиты приходится 14,5% и 14,3% соответственно, на ипотечные ценные бумаги – 2,8 процента.

Объем пенсионных накоплений НПФ за январь-июнь 2016 г. увеличился на 17,3%, до 2033,6 млрд. рублей. Основной прирост пенсионных накоплений НПФ произошел за счет доходности от инвестирования этих средств. Кроме того, во II квартале в фонды поступили средства от государства по программе софинансирования пенсионных накоплений за 2015 г., доначислены накопления по переходной кампании 2015 г., а также переведены накопления в фонды, вступившие в систему гарантирования в I квартале 2016 года.

В структуре размещения пенсионных накоплений НПФ на 30.06.2016 доля корпоративных облигаций составила 49,3%, доля акций – 13%, доля денежных средств на текущих счетах – 5%, доля ипотечных ценных бумаг – 4,2%. С 13 июня 2016 г. в силу вступили новые ограничения на инвестирование накоплений. Согласно этим ограничениям, совокупная доля ипотечных сертификатов участия, акций и корпоративных облигаций, которые имеют рейтинг ниже установленного Банком России, не должна превышать 10% от портфеля пенсионных накоплений НПФ.

Количество застрахованных лиц, формирующих пенсионные накопления в НПФ, за январь-июнь 2016 года увеличилось на 13,7%, до 29,9 млн. человек.

Объем пенсионных накоплений ПФР за январь-июнь 2016 г. сократился на 7,2%, до 1911,8 млрд. рублей. В структуре портфеля пенсионных накоплений ПФР на 30.06.2016 доля корпоративных облигаций составила 37,8%, доля акций – 0,05%, доля денежных средств на текущих счетах – 8,2%, доля ипотечных ценных бумаг – 3,7 процента.

#### Паевые и акционерные инвестиционные фонды

В едином государственном реестре паевых инвестиционных фондов (далее – ПИФ) на 30.06.2016 был зарегистрирован 1531 фонд.

Чистый приток инвестиций в ПИФы в январе-июне 2016 г. был в 8 раз меньше притока за аналогичный период 2015 г. (6,2 млрд. руб. и 49,4 млрд. руб. соответственно). Наибольший чистый приток инвестиций в январе-июне 2016 г. (7,4 млрд. руб.) зафиксировали закрытые ПИФы. Чистый приток инвестиций в открытые ПИФы составил 2,0 млрд. рублей. По интервальным ПИФам в январе-июне 2016 г. чистый отток равнялся 3,2 млрд. рублей.

Стоимость чистых активов ПИФов (далее – СЧА ПИФов) на 30.06.2016 составила 2,4 трлн. руб. (прирост за январь-июнь 2016 г. на 0,5%), при этом в структуре СЧА ПИФов основную долю, как и ранее, занимали СЧА закрытых ПИФов – 94,4 процента.

Общая стоимость активов ПИФов на 30.06.2016 составила 2,6 трлн. руб. (3,2% ВВП).

Существенную долю в активах ПИФов составляют вложения в недвижимость (на 30.06.2016 – 47,9% агрегированного портфеля ПИФов). Данный вид активов сосредоточен в портфеле закрытых ПИФов. Значительный объем агрегированного портфеля ПИФов также занимают вложения в акции российских эмитентов: их доля в портфеле ПИФов на 30.06.2016 составила 16,3 процента.

Средневзвешенная доходность ПИФов за январь-июнь 2016 г. равнялась 0,8%, что ниже аналогичного показателя за январь-июнь 2015 г. (4%). При этом доходность открытых ПИФов составила 0,3%, интервальных ПИФов – 4%, закрытых ПИФов – 0,8 процента.

Количество действующих акционерных инвестиционных фондов (далее – АИФ) сократилось с начала года с четырех до трех (на 30.06.2016). СЧА АИФов за январь-июнь 2016 г. снизилась на 26,2%, до 4,3 млрд. рублей.

#### Профессиональные участники рынка ценных бумаг

Количество кредитных и некредитных организаций, имеющих лицензии профессиональных участников рынка ценных бумаг, за январь-июнь 2016 г. сократилось с 875 до 799. Количество лицензий брокеров за этот период уменьшилось на 75 единиц и составило 558, лицензий дилеров – на 75, до 576, лицензий доверительных управляющих – на 78, до 463, лицензий депозитариев – на 46, до 456. Число лицензий

регистраторов сократилось на 2, до 37 лицензий.

Совокупные активы профессиональных участников – некредитных финансовых организаций (далее – НФО) на 30.06.2016 составили 919,5 млрд. руб. (1,1% ВВП).

Наиболее значимой частью совокупных активов профессиональных участников-НФО являются краткосрочные вложения (31,1%, или 286 млрд. руб.).

Дебиторская задолженность составляет 32,1%, или 295,3 млрд. руб., денежные средства – 21% совокупных активов, или 193,4 млрд. рублей.

В структуре пассивов профессиональных участников-НФО по-прежнему преобладают краткосрочные обязательства (64,5% совокупных пассивов, или 593,0 млрд. рублей).

Собственные средства профессиональных участников-НФО за январь-июнь 2016 г. сократились с 207,4 млрд. руб. до 181,6 млрд. рублей.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

*По итогам января - сентября 2016 г. социально-экономическая обстановка характеризуется как кризисная – отмечается замедление падения или стабилизация практически всех основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.*

## **2. Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь – июнь 2016 г.**

Данные за 3 квартал 2016 г. по состоянию на период проведения оценки отсутствуют.

Общая характеристика. Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) за январь-июнь 2016 года характеризуется макроэкономическими показателями, включенными в табл. 12.

**Таблица 12.**

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

| Показатель  | Январь-июнь |          |
|---|-------------|----------|
|   | 2015        | 2016     |
| Индекс физического объема промышленного производства      | 98,1        | 101,9    |
| Индекс физического объема инвестиции в основной капитал   | 102,6       | 95,7     |
| Ввод в действие жилых домов                               | 71,6        | 107,0    |
| Среднедушевые доходы населения, рублей                    | 43857,6     | 43248,7* |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения          | 97,9        | 90,2     |
| Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в рублях | 59365,4     | 61906,8* |
| Реальная заработная плата                                 | 91,4        | 97,5*    |
| Индекс физического объема оборота розничной торговли      | 91,5        | 93,2     |

| Показатель  | Январь-июнь |       |
|---|-------------|-------|
|   | 2015        | 2016  |
| Индекс физического объема платных услуг населению                             | 91,7        | 97,3  |
| Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года) | 109,8       | 105,0 |
| Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению     | 0,45        | 0,53  |

Источник: 1 <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiie/itogi-razvitiya-okruga/2016-god/569567/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-iyun-2016-goda>

Югра входит в число субъектов Российской Федерации (далее РФ), имеющих наименьший уровень зарегистрированной безработицы – 0,53 % от экономически активного населения;

среднедушевые денежные доходы населения составили 2,9 прожиточных минимума в среднем на душу населения;

Югра входит в число субъектов-лидеров Российской Федерации с наилучшими демографическими показателями (по коэффициенту рождаемости 8 место, по коэффициенту естественного прироста населения 6 место), показатели рождаемости в Югре превышают показатели смертности населения в 2,5 раза.

**Строительство.** Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-июнь 2016 года – 76,0 млрд. рублей или 83,0 % к соответствующему периоду 2015 года. Введено 200,0 тыс. кв. м общей площади квартир, или 107,0 % к соответствующему периоду 2015 года доля индивидуального жилищного строительства – 21,0 %.

В рейтинге регионов Российской Федерации (далее РФ) по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и количеству кредитов на тысячу человек населения автономный округ занимает среди субъектов РФ второе и первое место соответственно<sup>2</sup>.

В целях улучшения жилищных условий продолжается формирование фонда арендного жилья. Построены 3 арендных дома в гг. Нефтеюганске, Сургуте, Ханты-Мансийске общей площадью 16,6 тыс. кв. м. На 1 июля 2016 года заселено 334 квартиры или на 94,3% от общего количества квартир.

В целях улучшения жилищных условий многодетных семей, исполнения Указа Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» за январь-июнь 2016 года для индивидуального жилищного строительства безвозмездно предоставлено 214 земельных участков многодетным семьям, что составляет 68,4 % от общего числа земель, безвозмездно переданных для индивидуального жилищного строительства.

Основной объем работ по виду деятельности «строительство» приходится на производственные объекты.

По информации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по автономному округу за январь-июнь 2016 года введены в действие производственные мощности:

- 1982 нефтяные добывающие скважины;
- линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 80,7 км;
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 80 тыс. КВ. А;
- торговые предприятия на 15,4 тыс. кв. м торговой площади.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства и инвестиций в регионе положительная. При этом отмечают определенную стабилизацию в потребительском секторе и секторе услуг населению. Так же отмечается сокращение ввода в эксплуатацию жилых домов. Таким образом, можно заключить, что в регионе происходит стабилизация в потребительском секторе и сокращение объема предложения на рынке жилья и сопутствующей коммерческой недвижимости. Данные обстоятельства формируют предпосылки для стабилизации цен на жилую и сопутствующую коммерческую недвижимость.

### 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

<sup>2</sup> По информации Центробанка РФ и Росстата за январь-сентябрь 2016 года

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 |
| 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 |
| июн.16                                     | 66 593         | 70 344        | 64 338  | 45 000 |
| сентябрь 2016                              | 66 221         | 71 451        | 66 576  | 69 165 |
| 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    |
| июн.16                                     | 639            | 708           | 746     | 716    |
| сентябрь 2016                              | 764            | 737           | 800     | 753    |
| Доходность, %                              |                |               |         |        |
| март 2013                                  | 19,70          | 10,63         | 10,56   | н.д.   |
| май 2013                                   | 16,00          | 9,42          | 7,31    | н.д.   |
| июль 2013                                  | 16,00          | 12,86         | 8,57    | 28,97  |
| сентябрь 2013                              | 16,00          | 12,41         | 10,31   | 28,97  |
| октябрь 2013                               | 15,81          | 12,00         | 6,97    | 27,10  |
| февраль 2014                               | 15,81          | 15,07         | 18,23   | н.д.   |
| май 2014                                   | 15,81          | 14,78         | 13,07   | 14,15  |
| август 2014                                | 15,07          | 15,75         | 15,26   | 11,85  |
| октябрь 2014                               | 19,50          | 15,07         | 19,10   | 15,00  |
| ноябрь 2014                                | 17,87          | 14,81         | 24,79   | 15,00  |
| декабрь 2015                               | 16,18          | 11,69         | 12,48   | 14,58  |
| март 2016                                  | 13,24          | 11,69         | 11,84   | 14,58  |

| Наименование показателя | Ханты-Мансийск | Нижневартовск | Сургут | Нягань |
|-------------------------|----------------|---------------|--------|--------|
| июн.16                  | 11,51          | 12,08         | 13,91  | 19,09  |
| сентябрь 2016           | 13,84          | 12,38         | 14,42  | 13,06  |
| Медиана                 | 15,91          | 12,4          | 12,78  | 15     |
| Среднее                 | 15,88          | 12,9          | 13,34  | 18,4   |
| Срок окупаемости, лет.  |                |               |        |        |
| март 2013               | 5,08           | 9,41          | 9,47   | н.д.   |
| май 2013                | 6,25           | 10,62         | 13,67  | н.д.   |
| июль 2013               | 6,25           | 7,78          | 11,67  | 3,45   |
| сентябрь 2013           | 6,25           | 8,06          | 9,7    | 3,45   |
| октябрь 2013            | 6,32           | 8,33          | 14,34  | 3,69   |
| февраль 2014            | 6,32           | 6,64          | 5,48   | н.д.   |
| май 2014                | 6,32           | 6,77          | 7,65   | 7,07   |
| август 2014             | 6,63           | 6,35          | 6,55   | 8,44   |
| октябрь 2014            | 5,13           | 6,63          | 5,24   | 6,67   |
| ноябрь 2014             | 5,6            | 6,75          | 4,03   | 6,67   |
| декабрь 2015            | 6,18           | 8,55          | 8,01   | 6,86   |
| март 2016               | 7,56           | 8,55          | 8,45   | 6,86   |
| июн.16                  | 8,68           | 8,28          | 7,19   | 5,24   |
| сентябрь 2016           | 7,22           | 8,08          | 6,94   | 7,65   |
| Медиана                 | 6,29           | 8,07          | 7,83   | 6,67   |
| Среднее                 | 6,41           | 7,91          | 8,46   | 6      |

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:

- по итогам 3 кв. 2016 г. наблюдается рост цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- по итогам 3 кв. 2016 г. наблюдается рост арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

#### 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 и арендных ставок на торговую и офисную недвижимость. Тенденции на рынке недвижимости региона соответствуют общим тенденциям в экономике. В перспективе могут усилиться отрицательные тенденции рынка недвижимости.

#### 3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому 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 оцениваемым объектом.

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

Источник: 1. Анализ Оценщиков.

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

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

Кроме указанных в табл. 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 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       | ТЗ № 3 – г. Сургут           |
| Характеристики местоположения         | сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4    |
| Адресный ориентир                     | г. Сургут, Центральный район |
| Физические характеристики             | встроенные помещения         |
| Этаж расположения                     | не локализовался             |
| Общая площадь                         | не локализовалась            |
| Тех. состояние здания                 | хорошее состояние            |
| Состояние объекта                     | не локализовалось            |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

- <https://www.avito.ru>,
- <http://www.domofond.ru>,
- <http://gerz-surgut.ru>.

На указанных выше ресурсах актуальны 7 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт исходным условиям локализации.

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 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             |

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, ул. Университетская       |
| Объект анализа 2 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Университетская, д. 3 |
| Объект анализа 3 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Магистральная         |
| Объект анализа 4 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Сибирская, д. 15      |
| Объект анализа 5 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, пр-т Ленина               |
| Объект анализа 6 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Комсомольский пр-т, д. 25 |
| Объект анализа 7 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Университетская       |

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 | ТЗ № 3                          | сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4      |
| Объект анализа 2 | ТЗ № 3                          | сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4      |
| Объект анализа 3 | ТЗ № 3                          | сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4      |
| Объект анализа 4 | ТЗ № 3                          | сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4      |
| Объект анализа 5 | ТЗ № 3                          | сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4      |
| Объект анализа 6 | ТЗ № 3                          | сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4      |

| Объект анализа   | Ценовая зона в пределах области | Типовая зона в пределах города |
|------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Объект анализа 7 | ТЗ № 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 | офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов | встроенное помещение | 1                                 | 150,00                               | хорошее состояние   | среднее состояние                 |
| Объект анализа 2 | офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов | встроенное помещение | 1                                 | 150,00                               | хорошее состояние   | среднее состояние                 |
| Объект анализа 3 | офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов | встроенное помещение | 1                                 | 45,00                                | хорошее состояние   | среднее состояние                 |
| Объект анализа 4 | офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов | встроенное помещение | 1                                 | 113,20                               | хорошее состояние   | среднее состояние                 |
| Объект анализа 5 | офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов | встроенное помещение | 1                                 | 60,00                                | хорошее состояние   | среднее состояние                 |
| Объект анализа 6 | офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов | встроенное помещение | 1                                 | 55,50                                | хорошее состояние   | среднее состояние                 |
| Объект анализа 7 | офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов | встроенное помещение | 1                                 | 644,00                               | хорошее состояние   | среднее состояние                 |

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                 |

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   | Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью |
|------------------|---|
| Объект анализа 3 | отсутствует   |
| Объект анализа 4 | отсутствует   |
| Объект анализа 5 | отсутствует   |
| Объект анализа 6 | отсутствует   |
| Объект анализа 7 | отсутствует   |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

#### Данные о других 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                                      |

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 | 19 500 000                 | 130 000                                  |
| Объект анализа 2 | 17 500 000                 | 116 667                                  |
| Объект анализа 3 | 6 000 000                  | 133 333                                  |
| Объект анализа 4 | 14 514 000                 | 128 216                                  |
| Объект анализа 5 | 9 000 000                  | 150 000                                  |
| Объект анализа 6 | 6 920 000                  | 124 685                                  |
| Объект анализа 7 | 85 000 000                 | 131 988                                  |
|                  | мин                        | 116 667                                  |
|                  | макс                       | 150 000                                  |
|                  | среднее                    | 130 698                                  |
|                  | медиана                    | 130 000                                  |
|                  | стандартное отклонение     | 10 172                                   |

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 23 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект недвижимости, составляет от 116 667 руб./кв. м до 150 000 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.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

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

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

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

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

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

$n$  — число факторов, включаемых в модель;

$k$  — число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Таблица 25.

**Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)**

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                           | Объекты оценки      | Объекты анализа     | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа  | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|---|---------------------|---------------------|---|--|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право 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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Условия финансирования  | полная оплата       | полная 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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Условия продажи   | типичные для рынка  | типичные для рынка  | 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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                      | Объекты оценки   | Объекты анализа  | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа  | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|--|--|--|---|--|---|
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат офферт)       | дата оценки - 25.11.2016 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.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.               |
| Вид использования  | нежилые помещения  | нежилые помещения  | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно       | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Местоположение:  |  |  |   |  |   |
| - адресный ориентир  | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 11   | Указано в табл. 17   | Отличия не существенные, корректировка не требуется     | Различны для объектов анализа, однако исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не целесообразно | 1. Исследование влияния фактора не целесообразно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.        |
| - ценовая зона в пределах области                                | ТЗ № 3   | ТЗ № 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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| - численность населения населенного пункта, тыс. чел.            | 348,643  | 348,643  | 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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| - средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес. | н/д  | н/д  | 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.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Физические характеристики:                                       |  |  |   |  |   |
| - класс объекта  | офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости   | офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости     | 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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| - тип объекта  | встроенные помещения   | встроенные помещения   | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно       | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| - этаж расположения объекта                                      | подвал, 1, 2   | 1  | Отличия существенные, требуется корректировка           | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно       | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.               |
| - общая площадь, кв. м   | 1 512,1 кв.м   | от 45 до 644 (три группы площадей «менее 100 кв.м.», «100-250 кв.м.»; «500-750 кв.м.») | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно        | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.               |
| - техническое состояние здания                                   | хорошее состояние  | 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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| - состояние отделки  | отделка «люкс»   | среднее состояние  | Отличия существенные, требуется корректировка           | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно       | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.               |
| Экономические характеристики                                     | Договор аренды имущества №240914-А от 24 сентября 2014 г. с возможностью досрочного расторжения. Срок действия Договора с даты подписания по | нет данных   | Отличия не существенные, корректировка не требуется     | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно       | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                | Объекты оценки  | Объекты анализа              | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа  | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|--|---|------------------------------|---|--|---|
|  | 31.07.2015 (10 мес.), с правом пролонгации на тот же срок в конце срока действия. |                              |   |  |   |
| 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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Внутриквартальное расположение                             | без существенных преимуществ  | без существенных преимуществ | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Ограниченность доступа                                     | нет   | нет                          | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>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);
- этаж расположения (физическая характеристика);
- общая площадь (физическая характеристика);
- состояние отделки (физическая характеристика).

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа не может быть проведено ни по одному из элементов сравнения (ценообразующему фактору).

## 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 (здание) сдан (сдано) 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 уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

**Значения величины поправки на уторгование 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 уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

**Значения величины поправки на уторгование 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)

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 уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

**Значения величины поправки на уторгование 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-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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

| Наименование объекта  | Активный рынок         |       |                  |
|---|------------------------|-------|------------------|
|   | Доверительный интервал |       | Среднее значение |
| <b>Цены предложений объектов</b>  |                        |       |                  |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 9,8%                   | 10,7% | 10,2%            |
| 2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)   | 9,2%                   | 10,1% | 9,7%             |
| 3. Высококласная торговая недвижимость  | 8,8%                   | 9,7%  | 9,2%             |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса               | 12%                    | 13,3% | 12,7%            |
| <b>Арендные ставки объектов</b>   |                        |       |                  |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 7,9%                   | 8,9%  | 8,4%             |
| 2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)   | 7,6%                   | 8,7%  | 8,2%             |
| 3. Высококласная торговая недвижимость  | 7,3%                   | 8,4%  | 7,8%             |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса               | 10,1%                  | 11,3% | 10,7%            |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

**Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости**

| Наименование объекта  | Нективный рынок        |       |                  |
|---|------------------------|-------|------------------|
|   | Доверительный интервал |       | Среднее значение |
| <b>Цены предложений объектов</b>  |                        |       |                  |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 16,2%                  | 17,7% | 16,9%            |
| 2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)   | 15,5%                  | 17,1% | 16,3%            |
| 3. Высококласная торговая недвижимость  | 15,2%                  | 16,6% | 15,9%            |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса               | 18,6%                  | 20,6% | 19,6%            |
| <b>Арендные ставки объектов</b>   |                        |       |                  |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 13,2%                  | 14,7% | 13,9%            |
| 2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)   | 12,8%                  | 14,3% | 13,5%            |
| 3. Высококласная торговая недвижимость  | 12,4%                  | 14%   | 13,2%            |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса               | 16%                    | 17,9% | 16,9%            |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости**

| Населенный пункт                           | Жилая недвижимость |         | Торговая недвижимость |         | Офисная недвижимость |         | Производственно – складская недвижимость |         | Земельные участки |
|--|--------------------|---------|-----------------------|---------|----------------------|---------|--|---------|-------------------|
|  | Аренда             | Продажа | Аренда                | Продажа | Аренда               | Продажа | Аренда                                   | Продажа | Продажа           |
| Среднее по средним городам в ноябре 2016г. | 7,1%               | 11,2%   | 8,0%                  | 12,7%   | 8,0%                 | 10,1%   | 9,5%                                     | 12,8%   | 14,1%             |

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

## Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

| Населенный пункт                          | Жилая недвижимость |         | Торговая недвижимость |         | Офисная недвижимость |         | Производственно – складская недвижимость |         | Земельные участки |
|---|--------------------|---------|-----------------------|---------|----------------------|---------|--|---------|-------------------|
|   | Аренда             | Продажа | Аренда                | Продажа | Аренда               | Продажа | Аренда                                   | Продажа | Продажа           |
| Среднее по средним городам в марте 2016г. | 7,9%               | 11,8%   | 10,6%                 | 14,2%   | 10,5%                | 13,7%   | 10,5%                                    | 15,2%   | 15,1%             |

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

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

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

## 2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

| Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона     |        | Значение |                        |
|--|--------|----------|------------------------|
|  |        | Среднее  | Доверительный интервал |
| <b>Удельная цена</b>   |        |          |                        |
| Областной центр  | ТЗ № 1 | 1,00     | 1,00                   |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра      | ТЗ № 2 | 0,76     | 0,74                   |
| Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью   | ТЗ № 3 | 0,69     | 0,67                   |
| Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов | ТЗ № 4 | 0,55     | 0,53                   |
| Прочие населенные пункты   | ТЗ № 5 | 0,44     | 0,42                   |
| <b>Удельная арендная ставка</b>                                  |        |          |                        |
| Областной центр  | ТЗ № 1 | 1,00     | 1,00                   |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра      | ТЗ № 2 | 0,76     | 0,74                   |
| Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью   | ТЗ № 3 | 0,69     | 0,68                   |
| Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов | ТЗ № 4 | 0,55     | 0,53                   |
| Прочие населенные пункты   | ТЗ № 5 | 0,44     | 0,41                   |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

| Город расположения объекта-аналога | Город расположения объекта оценки |       |       |       |       |        |         |         |         |         |         |          |           |           |           |           |            |             |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|
|                                    | Численность, тыс. чел.            | 15-25 | 25-40 | 40-60 | 60-90 | 90-135 | 135-200 | 200-280 | 280-420 | 420-630 | 630-950 | 950-1400 | 1400-2100 | 2100-3200 | 3200-4800 | 4800-7200 | 7200-10800 | 10800-16200 |
|                                    | 15-25                             | 1,00  | 0,95  | 0,90  | 0,85  | 0,81   | 0,77    | 0,73    | 0,69    | 0,66    | 0,62    | 0,59     | 0,56      | 0,53      | 0,50      | 0,48      | 0,45       | 0,43        |
| 25-40                              | 1,05                              | 1,00  | 0,95  | 0,90  | 0,85  | 0,81   | 0,77    | 0,73    | 0,69    | 0,66    | 0,62    | 0,59     | 0,56      | 0,53      | 0,50      | 0,48      | 0,45       |             |
| 40-60                              | 1,11                              | 1,05  | 1,00  | 0,95  | 0,90  | 0,85   | 0,81    | 0,77    | 0,73    | 0,69    | 0,66    | 0,62     | 0,59      | 0,56      | 0,53      | 0,50      | 0,48       |             |
| 60-90                              | 1,17                              | 1,11  | 1,05  | 1,00  | 0,95  | 0,90   | 0,85    | 0,81    | 0,77    | 0,73    | 0,69    | 0,66     | 0,62      | 0,59      | 0,56      | 0,53      | 0,50       |             |
| 90-135                             | 1,23                              | 1,17  | 1,11  | 1,05  | 1,00  | 0,95   | 0,90    | 0,85    | 0,81    | 0,77    | 0,73    | 0,69     | 0,66      | 0,62      | 0,59      | 0,56      | 0,53       |             |

|             |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 135-200     | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,77 | 0,73 | 0,69 | 0,65 | 0,62 | 0,59 | 0,56 |
| 200-280     | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,77 | 0,73 | 0,69 | 0,66 | 0,62 | 0,59 |
| 280-420     | 1,45 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,77 | 0,73 | 0,69 | 0,66 | 0,62 |
| 420-630     | 1,52 | 1,45 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,77 | 0,73 | 0,69 | 0,66 |
| 630-950     | 1,61 | 1,52 | 1,45 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,77 | 0,73 | 0,69 |
| 950-1400    | 1,69 | 1,61 | 1,52 | 1,45 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,77 | 0,73 |
| 1400-2100   | 1,79 | 1,69 | 1,61 | 1,52 | 1,45 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,77 |
| 2100-3200   | 1,88 | 1,79 | 1,69 | 1,61 | 1,52 | 1,45 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 |
| 3200-4800   | 1,98 | 1,88 | 1,79 | 1,69 | 1,61 | 1,52 | 1,45 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 |
| 4800-7200   | 2,09 | 1,98 | 1,88 | 1,79 | 1,69 | 1,61 | 1,52 | 1,45 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 |
| 7200-10800  | 2,20 | 2,09 | 1,98 | 1,88 | 1,79 | 1,69 | 1,61 | 1,52 | 1,45 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 |
| 10800-16200 | 2,32 | 2,20 | 2,09 | 1,98 | 1,88 | 1,79 | 1,69 | 1,61 | 1,52 | 1,45 | 1,37 | 1,30 | 1,23 | 1,17 | 1,10 | 1,05 | 1,00 |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

|                                    | Город расположения объекта оценки |       |       |       |       |        |         |         |         |         |         |          |           |           |           |           |            |             |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|
|                                    | Численность, тыс. чел.            | 15-25 | 25-40 | 40-60 | 60-90 | 90-135 | 135-200 | 200-280 | 280-420 | 420-630 | 630-950 | 950-1400 | 1400-2100 | 2100-3200 | 3200-4800 | 4800-7200 | 7200-10800 | 10800-16200 |
| Город расположения объекта-аналога | 15-25                             | 1,00  | 0,95  | 0,91  | 0,86  | 0,82   | 0,78    | 0,75    | 0,71    | 0,68    | 0,65    | 0,61     | 0,59      | 0,56      | 0,53      | 0,51      | 0,48       | 0,46        |
|                                    | 25-40                             | 1,05  | 1,00  | 0,95  | 0,91  | 0,86   | 0,82    | 0,78    | 0,75    | 0,71    | 0,68    | 0,65     | 0,61      | 0,59      | 0,56      | 0,53      | 0,51       | 0,48        |
|                                    | 40-60                             | 1,10  | 1,05  | 1,00  | 0,95  | 0,91   | 0,86    | 0,82    | 0,78    | 0,75    | 0,71    | 0,68     | 0,65      | 0,61      | 0,59      | 0,56      | 0,53       | 0,51        |
|                                    | 60-90                             | 1,16  | 1,10  | 1,05  | 1,00  | 0,95   | 0,91    | 0,86    | 0,82    | 0,78    | 0,75    | 0,71     | 0,68      | 0,65      | 0,61      | 0,59      | 0,56       | 0,53        |
|                                    | 90-135                            | 1,21  | 1,16  | 1,10  | 1,05  | 1,00   | 0,95    | 0,91    | 0,86    | 0,82    | 0,78    | 0,75     | 0,71      | 0,68      | 0,65      | 0,61      | 0,59       | 0,56        |
|                                    | 135-200                           | 1,28  | 1,21  | 1,16  | 1,10  | 1,05   | 1,00    | 0,95    | 0,91    | 0,86    | 0,82    | 0,78     | 0,75      | 0,71      | 0,68      | 0,65      | 0,61       | 0,59        |
|                                    | 200-280                           | 1,34  | 1,28  | 1,21  | 1,16  | 1,10   | 1,05    | 1,00    | 0,95    | 0,91    | 0,86    | 0,82     | 0,78      | 0,75      | 0,71      | 0,68      | 0,65       | 0,61        |
|                                    | 280-420                           | 1,41  | 1,34  | 1,28  | 1,21  | 1,16   | 1,10    | 1,05    | 1,00    | 0,95    | 0,91    | 0,86     | 0,82      | 0,78      | 0,75      | 0,71      | 0,68       | 0,65        |
|                                    | 420-630                           | 1,48  | 1,41  | 1,34  | 1,28  | 1,21   | 1,16    | 1,10    | 1,05    | 1,00    | 0,95    | 0,91     | 0,86      | 0,82      | 0,78      | 0,75      | 0,71       | 0,68        |
|                                    | 630-950                           | 1,55  | 1,48  | 1,41  | 1,34  | 1,28   | 1,21    | 1,16    | 1,10    | 1,05    | 1,00    | 0,95     | 0,91      | 0,86      | 0,82      | 0,78      | 0,75       | 0,71        |
|                                    | 950-1400                          | 1,63  | 1,55  | 1,48  | 1,41  | 1,34   | 1,28    | 1,21    | 1,16    | 1,10    | 1,05    | 1,00     | 0,95      | 0,91      | 0,86      | 0,82      | 0,78       | 0,75        |
|                                    | 1400-2100                         | 1,71  | 1,63  | 1,55  | 1,48  | 1,41   | 1,34    | 1,28    | 1,21    | 1,16    | 1,10    | 1,05     | 1,00      | 0,95      | 0,91      | 0,86      | 0,82       | 0,78        |
|                                    | 2100-3200                         | 1,79  | 1,71  | 1,63  | 1,50  | 1,48   | 1,41    | 1,34    | 1,28    | 1,21    | 1,16    | 1,10     | 1,05      | 1,00      | 0,95      | 0,91      | 0,86       | 0,82        |
|                                    | 3200-4800                         | 1,88  | 1,79  | 1,71  | 1,63  | 1,55   | 1,48    | 1,41    | 1,34    | 1,28    | 1,21    | 1,16     | 1,10      | 1,05      | 1,00      | 0,95      | 0,91       | 0,86        |
|                                    | 4800-7200                         | 1,98  | 1,88  | 1,79  | 1,71  | 1,63   | 1,55    | 1,48    | 1,41    | 1,34    | 1,28    | 1,21     | 1,16      | 1,10      | 1,05      | 1,00      | 0,95       | 0,91        |
|                                    | 7200-10800                        | 2,07  | 1,98  | 1,88  | 1,79  | 1,71   | 1,63    | 1,55    | 1,48    | 1,41    | 1,34    | 1,28     | 1,21      | 1,16      | 1,10      | 1,05      | 1,00       | 0,95        |
| 10800-16200                        | 2,18                              | 2,07  | 1,98  | 1,88  | 1,79  | 1,71   | 1,63    | 1,55    | 1,48    | 1,41    | 1,34    | 1,28     | 1,21      | 1,16      | 1,10      | 1,05      | 1,00       |             |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

| Город расположения объекта-аналога | Город расположения объекта оценки          |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|------------------------------------|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                    | Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес. | 15-17 | 17-19 | 19-21 | 21-23 | 23-25 | 25-27 | 27-29 | 29-31 | 31-33 | 33-35 | 35-37 | 37-39 | 39-41 | 41-43 | 43-45 | 45-47 | 47-49 | 49-51 |
| 15-17                              | 1,00                                       | 0,91  | 0,83  | 0,77  | 0,72  | 0,67  | 0,64  | 0,60  | 0,57  | 0,54  | 0,52  | 0,50  | 0,48  | 0,46  | 0,44  | 0,43  | 0,41  | 0,40  |       |
| 17-19                              | 1,10                                       | 1,00  | 0,92  | 0,85  | 0,79  | 0,74  | 0,70  | 0,66  | 0,63  | 0,60  | 0,57  | 0,55  | 0,52  | 0,50  | 0,48  | 0,47  | 0,45  | 0,44  |       |
| 19-21                              | 1,20                                       | 1,09  | 1,00  | 0,93  | 0,86  | 0,81  | 0,76  | 0,72  | 0,68  | 0,65  | 0,62  | 0,59  | 0,57  | 0,55  | 0,53  | 0,51  | 0,49  | 0,48  |       |
| 21-23                              | 1,29                                       | 1,18  | 1,08  | 1,00  | 0,93  | 0,87  | 0,82  | 0,78  | 0,74  | 0,70  | 0,67  | 0,64  | 0,62  | 0,59  | 0,57  | 0,55  | 0,53  | 0,51  |       |
| 23-25                              | 1,39                                       | 1,26  | 1,16  | 1,07  | 1,00  | 0,94  | 0,88  | 0,83  | 0,79  | 0,75  | 0,72  | 0,69  | 0,66  | 0,64  | 0,61  | 0,59  | 0,57  | 0,55  |       |
| 25-27                              | 1,48                                       | 1,35  | 1,24  | 1,14  | 1,07  | 1,00  | 0,94  | 0,89  | 0,85  | 0,80  | 0,77  | 0,74  | 0,71  | 0,68  | 0,65  | 0,63  | 0,61  | 0,59  |       |
| 27-29                              | 1,57                                       | 1,43  | 1,31  | 1,22  | 1,13  | 1,06  | 1,00  | 0,95  | 0,90  | 0,85  | 0,82  | 0,78  | 0,75  | 0,72  | 0,69  | 0,67  | 0,65  | 0,63  |       |
| 29-31                              | 1,66                                       | 1,51  | 1,39  | 1,29  | 1,20  | 1,12  | 1,06  | 1,00  | 0,95  | 0,90  | 0,86  | 0,83  | 0,79  | 0,76  | 0,73  | 0,71  | 0,68  | 0,66  |       |
| 31-33                              | 1,75                                       | 1,59  | 1,46  | 1,35  | 1,26  | 1,18  | 1,11  | 1,05  | 1,00  | 0,95  | 0,91  | 0,87  | 0,83  | 0,80  | 0,77  | 0,75  | 0,72  | 0,70  |       |
| 33-35                              | 1,84                                       | 1,67  | 1,54  | 1,42  | 1,33  | 1,24  | 1,17  | 1,11  | 1,05  | 1,00  | 0,95  | 0,91  | 0,88  | 0,84  | 0,81  | 0,78  | 0,76  | 0,73  |       |
| 35-37                              | 1,93                                       | 1,75  | 1,61  | 1,49  | 1,39  | 1,30  | 1,23  | 1,16  | 1,10  | 1,05  | 1,00  | 0,96  | 0,92  | 0,88  | 0,85  | 0,82  | 0,79  | 0,77  |       |
| 37-39                              | 2,02                                       | 1,83  | 1,68  | 1,56  | 1,45  | 1,36  | 1,28  | 1,21  | 1,15  | 1,09  | 1,04  | 1,00  | 0,96  | 0,92  | 0,89  | 0,86  | 0,83  | 0,80  |       |
| 39-41                              | 2,10                                       | 1,91  | 1,75  | 1,62  | 1,51  | 1,42  | 1,33  | 1,26  | 1,20  | 1,14  | 1,09  | 1,04  | 1,00  | 0,92  | 0,93  | 0,89  | 0,86  | 0,83  |       |
| 41-43                              | 2,19                                       | 1,99  | 1,82  | 1,69  | 1,57  | 1,47  | 1,39  | 1,31  | 1,25  | 1,19  | 1,13  | 1,08  | 1,04  | 1,00  | 0,96  | 0,93  | 0,90  | 0,87  |       |
| 43-45                              | 2,27                                       | 2,06  | 1,89  | 1,75  | 1,63  | 1,53  | 1,44  | 1,36  | 1,29  | 1,23  | 1,18  | 1,13  | 1,08  | 1,04  | 1,00  | 0,96  | 0,93  | 0,90  |       |
| 45-47                              | 2,35                                       | 2,14  | 1,96  | 1,82  | 1,69  | 1,59  | 1,49  | 1,41  | 1,34  | 1,28  | 1,22  | 1,17  | 1,12  | 1,08  | 1,04  | 1,00  | 0,97  | 0,93  |       |
| 47-49                              | 2,43                                       | 2,21  | 2,03  | 1,88  | 1,75  | 1,64  | 1,55  | 1,46  | 1,39  | 1,32  | 1,26  | 1,21  | 1,16  | 1,11  | 1,07  | 1,04  | 1,00  | 0,97  |       |
| 49-51                              | 2,52                                       | 2,29  | 2,52  | 1,94  | 1,81  | 1,70  | 1,60  | 1,51  | 1,44  | 1,37  | 1,30  | 1,25  | 1,20  | 1,15  | 1,11  | 1,07  | 1,03  | 1,00  |       |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

| Город расположения объекта-аналога | Город расположения объекта оценки          |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|------------------------------------|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                    | Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес. | 15-17 | 17-19 | 19-21 | 21-23 | 23-25 | 25-27 | 27-29 | 29-31 | 31-33 | 33-35 | 35-37 | 37-39 | 39-41 | 41-43 | 43-45 | 45-47 | 47-49 | 49-51 |
| 15-17                              | 1,00                                       | 0,89  | 0,80  | 0,73  | 0,67  | 0,62  | 0,57  | 0,54  | 0,50  | 0,47  | 0,45  | 0,42  | 0,40  | 0,38  | 0,37  | 0,35  | 0,34  | 0,32  |       |
| 17-19                              | 1,12                                       | 1,00  | 0,90  | 0,82  | 0,75  | 0,69  | 0,65  | 0,60  | 0,57  | 0,53  | 0,50  | 0,48  | 0,45  | 0,43  | 0,41  | 0,39  | 0,38  | 0,36  |       |
| 19-21                              | 1,25                                       | 1,11  | 1,00  | 0,91  | 0,83  | 0,77  | 0,72  | 0,67  | 0,63  | 0,59  | 0,56  | 0,53  | 0,50  | 0,48  | 0,46  | 0,44  | 0,42  | 0,40  |       |
| 21-23                              | 1,37                                       | 1,22  | 1,10  | 1,00  | 0,92  | 0,85  | 0,79  | 0,74  | 0,69  | 0,65  | 0,61  | 0,58  | 0,55  | 0,53  | 0,50  | 0,48  | 0,46  | 0,44  |       |
| 23-25                              | 1,49                                       | 1,33  | 1,20  | 1,09  | 1,00  | 0,92  | 0,86  | 0,80  | 0,75  | 0,71  | 0,67  | 0,63  | 0,60  | 0,57  | 0,55  | 0,53  | 0,50  | 0,48  |       |
| 25-27                              | 1,62                                       | 1,44  | 1,30  | 1,18  | 1,08  | 1,00  | 0,93  | 0,87  | 0,81  | 0,77  | 0,72  | 0,69  | 0,65  | 0,62  | 59,00 | 0,57  | 0,54  | 0,52  |       |
| 27-29                              | 1,74                                       | 1,55  | 1,40  | 1,27  | 1,16  | 1,08  | 1,00  | 0,93  | 0,88  | 0,83  | 0,78  | 0,74  | 0,70  | 0,67  | 0,64  | 0,61  | 0,59  | 0,56  |       |
| 29-31                              | 1,86                                       | 1,66  | 1,49  | 1,36  | 1,25  | 1,15  | 1,07  | 1,00  | 0,94  | 0,88  | 0,83  | 0,79  | 0,75  | 0,72  | 0,68  | 0,65  | 0,63  | 0,60  |       |
| 31-33                              | 1,99                                       | 1,77  | 1,59  | 1,45  | 1,33  | 1,23  | 1,14  | 1,07  | 1,00  | 0,94  | 0,89  | 0,84  | 0,80  | 0,76  | 0,73  | 0,70  | 0,67  | 0,64  |       |
| 33-35                              | 2,11                                       | 1,88  | 1,69  | 1,54  | 1,41  | 1,30  | 1,21  | 1,13  | 1,06  | 1,00  | 0,94  | 0,90  | 0,85  | 0,81  | 0,77  | 0,74  | 0,71  | 0,68  |       |
| 35-37                              | 2,23                                       | 1,99  | 1,79  | 1,63  | 1,49  | 1,38  | 1,28  | 1,20  | 1,12  | 1,06  | 1,00  | 0,95  | 0,90  | 0,86  | 0,82  | 0,78  | 0,75  | 0,72  |       |
| 37-39                              | 2,35                                       | 2,10  | 1,89  | 1,72  | 1,58  | 1,46  | 1,35  | 1,26  | 1,19  | 1,12  | 1,05  | 1,00  | 0,95  | 0,91  | 0,86  | 0,83  | 0,79  | 0,76  |       |
| 39-41                              | 2,48                                       | 2,20  | 1,99  | 1,81  | 1,66  | 1,53  | 1,42  | 1,33  | 1,25  | 1,17  | 1,11  | 1,05  | 1,00  | 0,95  | 0,91  | 0,87  | 0,83  | 0,80  |       |

|       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 41-43 | 2,60 | 2,31 | 2,08 | 1,90 | 1,74 | 1,61 | 1,49 | 1,40 | 1,31 | 1,23 | 1,16 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,88 | 0,84 |
| 43-45 | 2,72 | 2,42 | 2,18 | 1,99 | 1,82 | 1,68 | 1,56 | 1,46 | 1,37 | 1,29 | 1,22 | 1,16 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,96 | 0,92 | 0,88 |
| 45-47 | 2,84 | 2,53 | 2,28 | 2,08 | 1,90 | 1,76 | 1,63 | 1,53 | 1,43 | 1,35 | 1,27 | 1,21 | 1,15 | 1,09 | 1,04 | 1,00 | 0,96 | 0,92 |
| 47-49 | 2,97 | 2,64 | 2,38 | 2,16 | 1,99 | 1,83 | 1,71 | 1,59 | 1,49 | 1,41 | 1,33 | 1,26 | 1,20 | 1,14 | 1,09 | 1,04 | 1,00 | 0,96 |
| 49-51 | 3,09 | 2,75 | 3,09 | 2,25 | 2,07 | 1,91 | 1,78 | 1,66 | 1,56 | 1,46 | 1,38 | 1,31 | 1,25 | 1,19 | 1,13 | 1,09 | 1,04 | 1,00 |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

| Наименование типовой территориальной зоны в пределах города   | Значение |                        |      |      |
|---|----------|------------------------|------|------|
|   | Среднее  | Доверительный интервал |      |      |
| <b>Удельная цена</b>  |          |                        |      |      |
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)   | ТЗ № 1   | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров                         | ТЗ № 2   | 0,87                   | 0,85 | 0,88 |
| Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокэтажными зданиями | ТЗ № 3   | 0,78                   | 0,77 | 0,79 |
| Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)               | ТЗ № 4   | 0,71                   | 0,69 | 0,73 |
| Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.       | ТЗ № 5   | 0,6                    | 0,58 | 0,62 |
| Районы рядом с крупными автомагистралями  | ТЗ № 6   | 0,73                   | 0,71 | 0,75 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |          |                        |      |      |
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)   | ТЗ № 1   | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров                         | ТЗ № 2   | 0,86                   | 0,85 | 0,88 |
| Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокэтажными зданиями | ТЗ № 3   | 0,77                   | 0,76 | 0,79 |
| Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)               | ТЗ № 4   | 0,71                   | 0,69 | 0,73 |
| Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.       | ТЗ № 5   | 0,59                   | 0,57 | 0,62 |
| Районы рядом с крупными автомагистралями  | ТЗ № 6   | 0,73                   | 0,71 | 0,75 |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

### 2.7. Физические характеристики объектов.

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

#### Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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

| Наименование типа объекта недвижимости                      | Значение |                        |      |      |
|---|----------|------------------------|------|------|
|   | Среднее  | Доверительный интервал |      |      |
| <b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b> |          |                        |      |      |
| <b>Удельная цена</b>  |          |                        |      |      |
| Отдельно стоящее здание с земельным участком                | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Встроенное помещение  | Тип 2    | 0,9                    | 0,89 | 0,91 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>                             |          |                        |      |      |
| Отдельно стоящее здание с земельным участком                | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Встроенное помещение  | Тип 2    | 0,93                   | 0,92 | 0,94 |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

**Этаж расположения объекта**

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 41.

Таблица 41.

**Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости**

| Наименование расположения объекта недвижимости              | Значение |                        |      |      |
|---|----------|------------------------|------|------|
|   | Среднее  | Доверительный интервал |      |      |
| <b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b> |          |                        |      |      |
| <b>Удельная цена</b>  |          |                        |      |      |
| 1-ый этаж   | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Подвал  | Тип 2    | 0,71                   | 0,7  | 0,73 |
| Цоколь  | Тип 3    | 0,82                   | 0,81 | 0,83 |
| 2-й этаж и выше   | Тип 4    | 0,87                   | 0,86 | 0,88 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>                             |          |                        |      |      |
| 1-ый этаж   | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Подвал  | Тип 2    | 0,72                   | 0,7  | 0,73 |
| Цоколь  | Тип 3    | 0,82                   | 0,81 | 0,83 |
| 2-й этаж и выше   | Тип 4    | 0,86                   | 0,85 | 0,87 |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

**Площадь объектов недвижимости**

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

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

| Общая площадь объекта оценки, кв. м | Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м |         |         |         |          |           |           |       |
|-------------------------------------|--|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
|                                     | <100   | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| <b>Удельная цена</b>                |  |         |         |         |          |           |           |       |
| <100                                | 1  | 1,07    | 1,17    | 1,25    | 1,3      | 1,36      | 1,41      | 1,44  |
| 100-250                             | 0,93   | 1       | 1,1     | 1,17    | 1,21     | 1,27      | 1,32      | 1,34  |
| 250-500                             | 0,85   | 0,91    | 1       | 1,06    | 1,11     | 1,16      | 1,2       | 1,22  |
| 500-750                             | 0,8  | 0,86    | 0,94    | 1       | 1,04     | 1,09      | 1,13      | 1,15  |
| 750-1000                            | 0,77   | 0,82    | 0,9     | 0,96    | 1        | 1,04      | 1,09      | 1,11  |
| 1000-1500                           | 0,74   | 0,79    | 0,86    | 0,92    | 0,96     | 1         | 1,04      | 1,06  |
| 1500-2000                           | 0,71   | 0,76    | 0,83    | 0,88    | 0,92     | 0,96      | 1         | 1,02  |
| >2000                               | 0,7  | 0,74    | 0,82    | 0,87    | 0,9      | 0,94      | 0,98      | 1     |
| <b>Удельная арендная ставка</b>     |  |         |         |         |          |           |           |       |
| <100                                | 1  | 1,07    | 1,17    | 1,24    | 1,29     | 1,34      | 1,39      | 1,42  |
| 100-250                             | 0,94   | 1       | 1,09    | 1,16    | 1,21     | 1,26      | 1,31      | 1,33  |
| 250-500                             | 0,86   | 0,92    | 1       | 1,06    | 1,1      | 1,15      | 1,2       | 1,21  |
| 500-750                             | 0,81   | 0,86    | 0,94    | 1       | 1,04     | 1,08      | 1,13      | 1,14  |
| 750-1000                            | 0,78   | 0,83    | 0,91    | 0,96    | 1        | 1,04      | 1,08      | 1,1   |
| 1000-1500                           | 0,75   | 0,8     | 0,87    | 0,92    | 0,96     | 1         | 1,04      | 1,06  |
| 1500-2000                           | 0,72   | 0,77    | 0,84    | 0,89    | 0,92     | 0,96      | 1         | 1,02  |

| Общая площадь<br>объекта оценки, кв. м | Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м |         |         |         |          |           |           |       |
|--|--|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
|  | <100   | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| >2000                                  | 0,71   | 0,75    | 0,82    | 0,87    | 0,91     | 0,95      | 0,98      | 1     |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

#### Техническое состояние объектов недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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

| Наименование коэффициента                         | Значение |                        |      |      |
|---|----------|------------------------|------|------|
|   | Среднее  | Доверительный интервал |      |      |
| <b>Удельная цена</b>                              |          |                        |      |      |
| Удовлетворительное состояние                      | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Хорошее состояние (новое строительство)           | Тип 2    | 1,24                   | 1,23 | 1,26 |
| Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт) | Тип 3    | 0,73                   | 0,71 | 0,74 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>                   |          |                        |      |      |
| Удовлетворительное состояние                      | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Хорошее состояние (новое строительство)           | Тип 2    | 1,23                   | 1,21 | 1,25 |
| Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт) | Тип 3    | 0,73                   | 0,71 | 0,74 |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

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

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

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

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

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

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

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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

| Наименование коэффициента       | Значение |                        |      |      |
|---------------------------------|----------|------------------------|------|------|
|                                 | Среднее  | Доверительный интервал |      |      |
| <b>Удельная цена</b>            |          |                        |      |      |
| Выгодное расположение           | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Расположение без преимуществ    | Тип 2    | 0,79                   | 0,78 | 0,80 |
| <b>Удельная арендная ставка</b> |          |                        |      |      |
| Выгодное расположение           | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Расположение без преимуществ    | Тип 2    | 0,79                   | 0,78 | 0,80 |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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

| Наименование коэффициента       | Значение |                        |      |      |
|---------------------------------|----------|------------------------|------|------|
|                                 | Среднее  | Доверительный интервал |      |      |
| <b>Удельная цена</b>            |          |                        |      |      |
| Объект без ограничений доступа  | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Объект на закрытой территории   | Тип 2    | 0,77                   | 0,76 | 0,78 |
| <b>Удельная арендная ставка</b> |          |                        |      |      |
| Объект без ограничений доступа  | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Объект на закрытой территории   | Тип 2    | 0,77                   | 0,76 | 0,78 |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.*

### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

- по итогам 3 кв. 2016 г. наблюдается рост цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- по итогам 3 кв. 2016 г. наблюдается рост арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

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

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

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

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

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

Анализ рынка, представленный выше, показывает, что оцениваемое встроенное помещение, исходя из функционального назначения здания и расположения помещения, может быть использовано в качестве офисно – торгового объекта свободного назначения.

**Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемого объекта следует рассматривать использование в качестве встроенного помещения нежилого назначения, а именно офисно – торгового объекта свободного 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 рынка не заплатил 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 элементарных 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. 46.

Таблица 46.

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 используются 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 используются 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 (рыночным) подходом

#### 6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

#### 6.1.2. Расчет стоимости 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. Для отбора объектов-аналогов использовался следующий алгоритм:

- расчет медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- расчет модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы выборки;
- сортировка объектов анализов по показателю возрастания модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы выборки;
- выбор объектов анализа с минимальными значениями показателя модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы выборки.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Результаты выбора объектов-аналогов

| Объект-аналог   | Объект анализа   | Удельная цена, руб./кв. м | Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м | Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы выборки |
|-----------------|------------------|---------------------------|--|---|
| Объект-аналог 1 | Объект анализа 1 | 130 000                   | 130 000  | 0,00  |
| Объект-аналог 2 | Объект анализа 4 | 128 216                   | 130 000  | 1,37  |

| Объект-аналог    | Объект анализа   | Удельная цена, руб./кв. м | Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м | Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы выборки |
|------------------|------------------|---------------------------|--|---|
| Объект-аналог 3  | Объект анализа 7 | 131 988                   | 130 000  | 1,53  |
| Объект-аналог 4  | Объект анализа 3 | 133 333                   | 130 000  | 2,56  |
| Объект-аналог 5  | Объект анализа 6 | 124 685                   | 130 000  | 4,09  |
| Не использовался | Объект анализа 2 | 116 667                   | 130 000  | 10,26   |
| Не использовался | Объект анализа 5 | 150 000                   | 130 000  | 15,38   |

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

#### Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

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 объекты 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.
12. Ограниченность доступа.

Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов представлено в табл. 48.

Таблица 48.

## 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  | право собственности   | право собственности   | право собственности  | право собственности   | право собственности  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная оплата  | полная оплата   | полная оплата   | полная оплата  | полная оплата   | полная оплата  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | типичные для рынка   | типичные для рынка  | типичные для рынка  | типичные для рынка   | типичные для рынка  | типичные для рынка   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)             | дата оценки - 25.11.2016 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. Профсоюзное, д. 21 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Сибирская, д. 15 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Университетская | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Магистральная  | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Комсомольский пр-т, д. 25 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась   |
| - ценовая зона в пределах области                                     | ТЗ № 3   | ТЗ № 3  | ТЗ № 3  | ТЗ № 3   | ТЗ № 3  | ТЗ № 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - численность населения населенного пункта, тыс. чел.                 | 348,643  | 348,643   | 348,643   | 348,643  | 348,643   | 348,643  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.      | н/д  | н/д   | н/д   | н/д  | н/д   | н/д  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - типовая зона в пределах города                                      | ТЗ № 3   | ТЗ № 3  | ТЗ № 3  | ТЗ № 3   | ТЗ № 3  | ТЗ № 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики:  |  |   |   |  |   |  |   |
| - класс объекта   | офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов  | офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов     | офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов   | офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов  | офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов | офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов        | 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   | 1  | 1   | 1  | Отличия существенные, вводится поправка на этаж   |
| - общая площадь, кв.м   | 1 512,10   | 150,00  | 113,20  | 644,00   | 45,00   | 55,50  | Отличия существенные, вводится поправка на площадь  |
| - техническое состояние здания  | хорошее состояние  | хорошее состояние   | хорошее состояние   | хорошее состояние  | хорошее состояние   | хорошее состояние  | 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   |
|--|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
| - состояние отделки  | отделка "люкс"   | среднее состояние            | Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки |
| Экономические характеристики                               | Договор аренды имущества №240914-А от 24 сентября 2014 г. с возможностью досрочного расторжения. Срок действия Договора с даты подписания по 31.07.2015 (10 мес.), с правом пролонгации на тот же срок в конце срока действия. | нет данных                   | Отличия не существенные, корректировка не проводилась        |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует  | отсутствует                  | отсутствует                  | отсутствует                  | отсутствует                  | отсутствует                  | Отличий нет, корректировка не проводилась                    |
| Внутриквартальное расположение                             | без существенных преимуществ   | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | без существенных преимуществ | 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. 48 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов;
- поправку на физические характеристики (в части этажа расположения);
- поправку на физические характеристики (в части общей площади);
- поправку на физические характеристики (в части состояние отделки).

#### Описание проведенных корректировок (поправок).

##### 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 уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 49.

**Таблица 49.**

#### **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%  |
| более 500                                 | 3%  | 5%  |

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

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), исходя из численности населения города Сургут, принята равной значению (минус) 5% для коммерческой недвижимости (офисно - торговой).

##### Поправка на физические характеристики (в части расположения этажа).

В общем случае этаж расположения объекта влияет на показатели удельной стоимости объекта недвижимости.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на этаж расположения объекта определена на основе информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год, (см. табл. 50).

Таблица 50.

## Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

| Наименование расположения объекта недвижимости              | Значение |                        |      |      |
|---|----------|------------------------|------|------|
|   | Среднее  | Доверительный интервал |      |      |
| <b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b> |          |                        |      |      |
| <b>Удельная цена</b>  |          |                        |      |      |
| 1-ый этаж   | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Подвал  | Тип 2    | 0,71                   | 0,7  | 0,73 |
| Цоколь  | Тип 3    | 0,82                   | 0,81 | 0,83 |
| 2-й этаж и выше   | Тип 4    | 0,87                   | 0,86 | 0,88 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>                             |          |                        |      |      |
| 1-ый этаж   | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Подвал  | Тип 2    | 0,72                   | 0,70 | 0,73 |
| Цоколь  | Тип 3    | 0,82                   | 0,81 | 0,83 |
| 2-й этаж и выше   | Тип 4    | 0,86                   | 0,85 | 0,87 |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Отсюда матрица коэффициентов изменения цены в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости и объектов - аналогов, примет вид, представлены в табл. 51.

Таблица 51.

## Матрица коэффициентов изменения цены в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

| Этаж расположения объекта оценки | Этаж расположения объекта – аналога |        |        |               |
|----------------------------------|-------------------------------------|--------|--------|---------------|
|                                  | подвал                              | цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |
| <b>Удельная цена</b>             |                                     |        |        |               |
| подвал                           | 1                                   | 0,87   | 0,71   | 0,82          |
| цоколь                           | 1,15                                | 1      | 0,82   | 0,95          |
| 1 этаж                           | 1,40                                | 1,22   | 1      | 1,15          |
| 2 этаж и выше                    | 1,21                                | 1,06   | 0,87   | 1             |
| <b>Удельная арендная ставка</b>  |                                     |        |        |               |
| подвал                           | 1                                   | 0,88   | 0,72   | 0,83          |
| цоколь                           | 1,14                                | 1      | 0,82   | 0,95          |
| 1 этаж                           | 1,40                                | 1,22   | 1      | 1,16          |
| 2 этаж и выше                    | 1,20                                | 1,05   | 0,86   | 1             |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Таким образом, при проведении настоящей оценки поправка на этаж определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = \sum_{i=1}^n [(K_i - 1) * D_i] * 100\% ,$$

где:

$K_i$  - коэффициенты матрицы для i-го типа расположения, представленные в табл. 51;

$D_i$  - доля помещения для i-го типа расположения, от общей площади помещения.

В соответствие с экспликацией оцениваемого помещения, расположения помещения по этажам выглядит следующим образом:

- подвал – 292,8 кв.м., что составляет 0,194 от общей площади оцениваемого помещения;
- 1 этаж – 93,4 кв.м., что составляет 0,062 от общей площади оцениваемого помещения;
- подвал – 1 125,9 кв.м., что составляет 0,745 от общей площади оцениваемого помещения.

Соответственно принятые при проведении оценки значения поправок на этаж расположения помещения, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

## Значения поправок на этаж расположения, %

| Кадастровый (или условный) номер объекта | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 86:10:0101019:2457                       | -15,3           | -15,3           | -15,3           | -15,3           | -15,3           |

Источник. 1. Анализ и расчет Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объекта определена на основе информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год, (см. табл. 53).

Таблица 53.

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

| Общая площадь объекта оценки, кв. м | Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м |         |         |         |          |           |           |       |
|-------------------------------------|--|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
|                                     | <100   | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| <b>Удельная цена</b>                |  |         |         |         |          |           |           |       |
| <100                                | 1  | 1,07    | 1,17    | 1,25    | 1,3      | 1,36      | 1,41      | 1,44  |
| 100-250                             | 0,93   | 1       | 1,1     | 1,17    | 1,21     | 1,27      | 1,32      | 1,34  |
| 250-500                             | 0,85   | 0,91    | 1       | 1,06    | 1,11     | 1,16      | 1,2       | 1,22  |
| 500-750                             | 0,8  | 0,86    | 0,94    | 1       | 1,04     | 1,09      | 1,13      | 1,15  |
| 750-1000                            | 0,77   | 0,82    | 0,9     | 0,96    | 1        | 1,04      | 1,09      | 1,11  |
| 1000-1500                           | 0,74   | 0,79    | 0,86    | 0,92    | 0,96     | 1         | 1,04      | 1,06  |
| 1500-2000                           | 0,71   | 0,76    | 0,83    | 0,88    | 0,92     | 0,96      | 1         | 1,02  |
| >2000                               | 0,7  | 0,74    | 0,82    | 0,87    | 0,9      | 0,94      | 0,98      | 1     |
| <b>Удельная арендная ставка</b>     |  |         |         |         |          |           |           |       |
| <100                                | 1  | 1,07    | 1,17    | 1,24    | 1,29     | 1,34      | 1,39      | 1,42  |
| 100-250                             | 0,94   | 1       | 1,09    | 1,16    | 1,21     | 1,26      | 1,31      | 1,33  |
| 250-500                             | 0,86   | 0,92    | 1       | 1,06    | 1,1      | 1,15      | 1,2       | 1,21  |
| 500-750                             | 0,81   | 0,86    | 0,94    | 1       | 1,04     | 1,08      | 1,13      | 1,14  |
| 750-1000                            | 0,78   | 0,83    | 0,91    | 0,96    | 1        | 1,04      | 1,08      | 1,1   |
| 1000-1500                           | 0,75   | 0,8     | 0,87    | 0,92    | 0,96     | 1         | 1,04      | 1,06  |
| 1500-2000                           | 0,72   | 0,77    | 0,84    | 0,89    | 0,92     | 0,96      | 1         | 1,02  |
| >2000                               | 0,71   | 0,75    | 0,82    | 0,87    | 0,91     | 0,95      | 0,98      | 1     |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Таким образом, при проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$P = (K - 1) * 100\%$$

где:

$K$  - коэффициент матрицы, представленной в табл. 53.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого помещения, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

**Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого помещения**

| Объект-аналог     | Площадь оцениваемого объекта, кв. м | Площадь объекта-аналога, кв. м | Поправка на площадь, % |
|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Объект-аналог № 1 | 1512,10                             | 150,0                          | -24,0                  |
| Объект-аналог № 2 | 1512,10                             | 113,2                          | -24,0                  |
| Объект-аналог № 3 | 1512,10                             | 644,0                          | -12,0                  |
| Объект-аналог № 4 | 1512,10                             | 45,0                           | -29,0                  |
| Объект-аналог № 5 | 1512,10                             | 55,5                           | -29,0                  |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части состояние отделки).

В общем случае состояние отделки объекта влияет на показатели удельной стоимости объекта недвижимости.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на состояние отделки объекта определена на основе

информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год, (см. табл. 55).

Таблица 55.

**Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости**

| Наименование расположения объекта недвижимости              | Значение |                        |      |      |
|---|----------|------------------------|------|------|
|   | Среднее  | Доверительный интервал |      |      |
| <b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b> |          |                        |      |      |
| <b>Удельная цена</b>  |          |                        |      |      |
| Среднее состояние   | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Без отделки   | Тип 2    | 0,79                   | 0,78 | 0,81 |
| Требуется косметического ремонта                            | Тип 3    | 0,86                   | 0,85 | 0,87 |
| Отделка «Люкс»  | Тип 4    | 1,22                   | 1,21 | 1,24 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>                             |          |                        |      |      |
| Среднее состояние   | Тип 1    | 1,00                   | 1,00 | 1,00 |
| Без отделки   | Тип 2    | 0,78                   | 0,77 | 0,80 |
| Требуется косметического ремонта                            | Тип 3    | 0,86                   | 0,85 | 0,87 |
| Отделка «Люкс»  | Тип 4    | 1,23                   | 1,21 | 1,24 |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Отсюда матрица коэффициентов изменения цены в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости и объектов - аналогов, примет вид, представлены в табл. 56.

Таблица 56.

**Матрица коэффициентов изменения цены в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости**

| Состояние отделки объекта оценки | Состояние отделки объекта – аналога |                                  |                   |                |
|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------|
|                                  | Без отделки                         | Требуется косметического ремонта | Среднее состояние | Отделка «Люкс» |
| <b>Удельная цена</b>             |                                     |                                  |                   |                |
| Без отделки                      | 1                                   | 0,93                             | 0,79              | 0,65           |
| Требуется косметического ремонта | 1,08                                | 1                                | 0,86              | 0,70           |
| Среднее состояние                | 1,26                                | 1,17                             | 1                 | 0,82           |
| Отделка «Люкс»                   | 1,54                                | 1,43                             | 1,22              | 1              |
| <b>Удельная арендная ставка</b>  |                                     |                                  |                   |                |
| Без отделки                      | 1                                   | 0,91                             | 0,78              | 0,64           |
| Требуется косметического ремонта | 1,09                                | 1                                | 0,86              | 0,70           |
| Среднее состояние                | 1,28                                | 1,17                             | 1                 | 0,82           |
| Отделка «Люкс»                   | 1,57                                | 1,43                             | 1,23              | 1              |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Таким образом, при проведении настоящей оценки поправка на состояние отделки определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\% ,$$

где:

$K$  - коэффициент матрицы, представленной в табл. 56.

Принятые при проведении оценки значения поправок на состояние отделки помещений, представлены в табл. 57.

Таблица 57.

**Значения поправок на состояние отделки, %**

| Кадастровый (или условный) номер объекта | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 86:10:0101019:2457                       | 22,0            | 22,0            | 22,0            | 22,0            | 22,0            |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Рассчитанные значения скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 58.

Таблица 58.

## Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов

| Наименование показателей  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв. м  | 150,0           | 113,2           | 644,0           | 45,0            | 55,5            |
| Цена предложения, руб.  | 19 500 000      | 14 514 000      | 85 000 000      | 6 000 000       | 6 920 000       |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 130 000         | 128 216         | 131 988         | 133 333         | 124 685         |
| 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.                                | 123 500         | 121 805         | 125 389         | 126 666         | 118 451         |
| Поправка на этаж расположения, %                                  | -15,3           | -15,3           | -15,3           | -15,3           | -15,3           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                | 104 605         | 103 169         | 106 204         | 107 286         | 100 328         |
| Поправка на общую площадь, %                                      | -24,0           | -24,0           | -12,0           | -29,0           | -29,0           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                | 79 500          | 78 408          | 93 460          | 76 173          | 71 233          |
| Поправка на состояние отделки, %                                  | 22,0            | 22,0            | 22,0            | 22,0            | 22,0            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                | 96 990          | 95 658          | 114 021         | 92 931          | 86 904          |

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. 59.

Таблица 59.

## 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.                                      | 130 000         | 128 216         | 131 988         | 133 333         | 124 685         |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.                    | 96 990          | 95 658          | 114 021         | 92 931          | 86 904          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.                          | 33 010          | 32 558          | 17 967          | 40 402          | 37 781          |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м                                    | 161 718         |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 19,9            | 20,0            | 22,2            | 18,8            | 19,2            |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м | 98 000          |                 |                 |                 |                 |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**Расчет стоимости объекта 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. 60.

Таблица 60.

**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**

Ввиду 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. 60.

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. 61.

Таблица 61.

**Результаты расчета итогового значения стоимости оцениваемого объекта, без учета НДС**

| Кадастровый (или условный) номер объекта | Справедливая стоимость, руб., с учетом 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 объекта 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. Справочная литература**

1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг», при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения (в том числе и для условий кризиса)
3. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
5. Сборник рыночных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Интернет-ресурсы: [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru), <http://www.azbuka.ru/>, <http://www.ocenchik.ru>, <http://www.inbico.ru>, [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru), <http://gerz-surgut.ru>, <https://www.avito.ru>, <http://www.domofond.ru>, и др.

**3. Методическая литература**

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

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

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

Главная > Коммерческая недвижимость в Сургуте | Агентство недвижимости ГЕРЦ >

 Помещение свободного назначения, ул Университетская, 150м2

**Акция!**





[Задать вопрос](#)

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

[ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ НА ПРОСМОТР](#)

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



2. <http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-150967167>

**17 500 000 РУБ.** Коммерческая недвижимость на продажу  
ул. Университетская,3 напротив Газпрома, Центральный,  
Сургут, Ханты-Мансийский АО  
Центральный

[Рассчитать ипотеку](#) [В избранное](#)



Компания: Валентина  
Размещает объявления: 3 года 8 мес.  
Объявлений о продаже: 3  
Объявлений об аренде: 1  
Всего за 3 месяца: 2

[Показать номер](#)

**Написать владельцу объявления**

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

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

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки: 

[Отправить](#)

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

[VK](#) [G+](#) [f](#) [t](#) [S+](#)

Яндекс Директ

**Продажа помещений в Москве**  
glincom.com



[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

3. <http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-172942078>

**6 000 000 РУБ.** Коммерческая недвижимость на продажу  
ул. Магистральная, Сургут, Ханты-Мансийский АО  
Сургут

Рассчитать ипотеку

В избранное

Компания: Агентство недвижимости «ФЭСТ»  
Агентство отмечено «Знаком качества» Domofond.ru  
Размещает объявления: 3 года  
Объявлений о продаже: 432  
Объявлений об аренде: 2  
Всего за 3 месяца: 897

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

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

Запомнить меня  
 Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:  
73569

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

vk s f t g+

Ридекс Директ

Продажа помещений в Москве  
glinoom.com

Ипотечный калькулятор ставок

Площадь: 45м²  
Дата обновления объявления: 30/10/2016  
Дата публикации объявления: 30/10/2016  
Номер в каталоге: 172942078

Приблизительный ежемесячный платеж: **РУБ.**  
Платеж по основному долгу: **РУБ.**  
Платеж по процентам: **РУБ.**

4. <http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-167265917>

**14 514 000 РУБ.** **Офис на продажу**  
ул Сибирская, 15, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО  
Центральный

★ В избранное

Рассчитать ипотеку



**Офисное/торговое помещение, 113.2 м²**

Продается встроенное нежилое помещение, расположенное на 1 этаже жилого дома.  
В помещении расположено отделение Банка.  
Подробности по телефону.

Создать заметку | Распечатать | Пожаловаться

**Информация о предложении**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Цена: 14 514 000 РУБ.          | Площадь: 113,2м²                       |
| Цена за м²: 128 216 РУБ.       | Дата обновления объявления: 07/11/2016 |
| Тип: Коммерческая недвижимость | Дата публикации объявления: 05/08/2016 |
| Тип объекта: Офис              | Номер в каталоге: 167265917            |

**Расположение**

ул Сибирская, 15, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО  
Центральный

● Это предложение ● Похожие предложения

Компания:  
**АО БАНК СГБ**  
Размещает объявления: 2 года 11 мес.  
Объявлений о продаже: 15  
Объявлений об аренде: 3  
Всего за 3 месяца: 4

Показать номер

**Написать владельцу объявления**

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

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

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения



Яндекс Директ



5.

[https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_60\\_m\\_846011956](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_60_m_846011956)

Все объявления в Сургуте / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

**Продам помещение свободного назначения, 60 м²** 9 000 000 ₽  
№ 846011956, размещено 31 октября в 08:06 356 (+2)



8 932 416-30-92

Написать сообщение

Агентство: ФРК "Этажи"  
На Avito с сентября 2014 г.  
Среднее число объявлений: Антон  
Адрес: Ханты-Мансийский АО, Сургут, Ленина проспект

ФРК "Этажи"  
Услуги по продаже, покупке и аренде недвижимости. ЭТАЖИ – УЛУЩАЕМ ЖИЗНЬ!

566 объявлений агентства

Площадь: 60 м²

Адрес: Ханты-Мансийский АО, Сургут, Ленина проспект



Начните свою рекламную кампанию с Avito Профи

Узнать больше

6.  
[https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoetorgovoe\\_pomeschenie\\_55.5\\_m\\_818088738](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoetorgovoe_pomeschenie_55.5_m_818088738)

★ **Офисное/торговое помещение, 55.5 м<sup>2</sup>** 6 920 000 Р  
№ 818088738, размещено 7 ноября в 14:08 (738 (45))



8 346 239-81-10  
Написать сообщение

Агентство: АО БАНК СНГ  
На Avito с февраля 2013  
Специальность: Артур Маратович  
Адрес: Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н, Центральный, Комсомольский пр-кт, 25

Кредитная карта Тинькофф Платинум  
Tinkoff Bank ПЛАТИНУМ  
✓ До 300 000 Р  
✓ 0% до 55 дней  
Оформить за 5 мин.

Площадь: 55.5 м<sup>2</sup>  
Адрес: Ханты-Мансийский АО, Сургут, р-н Центральный, Комсомольский пр-кт 25



Продается встроенное нежилое помещение, расположенное на 1 этаже жилого дома.  
В помещении расположено отделение Банка.  
Подробности по телефону.

Антилед  
Распродажа, купить выгодно, окупают  
магазин cleanmex.ru

Аренда квартир в Сургуте!  
Гипермаркет, школа, аптека

7. <http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-168754770>

ЕСТЬ 250 000 РУБ? КУПИ УЧАСТОК  
на 37 кв. Новой Риги! Беспроцентная рассрочка

**85 000 000 РУБ.** Коммерческая недвижимость на продажу  
ул Университетская, 5, Центральный, Surgut, Ханты-Мансийский АО  
Центральный

Расширить ипотеку



3 из 20

Связаться с владельцем

Показать номер

**Помещение свободного назначения, 644 м<sup>2</sup>**

Объект расположен на первом этаже многоквартирного жилого дома (9 этажей); встроено-пристроенное помещение.  
Год ввода дома в эксплуатацию – 2003г.; объект эксплуатируется с 2008г.  
Сегмент рынка – рынок коммерческой недвижимости (оздоровительный центр).  
Право собственности – полное право собственности.  
Класс капитальности – I  
Общая площадь помещения, кв. м. – 644,0  
Местонахождение объекта – в зоне жилой застройки города, дом входит в структуру застройки Ядра центра г. Сургуля.  
Соседнее расположение с рядом градообразующих предприятий: ОАО «Тюменьэнерго», ООО «Газпром трансгаз Сургут».  
Транспортная доступность объекта – хорошая, маршруты городских автобусов и маршрутное такси.  
Качество подъездных дорог – с твердым покрытием.  
Доступные инженерные коммуникации – наличие центральных электрических сетей, водопровода, канализации, теплотрассы, телефонная сеть.  
В составе объекта выделено 14 кабинетов (8 т.ч. помещения газопроводов), фитнес-бар с кузней, 3 олдтайм помещения, холл, входная группа, 6 вспомогательных помещений, 5 с/у, 9 душевых, тренажерный зал 70 кв. м. с витражами, бран-зона.

Компания: Собственник  
Размещает объявления: 5 лет 6 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 3  
Открыть другие объекты в аренду: 1  
Бего за 3 месяца: 2

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

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

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

Отправить

Отправьте это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Ищете помещение под магазин? marketplace.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

Воломакина 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,<br>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<br>(жилое, нежилое)  |
| 6    | Вид жилого помещения:   | —<br>(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) |

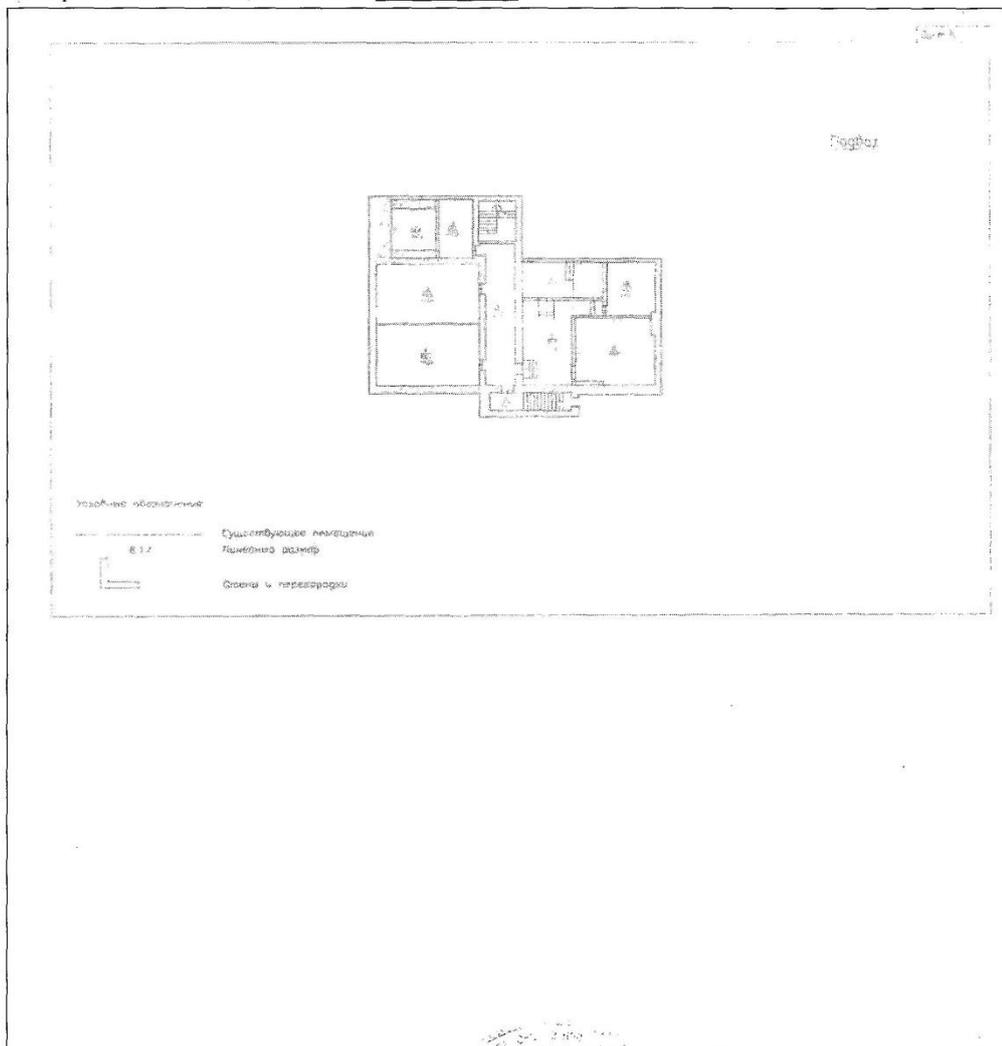
КП.2

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

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

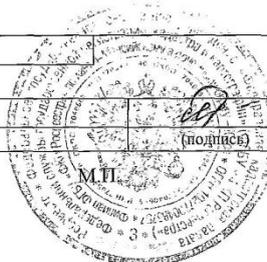
|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| "14" мая 2015 г. № 86/201/15-140558 |                    |
| Кадастровый номер:                  | 86:10:0101019:2457 |

План расположения помещения на этаже Этаж № подвал:



|            |  |
|------------|--|
| Масштаб 1: |  |
|------------|--|

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

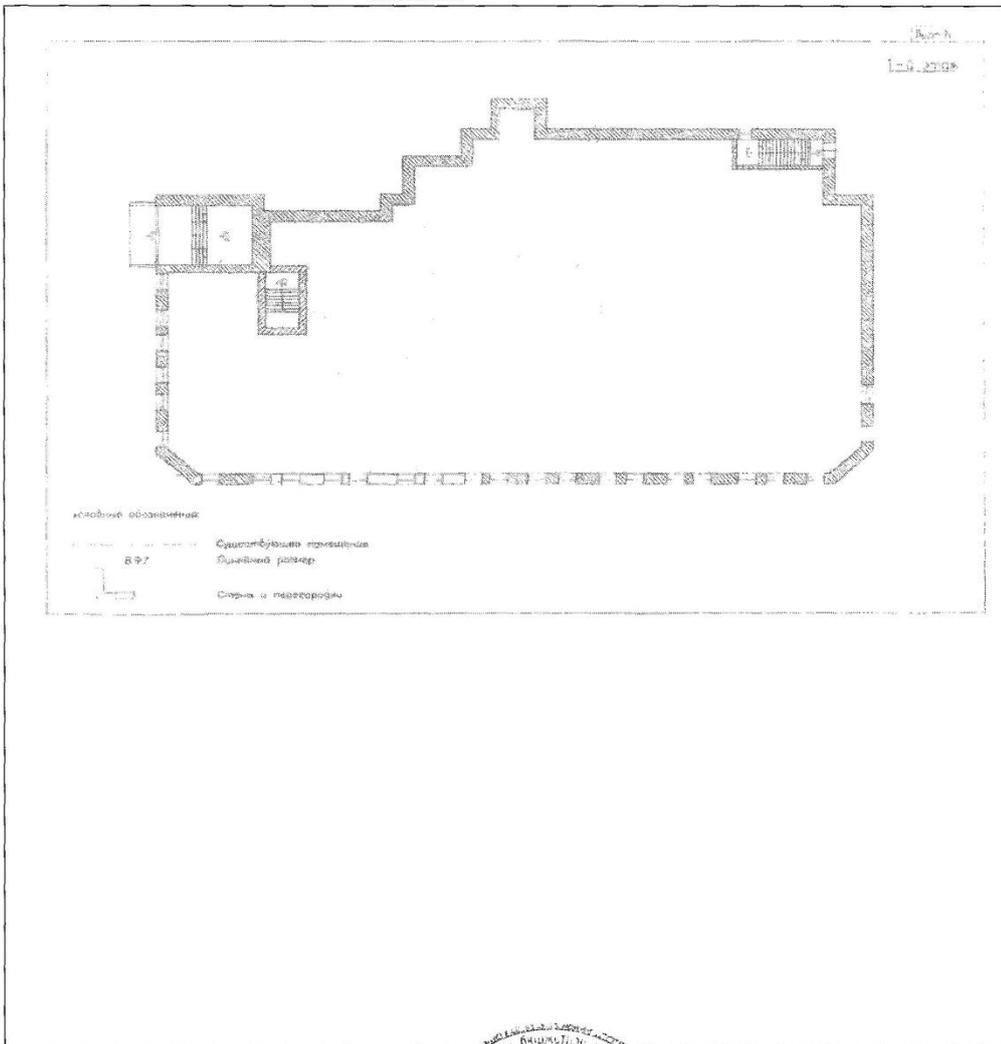


КП.2

**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<br>(полное наименование должности) | <br>(подпись) | М. О. Кондрашова<br>(инициалы, фамилия) |

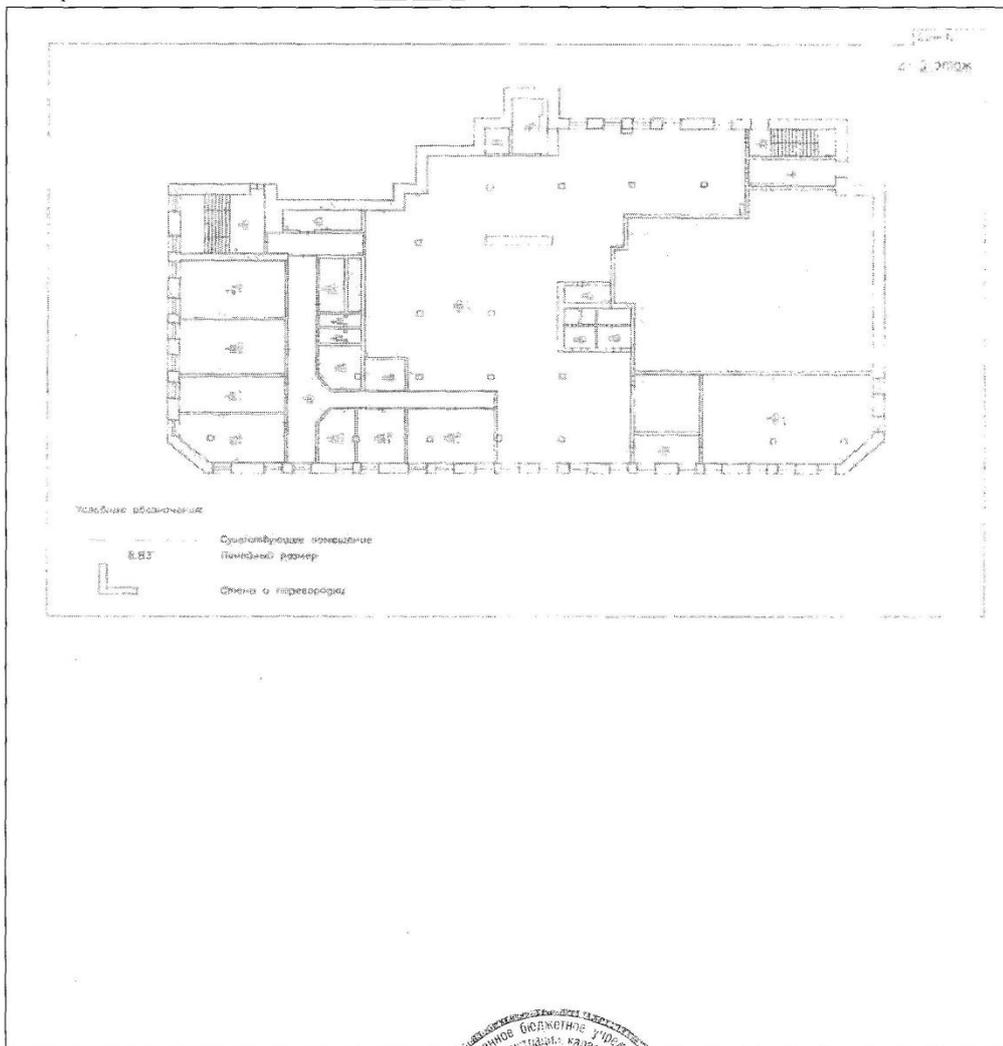
КП.2

**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                 |           | М. О. Кондрашова    |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |



### Экспликация

к поэтажному плану части здания: Встроенное нежилое помещение, расположенное на 1, 2 этажах и в подвале 3 этажного нежилого здания

расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Энгельса, 11

| Литера | Этаж   | Номер помещения | Назначение помещения | Формула подсчета площадей   | Общая площадь кв.м. | Высота помещений, м |
|--------|--------|-----------------|----------------------|---|---------------------|---------------------|
| А      | Подвал | 1               | Помещение            | $3,74 * 3,84$   | 14,4                | 2,2                 |
|        |        | 2               | Помещение            | $3 * 5,32$  | 16,0                | 2,4                 |
|        |        | 3               | Помещение            | $5,32 * 8,17$   | 43,5                | 2,4                 |
|        |        | 4               | Помещение            | $5,29 * 8,08$   | 42,7                | 2,4                 |
|        |        | 5               | Коридор              | $2,45 * 13,35$  | 32,7                | 2,4                 |
|        |        | 6               | Лестничная клетка    | $1,64 * 6,86$   | 11,3                |                     |
|        |        | 7               | Коридор              | $1,83 * 2,89 + 3,75 * 8,28$   | 36,3                | 2,9                 |
|        |        | 8               | Помещение            | $6,25 * 6,35 - 0,36 * 2,30$   | 38,9                |                     |
|        |        | 9               | Помещение            | $3,31 * 6,54$   | 21,6                |                     |
|        |        | 10              | Помещение            | $3,89 * 5,43$   | 21,1                | 2,9                 |
|        |        | 11              | Помещение            | -   | 14,3                |                     |
|        |        |                 |                      | <b>Итого по подвалу</b>   | <b>292,8</b>        |                     |
|        | 1 этаж | 1               | Лестничная клетка    | $2,47 * 5,97$   | 14,7                |                     |
|        |        | 2               | Тамбур               | $2,47 * 1,15 + 0,65 * 1,15$   | 3,6                 |                     |
|        |        | 3               | Лестничная клетка    | $5,32 * 8,97$   | 47,7                |                     |
|        |        | 4               | Тамбур               | $5,97 * 2,19$   | 13,1                | 2,8                 |
|        |        | 5               | Помещение            | $2,45 * 5,83$   | 14,3                |                     |
|        |        |                 |                      | <b>Итого по 1 этажу</b>   | <b>93,4</b>         |                     |
|        | 2 этаж | 1               | Помещение            | -   | 37,5                | 3,0                 |
|        |        | 2               | Помещение            | $3,35 * 8,86$   | 29,7                | 3,0                 |
|        |        | 3               | Помещение            | $5,48 * 8,85$   | 48,5                | 3,0                 |
|        |        | 4               | Помещение            | $5,31 * 8,84$   | 46,9                | 3,0                 |
|        |        | 5               | Лестничная клетка    | -   | -                   |                     |
|        |        | 6               | Помещение            | $1,9 * 5,99$  | 11,4                |                     |
|        |        | 7               | Помещение            | $2,13 * 5,82$   | 12,4                | 3,3                 |
|        |        | 8               | Сан.узел             | $1,15 * 2,13 + 1,2 * 1,15$  | 3,8                 |                     |
|        |        | 9               | Сан.узел             | $1,15 * 2,14 + 1,14 * 1,2$  | 3,8                 |                     |
|        |        | 10              | Помещение            | -   | 13,8                |                     |
|        |        | 11              | Коридор              | $2 * 6,66 + 2,23 * 20,63 + 1,51 * 13,89 + (4,36 + 1,51) / 2 * 1,15$ | 83,7                |                     |
|        |        | 12              | Помещение            | -   | 15,0                | 2,9                 |
|        |        | 13              | Помещение            | $3,98 * 5,13$   | 20,4                | 3,0                 |
|        |        | 14              | Помещение            | $5,12 * 7,65 - 0,6 * 0,6$   | 38,8                | 3,0                 |
|        |        | 15              | Помещение            | $2,88 * 3,41$   | 9,8                 |                     |

| Литера | Этаж | Номер помещения | Назначение помещения | Формула подсчета площадей                | Общая площадь кв.м. | Высота помещений, м |
|--------|------|-----------------|----------------------|--|---------------------|---------------------|
|        |      | 16              | Помещение            | -  | 559,7               | 3,2                 |
|        |      | 17              | Помещение            | $2,43 * 5,45$                            | 13,2                |                     |
|        |      | 18              | Помещение            | -  | 116,0               | 3,1                 |
|        |      | 19              | Сан.узел             | $1,51 * 2,83 + 2,07 * 2,83$              | 10,1                |                     |
|        |      | 20              | Сан.узел             | $1,19 * 1,51 + 2,07 * 2,63 + 1,3 * 1,52$ | 9,2                 |                     |
|        |      | 21              | Помещение            | $1,63 * 3,89$                            | 6,3                 |                     |
|        |      | 22              | Помещение            | $2,53 * 7,24 - 0,3 * 3,55$               | 17,3                |                     |
|        |      | 23              | Лестничная клетка    | -  | -                   |                     |
|        |      | 24              | Помещение            | $3,0 * 5,17 - 0,72 * 1,50 - 0,40 * 1,52$ | 13,8                |                     |
|        |      | 25              | Помещение            | $1,99 * 2,4$                             | 4,8                 |                     |
|        |      |                 |                      | <b>Итого по 2 этажу</b>                  | <b>1 125,9</b>      |                     |
|        |      |                 |                      | <b>Итого общая площадь:</b>              | <b>1 512,1</b>      |                     |

Получено 14 АПР 2016

## ДОГОВОР № 17

аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора

г. Сургут

19.01.2015

Администрация муниципального образования городской округ город Сургут, в лице директора департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута Клочкова Вадима Дмитриевича, действующего на основании доверенности от 21.07.2014 № 239, именуемая в дальнейшем "**Арендодатель**", с одной стороны, и:

- общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь», в лице генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава,

именуемое в дальнейшем "**Арендатор**", с другой стороны, на основании распоряжений Администрации города № 4239 от 11.12.2014 и № 60 от 15.01.2015, заключили настоящий Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, далее - договор, о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1 Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельный участок (далее – участок) из земель населенных пунктов в территориальной зоне ОД.1.-3, общей площадью 6733 кв. метра, 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:

- площадью 1554 кв. метра для расчета арендной платы владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сибирь» под встроенное нежилое помещение учрежденческого назначения.

Согласно кадастровому паспорту от 21.11.2014 № 86/201/14-277540 земельный участок частично входит в зону «Охранная зона под Сооружение: «Линейно-кабельное сооружение связи для прокладки ВОЛС на участке от ул. Энгельса, 11 г. Сургут до РРС-18 пос. Белый Яр, Тюменская область, ХМАО-Югра».

1.2. Границы участка обозначены в кадастровом паспорте земельного участка.

1.3. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 80849460 руб. 02 коп.

1.4. Договор заключается с условием согласия сторон на вступление в договор на стороне Арендатора иных правообладателей помещений в здании, находящемся на участке. Вступление в договор оформляется соглашением о присоединении к настоящему договору. Соглашение о присоединении к настоящему договору нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в договор арендатором и не требует согласования с другими сторонами настоящего договора.

1.5. Срок аренды устанавливается с 22.10.2014 по 21.10.2063. По истечении указанного срока действие договора прекращается. Использование «Участка» в дальнейшем допускается только после заключения нового договора аренды, при этом «Арендатор» имеет преимущественное право на его заключение.

1.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Сургутском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре и вступает в силу с момента государственной регистрации.

**2. Арендная плата**

2.1. Обязанность Арендатора по уплате арендных платежей возникает с момента государственной регистрации договора в размере, исчисляемом пропорционально времени аренды, исходя из суммы годовой арендной платы на текущий год.

исполнитель Гусейнова Г В

2.2. Общая сумма арендной платы на 2015 год составляет 279797 руб. 72 коп., из них за 2014 год - 43557 руб. 83 коп., за 2015 год - 236239 руб. 89 коп.

2.3. Размер арендной платы каждого Арендатора от общего размера арендной платы за землю определяется пропорционально площади земельного участка для каждого арендатора, указанной в пункте 1.1 договора. При расчете арендной платы для каждого арендатора, ставка арендной платы определяется как ставка, соответствующая виду разрешенного использования земельного участка.

2.4. Годовой размер арендной платы по договору (п.2.2.), размер арендной платы каждого Арендатора (п.2.3.) подлежит ежегодному пересмотру.

Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке на основании решения Арендодателя в связи с изменением порядка определения размера арендной платы, категории земель, кадастровой стоимости земельного участка, разрешенного использования земельного участка, но не чаще одного раза в год.

Ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора, арендная плата изменяется в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового периода.

При изменении арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 01 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом уровня инфляции не проводится.

Арендная плата в новом размере уплачивается с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором произошли такие изменения.

Арендатор не позднее 20 марта текущего года обязан получать расчет арендной платы в департаменте имущественных и земельных отношений Администрации города.

2.5. Арендная плата за земельный участок вносится «Арендатором» ежеквартально до 10 числа месяца, следующего за истекшим кварталом, а за четвертый квартал – до 10 декабря, путем перечисления денежных средств на расчетный счет № 40101810900000010001 в РКЦ г.Ханты-Мансийска, УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (департамент имущественных и земельных отношений администрации города), БИК 047162000, ИНН № 8602015954, КПП 860201001, ОКТМО 71876000, КБК 070 1 11 05012 04 0000 120.

Арендная плата за время фактического пользования земельным участком, начиная с 22.10.2014 до заключения договора, включая период квартала в котором заключён договор, должна быть внесена не позднее срока очередного платежа, наступающего после заключения договора. Последний платеж должен быть внесен не позднее даты окончания срока аренды, указанного в п.1.5. настоящего договора. В случае досрочного расторжения договора, арендная плата должна быть внесена не позднее даты его расторжения.

2.6. При вступлении в договор (на стороне Арендатора) иных правообладателей помещений в здании (частей здания), расположенном на участке, порядок внесения арендной платы для вновь вступившей стороны определяется согласно п.2.3. настоящего договора.

2.7. Арендаторы несут солидарную ответственность за несвоевременное внесение арендной платы.

2.8. Арендатор информирует Арендодателя о производстве платежа путем предоставления платежного документа в течение 10 дней с момента производства платежа. В платежном документе в обязательном порядке указываются номер и дата договора, а также период, за который вносится платеж.

### **3. Права и обязанности Арендодателя**

#### **3.1. Арендодатель имеет право:**

3.1.1. В одностороннем порядке полностью или частично отказаться от исполнения настоящего договора в случаях:

- з них за  
латы за  
датора.  
датора.  
енного  
платы  
орядке  
азмера  
астка.  
плата  
яции.  
совый  
дного  
мости  
Года.  
этом  
есяца  
дной  
но до  
кабря.  
РКЦ  
амент  
И №  
ная с  
овор.  
чения  
нды.  
вора.  
елей  
дной  
ение  
тем  
а. В  
кже  
ния
- а) существенного нарушения Арендатором условий Договора, направив не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней уведомление Арендатору о намерении расторгнуть Договор с указанием причин расторжения;
- б) изъятия арендуемого земельного участка для муниципальных нужд;
- в) не внесения арендной платы более двух раз подряд в установленные договором сроки;
- д) использования участка не в соответствии с разрешенным использованием и принадлежностью к категории земель;
- е) использования участка способами, которые приводят к значительному ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик участка;
- При отказе от исполнения договора настоящий договор считается расторгнутым по истечении десяти дней с момента получения «Арендатором» письменного уведомления о таком отказе.
- 3.1.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду;
- 3.1.3. Вносить в государственные органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, проводимых Арендатором с нарушением Земельного законодательства, нормативных актов или условий, установленных Договором;
- 3.1.4. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности Арендатора, в том числе досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора;
- 3.1.5. Требовать в судебном порядке выполнения Арендатором всех условий Договора.
- 3.1.6. Осуществлять иные права, не урегулированные настоящим договором в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 3.2. Арендодатель обязан:**
- 3.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора;
- 3.2.2. Передать Арендатору участок в состоянии, соответствующем предмету Договора (данное обязательство на момент подписания настоящего договора фактически выполнено, при этом подписание акта приема-передачи не требуется);
- 3.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и Земельному законодательству Российской Федерации;
- 4. Обязанности Арендатора**
- 4.1. Арендатор обязан:**
- 4.1.1. Использовать участок в соответствии с целью, разрешенным использованием и условиями его предоставления;
- 4.1.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора;
- 4.1.3. Своевременно и самостоятельно в соответствии с Договором вносить арендную плату;
- 4.1.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению и захламлению участка, производить уборку участка, в том числе вывоз/складирование снега в зимний период, обеспечивать вывоз бытового мусора самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц;
- 4.1.5. Обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на участок;
- 4.1.6. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., не препятствовать их ремонту и обслуживанию;
- 4.1.7. В случае изменения адреса или иных реквизитов в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом;

исполнитель Гусейнова Г.В.

4.1.8. Не нарушать права собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков;

4.1.9. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования в проведении этих работ;

4.1.10. Соблюдать при использовании участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.1.11. Возмещать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду в полном объеме в связи с ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

4.1.12. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на участке в соответствии с законодательством.

4.1.13. Соблюдать требования Правил благоустройства территории города Сургута, утвержденных решением Сургутской городской Думы Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 20 июня 2013 г. № 345-V ГД. Не допускать загрязнения, захламления «Участка».

4.1.14. За два месяца до истечения срока аренды участка письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить новый договор аренды земельного участка.

4.1.15. Произвести за свой счет государственную регистрацию настоящего договора в течение трех месяцев со дня получения договора в Департаменте имущественных и земельных отношений, а также возможных изменений и дополнений к нему и предоставить экземпляр договора, дополнительных соглашений к нему в Департамент имущественных и земельных отношений в течение 10 дней с момента государственной регистрации.

4.1.16. В 10-дневный срок письменно уведомить Арендодателя о передаче прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, в том числе в залог, о внесении в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив, о передаче Участка в субаренду. Арендодатель считается уведомленным с момента получения уведомления.

#### **5. Ответственность Сторон**

5.1. За нарушение сроков внесения арендной платы начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

5.2. За несвоевременный возврат участка Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,5% от размера годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года за каждый день просрочки возврата участка.

5.3. В случае нарушений условий настоящего договора стороны несут ответственности в соответствии с действующим законодательством. Привлечение к ответственности не освобождает стороны от исполнения обязательств по договору.

#### **6. Дополнительные условия Договора**

6.1. Арендатор не позднее 10 (десяти) дней с даты регистрации сделки, связанной с переходом права собственности на объект недвижимости, письменно извещает об этом Арендодателя с указанием времени совершения сделки, ее условий и реквизитов лица или лиц, с которыми совершена эта сделка. В этот же срок обращается с ходатайством к Арендодателю о расторжении настоящего договора аренды земельного участка, либо (замене лица в обязательстве).

6.2. Настоящий договор может быть расторгнут в случаях, установленных законодательством, настоящим договором, а также в случае продажи имущества расположенного на Участке.

При продаже имущества, договор расторгается:

телей и  
новании  
ические.  
работ;  
тельных  
арных и  
полном  
ультате  
ленные  
ургута.  
омного  
мления  
домить  
овора в  
ных и  
тавить  
ных и  
прав и  
ении в  
либо  
ренду.  
1/300  
день  
ени в  
да за  
ность  
и не  
юй с  
этом  
или  
ом к  
бо о  
ных  
тва.

- с даты перехода права собственности на имущество при условии, если заявление о расторжении «Арендодатель» получил не позднее 31 декабря года, в котором произошёл переход права собственности;
  - с даты подачи заявления, если «Арендатор» не воспользовался правом, представленным абзацем третьим настоящего пункта.
- 6.3. Споры по настоящему договору подлежат рассмотрению в судебных органах по месту нахождения Администрации города Сургута.
- 6.4. Стороны предусматривают возможность использования факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования.
- 6.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются на основании письменного соглашения сторон и подлежат обязательной государственной регистрации.
- 6.6. Настоящий договор составлен в трех экземплярах по одному для каждой из Сторон и для Сургутского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре.

**7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**

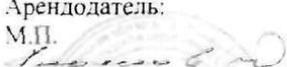
**Арендодатель**

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра  
г. Сургут, ул. Энгельса, 8  
р.сч. № 40101810900000010001 в РКЦ  
г. Ханты-Мансийска  
БИК 047144000

**Арендатор**

119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2  
р.сч. № 40701810200000277907  
в ГИБ (ОАО) г. Москва  
БИК 044525823  
ИНН 7708227080  
Тел.: 8(495)777-29-64, (3462)44-65-34, 42-12-07

**Подписи сторон:**

Арендодатель:  
М.П.  
  
Ключков В.Д.  


Арендатор:  
  
Жуйков А.Е.  


*Подписано в присутии  
руководителя  
19.02.2019*



## РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

| № договора | Дата договора | Кадастровый номер земельного участка | Целевое использование                            | Код вида разрешенного использования | Начало периода расчета | Окончание периода расчета | кол-во дней аренды в году | Кадастровая стоимость, руб. | Ставка арендной платы (% от кад. стоимости) | Коэффициент переходного периода | Сумма годовой арендной платы | Сумма арендной платы за количество дней аренды в году |
|------------|---------------|--------------------------------------|--|-------------------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|---|---------------------------------|------------------------------|---|
| 17         | 19.01.2015    | 019.2370                             | под нежилое здание<br>учрежденческого назначения | 7                                   | 22.10.2014             | 31.12.2014                | 71                        | 18 660 338,76               | 3   | 0,4                             | 223 924,07                   | 43 557,83   |

Расчет арендной платы за земельный участок произведен в соответствии со ст. 1. 65 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства ХМАО-Югры от 02.12.2011 № 457-п "Об арендной плате за земельные участки за населенных пунктов", Постановлением Правительства ХМАО-Югры от 16.12.2010 № 343-п "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов ХМАО-Югры" (с изм. от 22.09.2011 №349-п), Постановлением Администрации города Сургута от 16.01.2012 № 65 "О коэффициентах переходного периода в отношении земельных участков земель населенных пунктов, расположенных в границах городского округа город Сургут, государственная собственность на которые не разграничена".

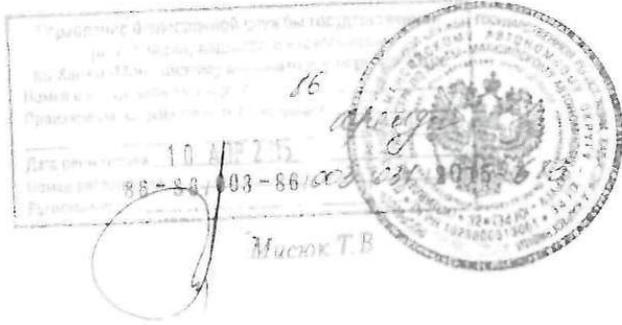
Начальник договорного отдела управления по землепользованию ДИИЗО  Н.И. Карлов

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НА 2015 ГОД ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

| № п/п                                | № документа | Дата документа | Код вида разрешенного использования | Целевое использование                           | Код вида разрешенного использования | Начало периода расчета | Окончание периода расчета | Кол-во дней аренды в 2015 году | Кадастровая стоимость, руб. | Сила арендной платы (% от кадастровой стоимости) | Коэффициент переходного периода | Сумма годовой арендной платы, руб. | Сумма арендной платы по действующим в году, руб. | Размер уровня инфляции, утвержденный на 2015 год в соответствии с Федеральным законом от 01.12.2014 № 384-ФЗ "О Федеральном бюджете на 2015 год и плановый период 2016 и 2017 годов", в % | Сумма арендной платы на 2015 год с учетом уровня инфляции в соответствии с п. 28 приложения к Постановлению Правительства ХМАО-Югры от 02.12.2011 № 437-п, руб. |
|--------------------------------------|-------------|----------------|-------------------------------------|---|-------------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--|---------------------------------|------------------------------------|--|---|---|
| 17                                   |             | 19.01.2015     | 7                                   | под нежилое здание производственного назначения | 7                                   | 01.01.2015             | 31.12.2015                | 365                            | 18 660 108,79               | 3  | 0,4                             | 223 924,07                         | 223 924,07                                       | 5,8   | 236 239,89  |
| <b>Итого на 2015 год: 236 239,89</b> |             |                |                                     |   |                                     |                        |                           |                                |                             |  |                                 |                                    |  |   |   |

Расчет арендной платы за земельный участок производится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства ХМАО-Югры от 02.12.2011 № 437-п "Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов". Постановлением Правительства ХМАО-Югры от 16.12.2010 № 343-п "Об утверждении кадастровой оценки земель населенных пунктов ХМАО-Югры", постановлением Администрации города Сургути от 16.01.2012 № 65 "О коэффициентах переходного периода в отношении земельных участков земель населенных пунктов, расхожающихся в границах городского округа город Сургут - государственная собственность на которые не разграничена".

Начальник отдела управления по землепользованию, Д/Ю Администрация г. Сургут  И.И. Карлов



Всего прошито рованно,  
продумывание  
и скреплено печатью  
лист 14  
Генеральный директор  
ООО «РЕГИОН Девелопмент»  
А.Г. Жуков

РОССТАНДАРТ  
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии  
РОССТАНДАРТ

Получено 14 АПР 2015

## ПРОТОКОЛ РАЗНОГРАСИЙ

к договору № 17 аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 19.01.2015 года

г. Сургут

«19» февраля 2015 года

Администрация муниципального образования городской округ город Сургут, в лице директора департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута Клочкова Вадима Дмитриевича, действующего на основании доверенности от 21.07.2014 № 239, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь», в лице генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, подписали настоящий Протокол разногласий к договору № 17 аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 19.01.2015 года (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

| № п/п | № пункта Договора | Редакция Арендодателя  | Редакция Арендатора   |
|-------|-------------------|--|---|
| 1.    | преамбула         | Администрация муниципального образования городской округ город Сургут, в лице директора департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута Клочкова Вадима Дмитриевича, действующего на основании доверенности от 21.07.2014 № 239, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и:<br>- общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь», в лице генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, на основании распоряжений Администрации города № 4239 от 11.12.2014 и № 60 от 15.01.2015, заключили настоящий Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, далее - договор, о нижеследующем: | Администрация муниципального образования городской округ город Сургут, в лице директора департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута Клочкова Вадима Дмитриевича, действующего на основании доверенности от 21.07.2014 № 239, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и:<br>Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь», в лице генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, на основании распоряжений Администрации города № 4239 от 11.12.2014 и № 60 от 15.01.2015, заключили настоящий Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, далее - договор, о нижеследующем: |
| 2     | 2.7.              | Арендаторы несут солидарную  | Исключить   |

|   |                    |  |   |
|---|--------------------|--|---|
|   |                    | ответственность за несвоевременное внесение арендной платы.  |   |
| 3 | 2.7                | 2.8. Арендатор информирует Арендодателя о производстве платежа путем предоставления платежного документа в течении 10 дней с момента производства платежа. В платежном документе в обязательном порядке указывается номер и дата договора, а также период, за который вносится платеж.   | Изменить нумерацию соответственно на:<br>2.7. Арендатор информирует Арендодателя о производстве платежа путем предоставления платежного документа в течении 10 дней с момента производства платежа. В платежном документе в обязательном порядке указывается номер и дата договора, а также период, за который вносится платеж.   |
| 4 | 4.1.11.            | Возмещать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду в полном объеме в связи с ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.  | Исключить.  |
| 4 | 4.1.12.-<br>4.1.16 | 4.1.12. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на участке в соответствии с законодательством.<br>4.1.13. Соблюдать требования Правил благоустройства территории города Сургута, утвержденных решением Сургутской городской Думы Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 20 июня 2013 г. N9. 345-V ГД. Не допускать загрязнения, захламления «Участка».<br>4.1.14. За два месяца до истечения срока аренды участка письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить новый договор аренды земельного участка.<br>4.1.15. Произвести за свой счет государственную регистрацию настоящего договора в течение трех месяцев со дня получения договора в Департаменте имущественных и земельных отношений, а также возможных изменений и дополнений к нему и предоставить экземпляр договора, дополнительных соглашений к нему в Департамент | Изменить нумерацию соответственно на:<br>4.1.11. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на участке в соответствии с законодательством.<br>4.1.12. Соблюдать требования Правил благоустройства территории города Сургута, утвержденных решением Сургутской городской Думы Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 20 июня 2013 г. N9. 345-V ГД. Не допускать загрязнения, захламления «Участка».<br>4.1.13. За два месяца до истечения срока аренды участка письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить новый договор аренды земельного участка.<br>4.1.14. Произвести за свой счет государственную регистрацию настоящего договора в течение трех месяцев со дня получения договора в Департаменте имущественных и земельных отношений, а также возможных изменений и дополнений к нему и предоставить экземпляр договора, дополнительных |

|   |      |   |   |
|---|------|---|---|
|   |      | <p>имущественных и земельных отношений в течение 10 дней с момента государственной регистрации.</p> <p>4.1.16. В 10-дневный срок письменно уведомить Арендодателя о передаче прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, в том числе в залог, о внесении в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив, о передаче Участка в субаренду.</p> <p>Арендодатель считается уведомленным с момента получения уведомления</p> | <p>соглашений к нему в Департамент имущественных и земельных отношений в течение 10 дней с момента государственной регистрации.</p> <p>4.1.15. В 10-дневный срок письменно уведомить Арендодателя о передаче прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, в том числе в залог, о внесении в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив, о передаче Участка в субаренду.</p> <p>Арендодатель считается уведомленным с момента получения уведомления</p> |
| 6 |      |   | <p>Дополнить Договор п. 4.2. Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» обязан возмещать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду в полном объеме в связи с ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.</p>  |
| 7 | 5.1. | <p>За нарушение сроков внесения арендной платы начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.</p>   | <p>За нарушение сроков внесения арендной платы ООО «РЕГИОН Девелопмент» уплачивает пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.</p>   |
| 8 | 5.2. | <p>За несвоевременный возврат участка Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,5% от размера годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года за каждый день просрочки возврата участка.</p>   | <p>За несвоевременный возврат участка Арендатором Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» уплачивает Арендодателю пени в размере 0,5% от размера годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года за каждый день просрочки возврата участка</p>  |

Подписи Сторон:

Арендодатель

 Ключков В.Д.

С ПРОТОКОЛОМ  
УРЕГУЛИРОВАНИЯ  
РАЗНОГЛАСИЯ

и ответственности сторон



Арендатор

 Жуков А.Е.

Всего прошито, склеено,  
прошито, склеено,  
и скреплено печатью  
31/07/11 лист 10  
Генеральный директор  
ООО «РЕГИОН Девелопмент»  
А.Е. Жульников



Получено 14 АПР 2015

Протокол урегулирования разногласий  
к договору аренды земельного участка  
№ 17 от 19.01.2015

г. Сургут

12.03.2015

|    | Редакция «Арендодателя»                | Редакция «Арендатора»   | Согласованная редакция  |
|----|--|---|-------------------------|
| 1. | преамбула по тексту договора           | Администрация муниципального образования городской округ город Сургут, в лице директора департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута Клочкова Вадима Дмитриевича, действующего на основании доверенности от 21.07.2014 № 239, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и:<br>Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь», в лице генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, на основании распоряжений Администрации города № 4239 от 11.12.2014 и № 60 от 15.01.2015, заключили настоящий Договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, далее - договор, о нижеследующем: | Редакция «Арендатора»   |
| 2. | п. 2.7. по тексту договора             | исключить   | Редакция «Арендатора»   |
| 3. | п. 2.8. по тексту договора             | изменить нумерацию соответственно на:<br>2.7. Арендатор информирует Арендодателя о производстве платежа путем предоставления платежного документа в течение 10 дней с момента производства платежа. В платежном документе в обязательном порядке указываются номер и дата договора, а также период, за который вносится платеж.   | Редакция «Арендатора»   |
| 4. | п. 4.1.11. по тексту договора          | исключить   | Редакция «Арендодателя» |
| 5. | п. 4.1.12.- 4.1.16. по тексту договора | изменить нумерацию соответственно на:<br>4.1.11. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на участке в соответствии с законодательством.<br>4.1.12. Соблюдать требования Правил благоустройства территории города Сургута, утвержденных решением Сургутской городской Думы Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 20 июня 2013 г. № 345-V ГД. Не допускать загрязнения, захламления «Участка».<br>4.1.13. За два месяца до истечения срока аренды участка письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить новый договор аренды земельного участка.<br>4.1.14. Произвести за свой счет  | Редакция «Арендодателя» |

|    |  |   |                         |
|----|--|---|-------------------------|
|    |  | государственную регистрацию настоящего договора в течение трех месяцев со дня получения договора в Департаменте имущественных и земельных отношений, а также возможных изменений и дополнений к нему и предоставить экземпляр договора, дополнительных соглашений к нему в Департамент имущественных и земельных отношений в течение 10 дней с момента государственной регистрации.<br>4.1.15. В 10-дневный срок письменно уведомить Арендодателя о передаче прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, в том числе в залог, о внесении в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив, о передаче Участка в субаренду. Арендодатель считается уведомленным с момента получения уведомления. |                         |
| 6. | п. 4.2. по тексту договора отсутствует | дополнить договор п. 4.2. Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» обязан возмещать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду в полном объеме в связи с ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора  | Редакция «Арендодателя» |
| 7. | п. 5.1. по тексту договора             | За нарушение сроков внесения арендной платы ООО «РЕГИОН Девелопмент» уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.  | Редакция «Арендодателя» |
| 3. | п. 5.2. по тексту договора             | За несвоевременный возврат участка Арендатором Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» уплачивает Арендодателю пени в размере 0,5 % от размера годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года за каждый день просрочки возврата участка.   | п. 5.2. исключить       |

## Подписи и печати сторон:

Арендодатель  
  
 В.Д. Ключков  
 М.П.

Арендатор  
  
 А.Е. Жуйков  
 М.П.

Получено 31 ОКТ 2014

ДОГОВОР  
аренды имущества № 240914-А

г.Сургут

« 24 » сентября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь», в лице генерального директора Палченковой Елены Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Сургутнефтегаз», в лице и.о.директора Инженерно-экономического внедренческого центра Камышина Игоря Александровича, действующего на основании доверенности от 04.09.2014 №2331-Д, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны,

а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное владение и пользование за плату следующее имущество, составляющее активы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сибирь» (далее – Имущество): встроенное нежилое помещение, оборудованное инженерными системами (приложение 1), общей площадью 1576,9 кв.м., расположенное на 1, 2 этажах и в подвале 2 этажного нежилого здания (далее – Здание), инв. №71:136:001:002776590:0001:20083, расположенное по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Энгельса, дом 11.

1.2. Имущество передается для размещения отделов Инженерно-экономического внедренческого центра ОАО «Сургутнефтегаз» (отдела научно-технической информации, отдела по внедрению новой техники в вышкостроении) и в качестве складских помещений.

1.3. Имущество, указанное в пункте 1.1. Договора, принадлежит на праве собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сибирь», никому не продано, не заложено, под арестом и в споре не состоит, свободно от любых имущественных прав и притязаний других лиц.

Арендатор считается уведомленным надлежащим образом о том, что на Имущество наложено обременение в виде доверительного управления, в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ.

1.4. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует по 31.07.2015, а в части расчетов - до их полного завершения. Срок аренды исчисляется с даты подписания Сторонами акта приема-передачи имущества в аренду по 31.07.2015.

Условия настоящего Договора распространяют свое действия на взаимоотношения Сторон, возникшие с даты подписания акта приема-передачи имущества.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Имуущество Арендатору во временное владение и пользование и подписать акт приема-передачи имущества в аренду. При необходимости передать Арендатору документацию, необходимую для эксплуатации Имуущества, с отражением информации по составу документации в акте приема-передачи документации.

2.1.2. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора в результате форс-мажорных обстоятельств, оказывать необходимое содействие по устранению их последствий в пределах, определенных дополнительным соглашением Сторон.

2.1.3. Ознакомить Арендатора с правилами технической эксплуатации Имуущества и, при необходимости, направить своего специалиста для проведения инструктажа.

2.1.4. Представить Арендатору документы (либо их копии, надлежащим образом заверенные), подтверждающие полномочия лиц, имеющих право подписи счетов-фактур и актов о выполнении работ (оказании услуг) от имени Арендодателя по Договору, а также образцы их подписей.

2.1.5. Своевременно уведомлять Арендатора о смене руководителя, об изменении места нахождения или почтового адреса, банковских реквизитов, о принятых решениях о реорганизации, ликвидации, а также иной информации, которая может повлиять на отношения Сторон, установленные в Договоре.

2.1.6. Передать Арендатору информацию (базу данных) по срокам гарантийной эксплуатации инженерных систем (приложение 1) и других принадлежностей (оборудования, приборов, архитектурно-строительных решений и т.п.), входящих в состав Имуущества.

2.1.7. В течение гарантийного срока за счет собственных средств производить устранение недостатков (неисправное, некачественное и/или некомплектное состояние) Имуущества.

2.1.8. Нести расходы по содержанию и эксплуатации Имуущества и содержанию мест общего пользования Здания согласно статьям затрат, указанным в пункте 3.2. Договора.

### 2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять Имуущество у Арендодателя во временное владение и пользование и подписать акт приема-передачи имущества в аренду.

2.2.2. Представлять Арендодателю копии документов, надлежащим образом заверенные, подтверждающие полномочия лиц, имеющих право подписи актов о выполнении работ (оказании услуг) от имени Арендатора по Договору.

2.2.3. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 Договора.

2.2.4. В течение суток информировать Арендодателя о повреждениях Имуущества (пожар, залив, противоправные действия третьих лиц, стихийные бедствия и т.д.). Своевременно сообщать Арендодателю о возникновении обстоятельств, ставящих под угрозу физическое, экологическое и санитарное состояние Имуущества и принимать меры по ликвидации возникающих событий.

2.2.5. Использовать Имуущество только по его прямому назначению, указанному в п.1.2. Договора.

2.2.6. Эксплуатировать Имуущество в соответствии с правилами техники безопасности, пожарной безопасности, санитарными нормами и правилами, и другими нормативными правовыми актами, правилами, стандартами и техническими нормами, устанавливающими требования к конструкции и техническому состоянию Имуущества и установленного оборудования, беспрепятственно допускать Арендодателя для контроля за техническим и санитарным состоянием Имуущества.

2.2.7. Все улучшения или иные изменения Имуущества (реконструкция, текущий ремонт или капитальный ремонт, перепланировка, замена оборудования и т.д.) производить за счёт собственных средств только после получения письменного разрешения Арендодателя. Арендатор самостоятельно и за счет собственных средств обязан получить разрешение (техническое заключение) на реконструкцию, перепланировку в компетентных органах.

Произведенные Арендатором в течение срока действия настоящего Договора отдельные улучшения являются собственностью Арендатора. Неотделимые улучшения, произведенные Арендатором, становятся собственностью Арендодателя с момента возврата Имуущества Арендодателю по акту приема-передачи имущества в аренду.

Право собственности на улучшения переходит от Арендатора к Арендодателю в момент подписания Сторонами акта приема-передачи имущества в аренду, по которому Имуущество возвращается Арендодателю. При этом все расходы, произведенные Арендатором на улучшение Имуущества, Арендодателем не возмещаются, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон.

2.2.8. Не допускать захламления мусором мест общего пользования Здания и прилегающей к Зданию территории.

2.2.9. Соблюдать установленный пропускной и внутриобъектовый режим работы Здания и прилегающей к нему территории.

2.2.10. Без письменного согласия Арендодателя не передавать Имуущество в субаренду, в безвозмездное пользование, а также не передавать свои права и обязанности по Договору другим лицам, не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал, не обременять Имуущество иным способом.

2.2.11. Ежемесячно до 20 числа представлять Арендодателю показания счетчиков электрической энергии, тепловой энергии, холодной и горячей воды.

2.2.12. Своевременно уведомлять Арендодателя о смене руководителя, об изменении места нахождения или почтового адреса, банковских реквизитов, о принятых решениях, о реорганизации, ликвидации, а также об иной информации, которая может повлиять на отношения Сторон, установленные в Договоре.

2.2.13. Не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней, письменно сообщить Арендодателю о предстоящем возврате Имуущества.

2.2.14. По истечении срока действия Договора, при досрочном его расторжении в течение 3 (трех) календарных дней сдать Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи (возврата) имущества из аренды со

всеми произведенными неотделимыми улучшениями в состоянии полной исправности и пригодности для дальнейшего использования, с учетом нормального износа.

2.2.15. В случае ухудшения состояния Имущества сверх нормального износа привести его в надлежащее состояние за счет собственных средств и в срок, указанный Арендодателем.

2.2.16. За счет собственных средств проводить техническое обслуживание инженерных систем, указанных в приложении 1.

2.2.17. Незамедлительно (в течение суток) информировать Арендодателя о недостатках (неисправном, некачественном и/или некомплектном состоянии) Имущества для последующего предъявления Арендодателем требований к поставщикам, подрядчикам (о безвозмездном устранении недостатков, о замене оборудования или комплектующих, о возмещении расходов, понесенных в связи с устранением недостатков своими силами и/или возмещения причиненных убытков и т.п.) в течение гарантийного срока.

### 3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору устанавливается в размере 2 046 008 (два миллиона сорок шесть тысяч восемь) рублей без учета НДС. Кроме того, НДС оплачивается по ставке согласно законодательству Российской Федерации.

3.2. Арендная плата по Договору включает в себя затраты Арендодателя, связанные с содержанием и эксплуатацией Имущества: электроснабжение, теплоснабжение, водопотребление, водоотведение и содержание мест общего пользования Здания. На срок действия Договора Арендатор имеет право самостоятельно и за свой счет заключать отдельные договоры с обслуживающими организациями на предоставление необходимых для Арендатора услуг.

3.3. Размер арендной платы, установленный Договором, может быть пересмотрен по соглашению Сторон в случаях изменения цен и тарифов, складывающихся в месте нахождения Имущества, платежей за коммунально-эксплуатационные услуги, и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.4. Расчеты по Договору производятся ежемесячно в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя оригиналов акта приема-передачи выполненных работ (услуг), оформленного по форме (приложения 2) и счета-фактуры, перечислением суммы арендной платы на расчетный счет Арендодателя.

Оригиналы акта приема-передачи выполненных работ (услуг) и счета-фактуры, оформленного в соответствии с требованиями нормативных документов, представляются Арендатору в течение первых трех рабочих дней месяца, следующего за отчетным. Арендатор в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения обязан представить Арендодателю подписанный со своей стороны акт приема-передачи выполненных работ (услуг) либо письменные мотивированные возражения.

Несвоевременное представление оригиналов акта приема-передачи выполненных работ (услуг) и счета-фактуры, а также их ненадлежащее

оформление освобождает Арендатора от ответственности за просрочку исполнения обязательств по оплате.

Обязанность Арендатора по уплате арендной платы возникает с даты подписания Сторонами акта приема-передачи имущества в аренду. В случае если Имущество используется Арендатором неполный расчетный месяц, размер арендной платы за указанный период исчисляется пропорционально количеству календарных дней фактического владения и пользования Арендатором Имуществом.

3.5. В случае изменения места нахождения, наименования, платежных реквизитов (в т.ч.: смена обслуживающего банка, его неплатежеспособность), Арендодатель незамедлительно сообщает об этом Арендатору, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней до срока платежа по Договору. При невыполнении этого условия перечисление денежных средств осуществляется Арендатором по реквизитам, указанным Арендодателем в Договоре. При этом Арендодатель самостоятельно несет ответственность за возврат денежных средств и возмещает расходы по их возврату. Обязательства Арендатора по внесению арендной платы считаются выполненными с момента списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

4.1. В случае возврата Арендатором Имущества в неудовлетворительном состоянии это отражается в акте приема-передачи (возврата) имущества из аренды. В случае отказа Арендатора возместить убытки Арендодателю состояние Имущества, а также размер затрат, необходимых для восстановления, ремонта Имущества и т.д., подтверждаются представителем компетентной независимой организации (независимым оценщиком и др.) для последующего подтверждения факта и размера убытков в суде. Расходы на участие в суде компетентной независимой организации, на оплату услуг по оценке возлагаются на Арендатора.

4.2. Арендатор несет имущественную ответственность за полную сохранность, исправность и пригодность к дальнейшему использованию переданного в аренду Имущества с момента подписания акта приема-передачи имущества в аренду. Если Имущество, сданное в аренду, становится по вине Арендатора непригодным для использования, а также если оно утрачено или выбыло из владения Арендатора полностью или частично, Арендатор возмещает Арендодателю нанесенные убытки в полном объеме в соответствии с действующим законодательством РФ. Возмещение убытков не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по Договору.

4.3. Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» гарантирует возмещение в полном объеме убытков Арендатора, возникших в результате отказа налогового органа в возмещении (вычете) заявленных Арендатором сумм НДС по причине неуплаты НДС в бюджет Арендодателем.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» также гарантирует возмещение убытков, связанных с доначислением Арендатору налога на прибыль, соответствующих пеней и штрафов, в связи с квалификацией

налоговым органом затрат по настоящему договору в качестве неправомерно включенных в состав расходов для целей налогообложения налогом на прибыль по причине выявления признаков неблагонадежности в деятельности Арендодателя.

Возмещение убытков производится в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента выставления Арендатором счета и расчета убытков, к которому прикладывается выписка из решения налогового органа об отказе (полностью или частично) в возмещении (вычете) сумм налога на добавленную стоимость; об исключении из расходов по налогу на прибыль суммы расходов по настоящему Договору.

4.4. Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» обязуется возместить убытки (пени) Арендатора, которые возникнут в связи с неправильным отражением сумм НДС и образованием недоимки по НДС за соответствующий налоговый период при внесении Арендодателем исправлений в ранее выставленный Арендатору счет-фактуру по причине обнаружения ошибок в счете-фактуре по вине Арендодателя.

Размер убытков определяется на основании платежных документов Арендатора и/или требования об уплате налога (пени), направляемого налоговым органом. Возмещение убытков производится в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента выставления Арендатором счета и расчета убытков.

4.5. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи имущества в аренду и до момента подписания акта приема-передачи (возврата) имущества из аренды Арендатор является законным владельцем Имущества и в соответствии с действующим законодательством РФ несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и (или) имуществу иных лиц в результате эксплуатации Имущества.

## 5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Все изменения и дополнения условий Договора, его расторжение допускаются по соглашению Сторон, рассматриваются ими в течение 30 (тридцати) календарных дней, и оформляются дополнительными соглашениями.

5.2. Стороны вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону за 30 (тридцать) календарных дней.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя с предварительным письменным уведомлением Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней, в случаях:

5.3.1. Невыполнения Арендатором полностью или частично условий Договора.

5.3.2. Ликвидации или реорганизации Арендатора.

5.3.3. Возникновения у Арендодателя производственной необходимости в использовании Имущества.

5.3.4. В иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендатора с предварительным письменным уведомлением

Арендодателя за 30 (тридцать) календарных дней в случаях, предусмотренных ст.620 ГК РФ.

5.5. Если за 30 календарных дней до окончания срока действия Договора Стороны не выразили намерения о его расторжении, Договор автоматически пролонгируется на тот же срок. При этом размер арендной платы определяется дополнительными соглашениями.

## 6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Договор составлен в двух экземплярах, которые имеют равную юридическую силу.

6.3. Сдача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на это Имущество.

6.4. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения возмещению не подлежат.

6.5. Ответственным представителем Арендатора по исполнению условий Договора в части эксплуатации Имущества назначается заместитель директора центра по общим вопросам Вячеслав Михайлович Журкин (тел. 41-25-55).

6.6. Ответственным представителем Арендодателя осуществляющего контроль за исполнением Арендатором условий Договора в части эксплуатации Имущества назначается Рагозин Вячеслав Александрович (тел.421207), действующий на основании выданной Арендодателем доверенности.

6.7. Представителям Сторон не разрешается вступать в любые коммерческие и/или финансовые отношения с представителями другой Стороны, если это прямо не предусмотрено договором. Стороны гарантируют, что представляющие их лица не предлагали и/или не принимали и не будут предлагать и/или принимать любого рода вознаграждения и/или подарки от представителей другой Стороны с целью влияния на заключение договора и/или на его условия, на исполнение договора и/или на контроль за его исполнением, на пролонгацию сроков действия договора и/или прекращения его действия. Неисполнение данных гарантий одной из Сторон считается существенным нарушением договора и дает право другой Стороне расторгнуть договор в одностороннем порядке.

6.8. Ни одна из Сторон не имеет права передавать свои права и обязанности по Договору третьей стороне без письменного согласия другой договаривающейся Стороны.

6.9. Все споры, возникающие при заключении, исполнении, изменении и расторжении Договора, разрешаются в арбитражном суде по подсудности. До передачи материалов в арбитражный суд Стороны принимают меры к досудебному урегулированию спора путем предъявления взаимных претензий, срок рассмотрения которых 30 (тридцать) календарных дней с момента получения.

6.10. Неотъемлемой частью Договора являются:

- перечень инженерных систем (приложение 1);
- форма акта о выполнении работ (оказании услуг) (приложение 2).

8

## 7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендатор

ОАО «Сургутнефтегаз»

Место нахождения: Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Сургут, ул.Григория Кукуевицкого,1, корпус 1

Почтовый адрес: 628415, Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Сургут, ул.Григория Кукуевицкого,1, корпус 1

ИНН 8602060555

КПП 997150001

ОГРН 1028600584540

р/счет 40702810000000100368

ЗАО "СНГБ"

Кор.счет 30101810600000000709

БИК 047144709

Инженерно-экономический внедренческий центр (ИЭВЦ)

Почтовый адрес: 628415, Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Сургут, ул.Игоря Киртбая, 2

Телефон (3462) 41-25-04, 40-15-57

Факс (3462) 40-02-50

И.о.директора

Инженерно-экономического

внедренческого центра

ОАО «Сургутнефтегаз»



И.А.Камышин

Арендодатель

ООО "РЕГИОН Девелопмент", Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «Сибирь»

Место нахождения: 119049, г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2

Почтовый адрес: 119049, г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2

ИНН 7708227080

КПП 775001001

ОГРН 1037708029633

р/сч 40701810200000277907

к/сч 30101810200000000823

в ГПБ (ОАО) г.Москва

БИК 044525823,

Телефон (495) 777-29-64

Факс (495) 777-29-54 (доб.234)

Генеральный директор

ООО "РЕГИОН Девелопмент", Д.У.

ЗПИФ недвижимости «Сибирь»



Е.В.Палченкова

Приложение 1  
к договору аренды имущества  
от «24» сентября 2014 г. № 2409/14-А

Перечень инженерных систем

1. Система отопления.
2. Система вентиляции и кондиционирования.
3. Система водоснабжения и канализации.
4. Система электроснабжения.
5. Система охранной сигнализации.
6. Охранная телевизионная система видеонаблюдения и видеорегистрации.
7. Система контроля и управления доступом.
8. Автоматическая установка пожаротушения, система пожарной сигнализации и система оповещения о пожаре и управления эвакуацией.
9. Локальные компьютерные сети и телефонизация.
10. Система автоматизации и диспетчеризации.

Арендодатель  
ООО «РЕГИОН Девелопмент», Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «Сибирь»

Арендатор  
ОАО «Сургутнефтегаз»

Генеральный директор

И.о.директора ИЭВЦ



Приложение 2  
к договору аренды имущества  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2014 г. № \_\_\_\_

Форма акта о выполнении работ (оказании услуг)

АКТ №  
О ВЫПОЛНЕНИИ РАБОТ (ОКАЗАНИИ УСЛУГ)

Дата составления «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Мы нижеподписавшиеся, представитель Арендодателя (должность, наименование организации, Ф.И.О.) с одной стороны и представитель Арендатора (должность, наименование организации, Ф.И.О.) с другой стороны, составили настоящий акт в том, что Арендодатель выполнил, а Арендатор принял следующие работы (услуги) по договору аренды имущества № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. за \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

| № п.п.        | Наименование работ (услуг) | Единица измерения |             | Цена, руб. коп. | Количество | Сумма без учета НДС, руб. коп. | Сумма НДС, руб. коп. | Сумма с учетом НДС, руб. коп. |
|---------------|----------------------------|-------------------|-------------|-----------------|------------|--------------------------------|----------------------|-------------------------------|
|               |                            | наименование      | код по ОКЕИ |                 |            |                                |                      |                               |
| 1             | 2                          | 3                 | 4           | 5               | 6          | 7                              | 8                    | 9                             |
| Итого по акту |                            |                   |             |                 |            |                                |                      |                               |

Дополнительная информация:

Арендодатель:

Арендатор:

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)  
М.П.

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)  
М.П.

Форма акта о выполнении работ (оказании услуг) согласована:

Арендодатель  
ООО «РЕГИОН Девелопмент», Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «Сибирь»

Арендатор  
ОАО «Сургутнефтегаз»

Генеральный директор

И.о.директора ИЭВЦ

\_\_\_\_\_  
"РЕ.ВОТалченкова  
Девелопмент"  
"REGION Development"  
МОСКВА

\_\_\_\_\_  
И.А.Камышин  
Инженерно-экономический  
внедренческий центр  
структурное подразделение  
ОАО «Сургутнефтегаз»  
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

Всего прошнуровано, пронумеровано  
и скреплено печатью  
*И.В. Савельев* лист *16*  
Генеральный директор  
ООО «РЕГИОН Девелопмент»

И. В. Палченкова



АКТ  
приема – передачи  
имущества в аренду

Получено 31 ОКТ 2014

«01» октября 2014 г.

В соответствии с договором аренды имущества от «24» 09 2014 г. № 240914-А (далее – «Договор») Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь», в лице Генерального директора Палченковой Елены Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», передает, а Открытое акционерное общество «Сургутнефтегаз» в лице и.о.директора Инженерно-экономического внедренческого центра Игоря Александровича Камышина, действующего на основании доверенности от 04.09.2014 №2331-Д, именуемое в дальнейшем «Арендатор», принимает в аренду имущество, указанное в п.1.1. Договора (далее – Имущество).

На момент передачи техническое состояние передаваемого в аренду Имущества: находится в состоянии полной исправности и пригодности для дальнейшего использования, с учетом нормального износа, что зафиксировано следующими лицами:

Со стороны «Арендодателя»  
Палченкова Е.В. Генеральный директор



Со стороны «Арендатора»

В.М.Журкин Заместитель директора центра по общим вопросам



Л.И.Манаева Начальник отдела научно - технической информации

С.Ю.Матаева Инженер I категории технического отдела

Арендатор принял: И.А.Камышин

Арендодатель сдал: Е.В.Палченкова



Дополнительное соглашение №1  
к договору аренды имущества  
от «24» сентября 2014 г. №240914-А

г. Сургут

«05» марта 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь» в лице заместителя генерального директора Натальи Борисовны Богдановой, действующей на основании доверенности от 26.11.2014 №78, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Открытое акционерное общество «Сургутнефтегаз» в лице директора Инженерно-экономического внедренческого центра Сергея Александровича Гречишникова, действующего на основании доверенности от 24.03.2014 №23-Г, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды имущества от «24» сентября 2014 г. №240914-А (далее – Договор) о внесении следующего изменения:

1. В разделе 7 Договора «Адреса и реквизиты сторон» слова «в ГПБ (ОАО) г.Москва» заменить на слова «в Банк ГПБ (АО) г.Москва».

2. Во всем остальном действуют условия Договора и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

3. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Арендатор:  
Директор ИЭВЦ  
ОАО «Сургутнефтегаз»



С.А.Гречишников

Арендодатель:  
Заместитель генерального директора  
ООО РЕГИОН «Девелопмент» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «Сибирь»



Н.Б.Богданова

Получено 13 ОКТ 2015

Дополнительное соглашение №2  
к договору аренды имущества от 24.09.2014 №240914-А

г.Сургут

«24» сентября 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь» в лице Заместителя генерального директора Богдановой Натальи Борисовны, действующей на основании Доверенности №78 от 26.11.2014, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Открытое акционерное общество «Сургутнефтегаз», в лице и.о.директора Инженерно-экономического внедренческого центра Игоря Александровича Камышина действующего на основании доверенности от 21.08.2015 №2342-Д, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды имущества от «24» сентября 2014 года №240914-А (далее – Договор), о нижеследующем:

1. Пункт 1.1. Договора изменить и изложить в следующей редакции: «Арендодатель предоставляет Арендатору во временное владение и пользование за плату встроенное нежилое помещение, общей площадью 1512,1 кв.м, расположенное на 1, 2 этажах и подвале 2-этажного нежилого здания, в том числе нежилые помещения: подвала площадью 292,8 кв.м, первого этажа площадью 93,4 кв.м, второго этажа площадью 1125,9 кв.м, именуемые в дальнейшем «Помещение» и инженерные системы, входящие в состав Помещения, указанные в Приложении 1, вместе именуемые в дальнейшем «Имущество», составляющие активы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сибирь».

2. Пункт 4.3. Договора дополнить абзацем в следующей редакции: «Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» гарантирует возмещение в полном объеме убытков Арендатора, возникших в результате отказа налогового органа в возмещении (вычете) заявленных Арендатором сумм НДС по причине несоответствия наименования Арендодателя, ИНН и КПП, указанных в счете-фактуре либо договоре».

3. Во всем остальном действуют условия Договора и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания, и является неотъемлемой частью Договора.

5. Настоящее дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

Арендодатель:

Арендатор:

Заместитель генерального директора  
ООО РЕГИОН «Девелопмент» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «Сибирь»И.о.директора ИЭВЦ  
ОАО «Сургутнефтегаз»

Н.Б. Богданова



И.А. Камышин



Дополнительное соглашение № 3  
к договору аренды имущества от 24.09.2014 №240914-А

г. Сургут

«01» июня 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь» в лице заместителя генерального директора Ольги Павловны Конышевой, действующей на основании доверенности от 08.02.2016 №6, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Открытое акционерное общество «Сургутнефтегаз» в лице директора Инженерно-экономического внедренческого центра Сергея Александровича Гречишника, действующего на основании доверенности от 24.03.2016 №21-Г, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды имущества от «24» сентября 2014 г. №240914-А (далее – Договор) о внесении следующих изменений:

1. Договор дополнить пунктом 3.6, изложив его в следующей редакции: «В течение срока, установленного Договором для расчетов, проценты за пользование денежными средствами не начисляются и не взыскиваются».

2. Договор дополнить пунктом 3.7, изложив его в следующей редакции: «Арендодатель обязуется представить оригинал (надлежащим образом заверенную копию) выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, с датой выдачи не ранее 60 (шестидесяти) календарных дней на дату представления выписки, при заключении Договора и для оплаты за оказанные услуги с последующим представлением оригинала (надлежащим образом заверенной копии) выписки из Единого государственного реестра юридических лиц каждые шесть месяцев, при условии действия Договора».

3. Дополнить раздел 5 Договора пунктом 5.4.1, изложив его в следующей редакции: «Договор может быть расторгнут досрочно по требованию или инициативе Арендатора без указания причин при условии письменного уведомления Арендодателя за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора и погашения задолженности по арендной плате».

4. Договор дополнить пунктом 5.6, изложив его в следующей редакции: «В случае предоставления Арендодателем при заключении либо до или после заключения Договора Арендатору недостоверных заверений об обстоятельствах, имеющих значение для заключения Договора, его исполнения или прекращения, включая, но не ограничиваясь, сведениями о предмете Договора, о своем финансовом состоянии, сведениями, относящимися к третьему лицу, а также гарантиями, указанными в пункте 6.11 Договора, Арендодатель обязан уплатить Арендатору штраф в размере 15% от суммы Договора. Предоставление Арендодателем недостоверных заверений считается существенным нарушением Договора и дает право Арендатору расторгнуть Договор в одностороннем порядке».

5. Договор дополнить пунктом 6.11, изложив в следующей редакции: «Арендодатель обязуется обеспечить подписание Договора, дополнительных соглашений и других документов лицом, уполномоченным на это уставом, либо доверенностью, с обязательным предоставлением копии доверенности, надлежащим образом заверенной и содержащей образец подписи доверенного лица».

Арендодатель гарантирует, что при заключении Договора вышеуказанные лица действуют в пределах полномочий, предоставленных уставом, доверенностью, в том числе соблюдены все необходимые процедуры согласования и одобрения, предусмотренные учредительными документами.

Арендодатель заявляет и гарантирует, что на момент заключения Договора не связан никакими обязательствами, которые могут воспрепятствовать каким-либо образом заключению Договора или надлежащему исполнению принятых им на себя обязательств по нему, заключение Договора соответствует его интересам.

Арендодатель также подтверждает, что его наименование в Договоре указано в соответствии с уставом, ИНН и КПП соответствуют Свидетельству (Уведомлению) о постановке на учет в налоговом органе».

6. Договор дополнить пунктом 6.12, изложив его в следующей редакции: «Договор и другие, в том числе и платежные документы (за исключением акта о выполнении работ (оказании услуг)), могут быть изготовлены и переданы с помощью электронно-технической связи (факсы, телетайпы, модемы, телексы и т.п.). Стороны несут ответственность за достоверность подписи. Бремя доказывания тех или иных фактов по Договору и подлинности Договора лежит на обеих Сторонах.

При этом оригиналы Договора, приложений к нему, дополнительных соглашений на бумажном носителе пересылаются Сторонами друг другу по почте в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты отправки факсимильных копий.

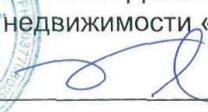
В случае не предоставления Арендодателем оригинала подписанного Договора (либо дополнительного соглашения) Арендатор оставляет за собой право задержать платежи по Договору до момента его предоставления, при этом такая задержка не является просрочкой оплаты со стороны Арендатора и не влечет его ответственности за просрочку оплаты по Договору».

7. Пункт Договора 6.9 изложить в следующей редакции: «Спорные вопросы, возникающие при заключении, исполнении, изменении, дополнении или расторжении Договора, Стороны будут решать путем переговоров. При недостижении согласия споры будут рассматриваться в арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа-Югры после досудебного порядка урегулирования спора путем предъявления претензии. Срок рассмотрения претензии 30 (тридцать) календарных дней с момента ее получения».

8. Во всем остальном действуют условия Договора и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

9. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

10. Настоящее дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Арендодатель:  
Заместитель генерального директора  
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «Сибирь»  
  
О.П.Конышева  
05.07.2016  
*Принято с учетом  
протокола разногласий  
от 05.07.2016*

Арендатор:  
Директор ИЭВЦ  
ОАО «Сургутнефтегаз»  
  
С.А.Гречишников  


**ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ**

к Дополнительному соглашению № 3 (далее – Дополнительное соглашение) к  
Договору аренды имущества от 24.09.2014 №240914-А  
(далее – Договор)

г. Сургут

«05» июля 2016 года

| <b>Редакция<br/>Арендатора</b>   | <b>Редакция<br/>Арендодателя</b>  | <b>Согласованная редакция</b>   |
|--|---|---|
| Дата дополнительного соглашения к Договору по тексту Дополнительного соглашения            | «05» июля 2016 года   | «05» июля 2016 года   |
| Преамбула<br>Дополнительного соглашения к Договору по тексту<br>Дополнительного соглашения | Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь» в лице представителя Ольги Павловны Коньшевой, действующей на основании доверенности от 08.02.2016 №6, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Открытое акционерное общество «Сургутнефтегаз» в лице директора Инженерно-экономического внедренческого центра Сергея Александровича Гречишникова, действующего на основании доверенности от 24.03.2016 №21-Г, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды имущества от «24» сентября 2014 г. №240914-А (далее – Договор) о внесении следующих изменений: | Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь» в лице представителя Ольги Павловны Коньшевой, действующей на основании доверенности от 08.02.2016 №6, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Открытое акционерное общество «Сургутнефтегаз» в лице директора Инженерно-экономического внедренческого центра Сергея Александровича Гречишникова, действующего на основании доверенности от 24.03.2016 №21-Г, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды имущества от «24» сентября 2014 г. №240914-А (далее – Договор) о внесении следующих изменений: |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>Пункт 4 Дополнительного соглашения к Договору по тексту<br/>Дополнительного соглашения</p> | <p>Договор дополнить пунктом 5.6, изложив его в следующей редакции: «В случае предоставления Арендодателем при заключении либо до или после заключения Договора Арендатору недостоверных заверений об обстоятельствах, имеющих значение для заключения Договора, его исполнения или прекращения, включая, но не ограничиваясь, сведениями о предмете Договора, о своем финансовом состоянии, сведениями, относящимися к третьему лицу, а также гарантиями, указанными в пункте 6.11 Договора, ООО «РЕГИОН Девелопмент» обязано уплатить Арендатору штраф в размере 0,15% от суммы Договора. Предоставление Арендодателем недостоверных заверений считается существенным нарушением Договора и дает право Арендатору расторгнуть Договор в одностороннем порядке».</p> | <p>Договор дополнить пунктом 5.6, изложив его в следующей редакции: «В случае предоставления Арендодателем при заключении либо до или после заключения Договора Арендатору недостоверных заверений об обстоятельствах, имеющих значение для заключения Договора, его исполнения или прекращения, включая, но не ограничиваясь, сведениями о предмете Договора, о своем финансовом состоянии, сведениями, относящимися к третьему лицу, а также гарантиями, указанными в пункте 6.11 Договора, ООО «РЕГИОН Девелопмент» обязано уплатить Арендатору штраф в размере 0,15% от суммы Договора. Предоставление Арендодателем недостоверных заверений считается существенным нарушением Договора и дает право Арендатору расторгнуть Договор в одностороннем порядке».</p> |
| <p>Подпись Арендодателя по тексту Дополнительного соглашения</p>                              | <p>Арендодатель:<br/>Представитель по доверенности<br/>ООО «РЕГИОН Девелопмент»<br/>Д.У.<br/>ЗПИФ недвижимости «Сибирь»<br/><br/>_____ О.П. Конышева</p>  | <p>Арендодатель:<br/>Представитель по доверенности<br/>ООО «РЕГИОН Девелопмент»<br/>Д.У.<br/>ЗПИФ недвижимости «Сибирь»<br/><br/>_____ О.П. Конышева</p>  |

**Арендодатель:**  
Представитель по доверенности  
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «Сибирь»



\_\_\_\_\_ О.П. Конышева

**Арендатор:**  
Директор ИЭВЦ  
ОАО «Сургутнефтегаз»



\_\_\_\_\_ С.А. Гречишников



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ВЫПИСКА**

из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

15 марта 2010 г.

Настоящая выписка дана по заявлению

**Фомина Николая Петровича**

(Ф.И.О. заявителя или иного полномочного лица)

Саморегулируемая организация

**Некоммерческое партнерство по содействию  
специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»**

(полное наименование организации, краткое наименование)

г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков

« 15 » марта 20 10г. за № 0010

Руководитель (заместитель руководителя)  
Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии

**Г.Ю. Елизарова**

(подпись)



15 марта 2010 г.

*М.В.*



**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.<br/>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.<br>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:<br>- 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;<br>- нарушения договора на проведение оценки.<br>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.<br>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.)



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

(Луценко Р.С.)



Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью (122)

Сто двадцать две страницы.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

