

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКР-С/17-07

от 25 мая 2017 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, 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	6
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
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»	7
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.7. Основные факты и выводы	8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
1.9. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки	9
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	15
2.4. Описание текущего использования объекта оценки	23
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	23
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
3.1. Общие положения	24
3.2. Анализ рынка недвижимости	24
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	52
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	53
5.1. Общие положения	53
5.2. Общие понятия оценки	53
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	53
5.4. Согласование результатов оценки	59
5.5. Выбор подходов и методов оценки	59
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
6.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	61
6.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	72
6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	72
6.4. Согласование результатов оценки	72
VII. ВЫВОДЫ	73
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	82

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

«25» мая 2017 г.

Уважаемая Ольга Павловна!

В соответствии с Техническим заданием № 7 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 отвечает 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 ОАО «АльфаСтрахование».

Оценка проведена по состоянию на 25 мая 2017 г.

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

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

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

148 639 000

**(Сто сорок восемь миллионов шестьсот тридцать девять 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, без учета НДС, составляет:

125 965 254

**(Сто двадцать пять миллионов девятьсот шестьдесят пять тысяч
двести пятьдесят четыре)
рубля 24 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 № 7 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-АВ 042286 от 27.05.2015;
- копии кадастрового паспорта помещения от 14 мая 2015 г. №86/201/15-140558;
- копии Договора аренды имущества №240914-А от 24.09.2014 г. с Дополнительными соглашениями к нему;
- 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 и ипотеки.

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 мая 2017 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **25 мая 2017 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, 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 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)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
13. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Учитывая вид объекта оценки и то обстоятельство, что объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь»
Место нахождения	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
Почтовый адрес	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037708029633 от 27.05.2003 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	Зверева Елена Александровна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г. Регистрационный № 00387 от 16.12.2010 г. 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. Стаж работы оценщиком с 2010 года. 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. 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	syrkina@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности №0991R/776/90052/6, выдан ОАО «АльфаСтрахование» 13.10.2016 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (письмо №01-1438/16 от 19.12.2016 г. «Об изменении реквизитов НП «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 № 0991R/776/91136/6, выдан 13.10.2016 г. ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 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 соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

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

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

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

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

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

Для проведения настоящей оценки и 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 № 7 к договору № ЦОИ-1/111214 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сибирь» от «11» декабря 2014 г.

Дата составления отчета

25 мая 2017 г.

Номер отчета

УКР-С/17-07

Общая информация, идентифицирующая объект 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	148 639 000	не использовался	148 639 000	125 965 254,24

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

** - итоговая 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).

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

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права	№ 86-АВ 042286 от 27.05.2015 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
2	Кадастровый паспорт помещения	№86/201/15-140558 от 14 мая 2015г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
3	Экспликация к поэтажному плану части здания	б/н	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
4	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора	№17 от 19.01.2015 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
5	Дополнительное соглашение к Договору №17 аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 19.01.2015 г.	б/н от 16.12.2015 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
6	Договор субаренды земельного участка	№010516-СА от 01 мая 2016 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
7	Дополнительное соглашение к Договору субаренды земельного участка №010516-СА от 01 мая 2016 г.	б/н от 16 мая 2017 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
8	Договор аренды имущества	№240914-А от 24 сентября 2014 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
9	Дополнительное соглашение к договору аренды имущества №240914-А от 24 сентября 2014 г.	№1 от 05 марта 2015 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
10	Дополнительное соглашение к договору аренды имущества №240914-А от 24 сентября 2014 г.	№2 от 24 сентября 2015 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
11	Дополнительное соглашение к договору аренды имущества №240914-А от 24 сентября 2014 г.	№3 от 01 июня 2016 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
12	Дополнительное соглашение к договору аренды имущества №240914-А от 24 сентября 2014 г.	№4 от 06 марта 2017 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
13	Дополнительное соглашение к договору аренды имущества №240914-А от 24 сентября 2014 г.	№5 от 19 апреля 2017 г.	Копия (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 источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается 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-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ 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 дополнительными

соглашениями №1, 2, 3, 4 и 5 к нему 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 Договора 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 5.5. Договора «Если за 30 календарных дней до окончания срока действия Договора Стороны не выразили намерения о его расторжении, Договор автоматически пролонгируется на 10 (десять) месяцев» (см. Дополнительное соглашение № 4 к Договору от 06 марта 2017 г.).

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 от 24 сентября 2014 г.:

- п. 5.2. – Стороны вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону за 30 (Тридцать) календарных дней;

- п. 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. невыполнение Арендатором полностью или частично условий Договора;

5.3.2. ликвидация или реорганизация Арендатора;

5.3.3. возникновения у Арендодателя производственной необходимости в использовании имущества;

5.3.4. в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

- п. 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;

- п. 5.4.1 – Договор может быть расторгнут досрочно по требованию или инициативе Арендатора без указания причин при условии письменного уведомления Арендодателя за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора и погашения задолженности по арендной плате (см. Дополнительное соглашение № 3 к Договору от 01 июня 2016 г.).

Исходя из вышеизложенного, 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 как со стороны Арендодателя, 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, так и со стороны Арендатора.

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 высокотажными 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 оценщиком документов, представленных в табл. 1.

Местоположение здания, в котором находится оцениваемый объект недвижимости, указано на фрагменте карты г. Сургут, представленной на рис. 1, 2.

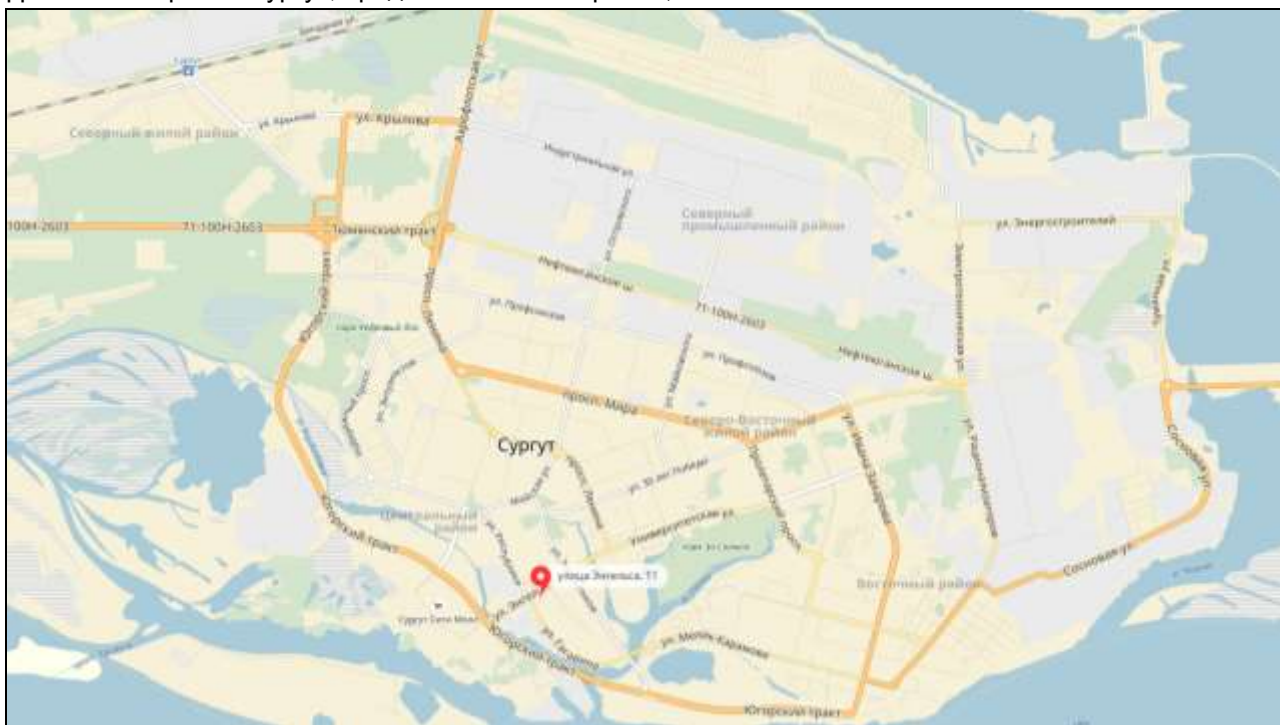


Рис. 1. Местоположение здания, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости

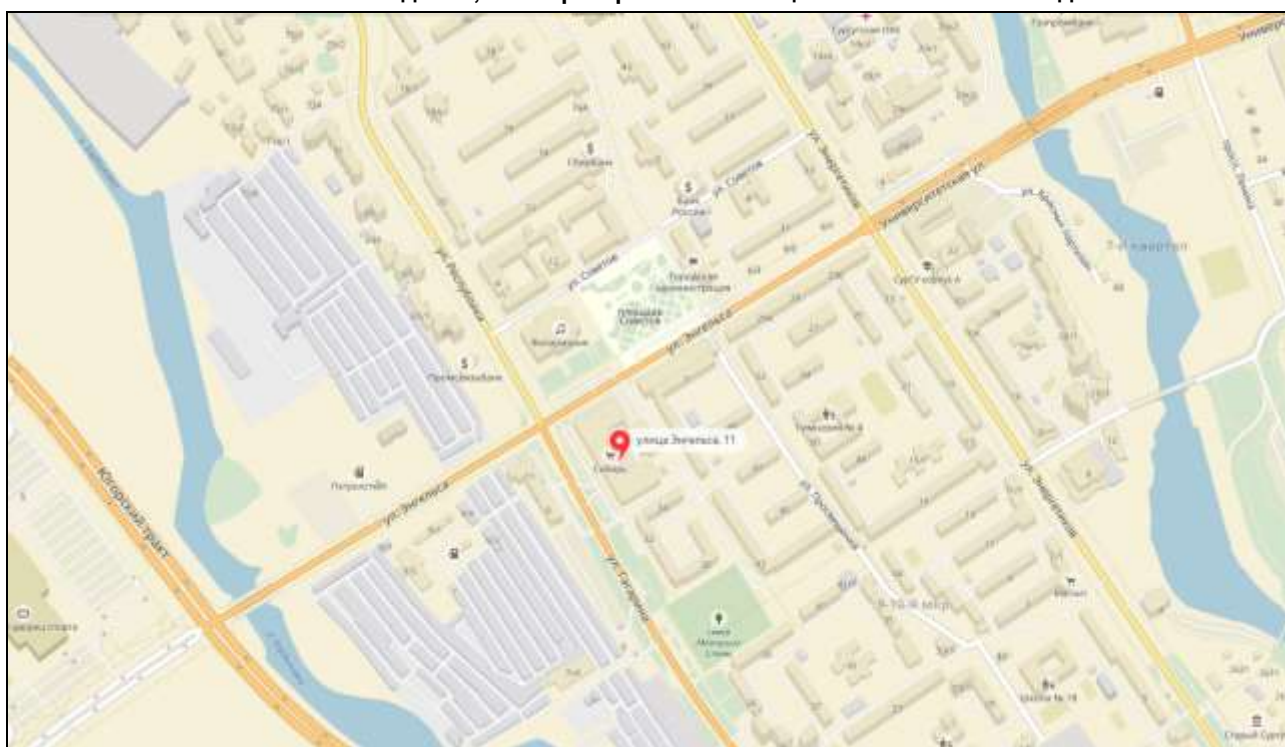


Рис. 2. Местоположение здания, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости

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.-з, 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 свою очередь, собственник оцениваемого объекта недвижимости, по Договору субаренды земельного участка №010516-СА от 01 мая 2016 г. с Дополнительным соглашением от 16 мая 2017 г. к нему, передал часть (402 кв. м) арендуемого земельного участка Субарендатору – ООО «Сибэнергоресурс» в целях его использования под нежилое здание учрежденческого назначения. Срок субаренды составляет 11 календарных месяцев и может быть пролонгирован на указанный срок неоднократное количество раз.

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	н/д	сочетание ТЗ № 2

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 многоквартирных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласные 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.

Наименование класса	Состав объектов
3. Высококласная 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»	Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке как со стороны Арендодателя, так и со стороны Арендатора

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 10.

Данные о других характеристиках 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 Оценщиком 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 как со стороны Арендодателя, так и со стороны Арендатора.

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 объёма производства продукции в национальной экономике за определённый 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 по итогам 2016 г.

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика

работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232,6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2,8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0,9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199,7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0,7 % г/г).

Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов.

Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что

позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

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

Таблица 11.

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

Наименование показателя	2015		2016		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4	5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-6,0	-6,1	-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	43 408	34 030	36 195 ⁶⁾	47 054 ⁷⁾	36 703 ⁷⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5	279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3 ⁶⁾	191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9	41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – 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 за период 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За период 2016 г. - предварительные данные.

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

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

7) Оценка.

8) По методологии платежного баланса.

9) Оценка Банка России.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

По итогам 2016 года социально-экономическая обстановка характеризуется как экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей. Отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции.

2. Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по итогам 2016 г.

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в 2016 году характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 12.

Таблица 12.

Динамика социально-экономического развития

Показатели	Январь-декабрь	
	2015	2016
Индекс физического объема промышленного производства, %	97,5	100,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,3	102,5
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	93,6	100,3
Среднедушевые денежные доходы населения, рублей	44538,3	43169,0*
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %	95,1	89,5*
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	90,7	91,0
Индекс физического объема платных услуг населению, %	96,2	96,2
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	113,4	108,5
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированный бюджет Российской Федерации, млрд. рублей	1988,0	1700,9
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	14,4	12,0

*предварительные данные.

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2016-god/736141/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-dekabr-2016-goda-predvaritelnye>

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности представлены в таблице 13.

Таблица 13.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в процентах к соответствующему периоду предыдущего года

Виды деятельности	Январь-декабрь	
	2015	2016
Индекс производства, в том числе:	97,5	100,5
Добыча полезных ископаемых	97,2	100,5
Обрабатывающие производства, из них:	103,1	99,6
производство готовых металлических изделий	286,8	102,4
производство транспортных средств и оборудования	74,9	109,6
производство нефтепродуктов	102,6	100,7
обработка древесины и производство изделий из дерева	89,0	97,4
производство пищевых продуктов, включая напитки	102,3	97,7
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	96,7	102,1

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2016-god/736141/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-dekabr-2016-goda-predvaritelnye>**Добыча полезных ископаемых (нефти и газа)**

Развитие промышленного комплекса Югры в большей степени определяется динамикой добычи нефти.

За январь-декабрь 2016 года в автономном округе добыто 239,2² млн. тонн нефти. С начала разработки нефтяных месторождений на территории автономного округа (с 1964 года) по состоянию на 1 января 2017 года накопленная добыча нефти – 11207,4 млн. тонн. Доля Югры в общероссийской добыче нефти – 43,6 %. Большой объем по добыче нефти принадлежит ПАО «НК «Роснефть», ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ». Эти три компании добывают 78,8 % всей нефти автономного округа.

Объем эксплуатационного бурения за январь-декабрь 2016 года – 15738,4 тыс. м (январь-декабрь 2015 года – 13499,5 тыс. м). Лидер по объему эксплуатационного бурения – ПАО НК «Роснефть» – 6318,9 тыс. м (40,1 % от всего объема работ по автономному округу).

В эксплуатацию введено 4188 новых добывающих скважин (январь-декабрь 2015 года – 3551).

² По информации Автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Научно-аналитический центр рационального недропользования им. В.И.Шпилемана»

Основное количество новых добывающих скважин в округе ввели 4 нефтяные компании: ПАО «НК «Роснефть», ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ», ПАО «Газпром нефть» – 87,2 % от всего количества новых добывающих скважин, введенных в автономном округе.

В 2016 году введено в разработку 7 новых месторождений, в том числе нефтяное месторождение Кондинское, введенное в эксплуатацию АО «НК «Конданефть» в феврале 2016 года, которое в результате реализации мероприятий «дорожной карты»³ введено на 1 год раньше срока, установленного лицензионным соглашением.

Добыча газа природного и попутного составила 34,5 млрд. куб. м, что на 1,8 % больше, чем в соответствующем периоде 2015 года.

В январе-декабре 2016 года произведено 92,6 млрд. кВтч электроэнергии, что на 1,6 % больше соответствующего периода 2015 года.

В Югре действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, которыми за январь-декабрь 2016 года переработано 6,1 млн. тонн нефти (январь-декабрь 2015 года – 5,9 млн. тонн).

Уровень использования попутного нефтяного газа увеличился по отношению к январю-декабрю 2015 года на 1,6 % до 95,5 %. Это связано с вводом в 2015 году новых объектов производственной инфраструктуры, способствующих повышению уровня рационального использования попутного нефтяного газа, а также реализации мероприятий нефтяными компаниями программ по рациональному использованию попутного нефтяного газа.

Девятью газоперерабатывающими заводами переработано 23,7 млрд. куб. м попутного нефтяного газа (январь-декабрь 2015 года – 24,6 млрд. куб. м газа).

Основная доля (69,5 %) в общем объеме переработки попутного нефтяного газа приходится на УПГ ОАО «Сургутнефтегаз», ОАО «Нижневартовский ГПК», ОАО «Белозерный ГПК».

Строительство

Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-декабрь 2016 года – 167,4 млрд. рублей или 89,5 % к 2015 году⁴. Введено 803 тыс. кв. м общей площади квартир, доля индивидуального жилищного строительства – 13,7 %⁵.

Одним из инструментов, направленных на решение задач, поставленных Президентом Российской Федерации по улучшению жилищных условий населения, является государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2016-2020 годах».

Общее количество семей, получивших меры государственной поддержки за январь-декабрь 2016 года, – 7556 в том числе по видам:

- кредитные договоры на приобретение жилья с компенсацией части процентной ставки заключены с 1583 семьями;
- субсидии (выплаты) предоставлены 1567, в том числе 1000 молодым семьям, 129 гражданам из числа очередников, работников бюджетной сферы, молодых ученых, 111 семьям, имеющим 3 и более детей, и семьям, имеющим детей-инвалидов, 137 гражданам из числа коренных малочисленных народов Севера, 136 инвалидам и ветеранам боевых действий, 43 гражданам для выезда за пределы автономного округа, 9 ветеранам Великой Отечественной войны, 2 участникам накопительной ипотеки; государственные жилищные сертификаты реализованы 163 гражданами;
- социальные выплаты по обеспечению жильем помещений взамен предоставления им земельного участка в собственность бесплатно получили 135 многодетных семей;
- переселение из зоны береговой линии, подверженной абразии 8 семей, число семей, проживающих и приспособленных для проживания строений, сократилось на 879 семей;
- получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства 348 многодетных семей;
- приобретение для переселения из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2012 года, 84 жилых помещения, площадью 4842,0 кв. м;
- субсидии муниципальным образованиям из бюджета автономного округа на приобретение жилья для переселения граждан из жилых помещений, признанных непригодными для проживания, и жилых домов, признанных аварийными, на обеспечение жильем граждан, состоящих на учете для его получения на условиях социального найма, на обеспечение работников бюджетной сферы служебным жильем и общежитиями, а также формирование маневренного жилищного фонда. Органами местного самоуправления муниципальных образований приобретено 2789 жилых помещений общей площадью 149,1 тыс. кв. м.

В рейтинге регионов РФ по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и количеству кредитов на тысячу человек населения автономный округ занимает среди субъектов РФ

³ Распоряжение Правительства автономного округа от 20.11.2015 №667-рп «Об утверждении плана мероприятий (дорожной карты) «Ввод в разработку участков недр, включающих Кондинское и Западно-Эргинское нефтяные месторождения»

⁴ Предварительные данные Росстата. В соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 года № 671-р, информация будет уточнена 16 июня 2017 года

⁵ Оценка Депстроя Югры

второе место⁶.

В целях доступности ипотечного кредитования всем жителям Югры в соответствии с поручением Президента РФ сформированы специальные условия ипотечного кредитования. Например, в целях стимулирования строительства жилья с 2015 года расширен перечень участников, которые могут претендовать на компенсацию процентной ставки по ипотечному кредиту. Участники прежних жилищных программ, купившие жилье с господдержкой в виде компенсации процентной ставки, получают возможность приобрести жилье большей площади и получить компенсацию по новому ипотечному кредиту при условии приобретения жилья в новостройке. В 2016 году приобрели жилые помещения большей площадью – 97 семей.

В целях улучшения жилищных условий в 2016 году продолжалась работа по формированию фонда арендного жилья. Для привлечения инвесторов и формирования рынка доступного жилья Правительством автономного округа с 1 января 2014 года проекты в области доступного арендного жилья освобождены от уплаты налога на имущество. Льгота предоставляется тем инвесторам, которые не превысят официально установленную предельную стоимость найма.

С участием ОАО «Ипотечное агентство Югры» построены 4 арендных дома в г. Нефтеюганске, Сургуте, Ханты-Мансийске общей площадью 27,7 тыс. кв. м, включающих 604 меблированные квартиры. Среднегодовая загрузка домов до 98,0 %, наиболее востребованы студии, 1,2- комнатные квартиры.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного, сельскохозяйственного производства, а также инвестиций в основной капитал в регионе – положительная. При этом отмечаются негативные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в стагнации оборотов розничной торговли, платных услуг населению. Так же отмечается сокращение реальных доходов населения. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется напряжение в потребительском секторе, связанное с общим экономическим кризисом, что может оказывать негативное влияние на рынок недвижимости.

3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка). При проведении настоящего анализа в качестве источника данных использовалось интернет-издание «Югра Недвижимость» (<http://ugra-ned.ru>), а так же данные с информационных сайтов агентств недвижимости региона. По состоянию на период проведения оценки последним доступным номером является № 40 январь – февраль 2015 г. В данном выпуске приведена статистика рынка по состоянию на ноябрь 2014 г. Наиболее развитыми, с точки зрения рынка коммерческой недвижимости, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югра, являются следующие населенные пункты: Нижневартовск; Сургут; Ханты-Мансийск; Нягань. Данные о динамике изменения средних цен в указанных населенных пунктах представлены в табл. 14.

Таблица 14.

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
июнь 2016	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.

⁶ Информация Центробанка РФ и Росстата за январь-ноябрь 2016 года

Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
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
июнь 2016	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
июнь 2016	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
июнь 2016	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 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 принадлежат 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. 15.

Таблица 15.

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

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

Кроме указанных в табл. 15 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с 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. 16.

Таблица 16.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилое
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	г. Сургут, Центральный район
типичная территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3 – г. Сургут

Наименование показателя	Значение показателя
численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 2, ТЗ № 3
Физические характеристики:	
класс объектов недвижимости	офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов
тип объектов недвижимости	встроенные помещения, отдельно стоящие здания
этаж расположения	не локализовался
общая площадь	не локализовалась
техническое состояние здания	хорошее состояние
состояние отделки	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 16 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

На указанных в Приложении 2 настоящего Отчета ресурсах актуальны 6 офферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие офферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия офферт 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. 17 – табл. 24. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 17.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

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. Геологическая, д. 17
Объект анализа 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, пр-т Ленина, д. 49/2 (ТЦ "Тамара")

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 4	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Каролинского, д. 14/1 (ТОЦ "Взлетный")
Объект анализа 5	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова
Объект анализа 6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, пр-т Ленина, д. 49/2

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Объект анализа 1	ТЗ № 3	348	н/д	ТЗ № 2
Объект анализа 2	ТЗ № 3	348	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 3	ТЗ № 3	348	н/д	ТЗ № 2
Объект анализа 4	ТЗ № 3	348	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 5	ТЗ № 3	348	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 6	ТЗ № 3	348	н/д	ТЗ № 2

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 1	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	150,0	хорошее состояние (новое здание)	среднее состояние
Объект анализа 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	227,0	хорошее состояние (новое здание)	среднее состояние
Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	отдельно стоящее здание	1	1037,0	хорошее состояние (новое здание)	среднее состояние
Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	подвал, 1, 2, 3	4616,0	хорошее состояние (новое здание)	отделка люкс
Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	114,0	хорошее состояние (новое здание)	среднее состояние
Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	57,3	хорошее состояние (новое здание)	отделка люкс

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

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	27 000 000	118 943
Объект анализа 3	160 000 000	154 291
Объект анализа 4	390 000 000	84 489
Объект анализа 5	14 000 000	122 807
Объект анализа 6	8 000 000	139 616
	мин	84 489
	макс	154 291
	среднее	125 024
	медиана	126 404
	стандартное отклонение	23 576

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 24 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект недвижимости, составляет от 84 489 руб./кв. м до 154 291 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:

- 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.

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

- на рынке продажи коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона объем спроса превышает объем предложений (фиксируется рост цен);
- на рынке аренды коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона объем спроса 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. 25).

Таблица 25.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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. 26.

Таблица 26.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объекта оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная 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. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки - 25.05.2017 г.	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене)	приравнивается к	оферта	Отличия существенные,	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объекта оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
предложений)	сделке		требуется корректировка	фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	фактора не возможно. 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. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 11	Указано в табл. 18	Отличия существенные, требуется корректировка. Данные отличия учтены при корректировке на типовую зону в пределах города.	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима и учтена в корректировке на типовую зону в пределах города.
- 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. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	348	348	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- 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. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая зона в пределах города	ТЗ № 2	ТЗ № 2 и ТЗ № 3	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
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. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения; отдельно стоящее здание	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- этаж расположения объекта	подвал, 1, 2	подвал, 1, 2, 3	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- общая площадь, кв. м	1 512,1 кв.м	от 57,0 до 4 616,0	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 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. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	отделка люкс	среднее состояние; отделка люкс	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики	объект сдан в аренду по краткосрочному Договору аренды	сведения о сдаче в аренду отсутствуют	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. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное	без существенных	без существенных	Отличий нет, корректировка не	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объекта оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
расположение	преимуществ	преимуществ	требуется	фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	фактора не возможно. 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. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 26 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- адресный ориентир и типовая зона в пределах города (характеристика местоположения);
- тип объекта (физическая характеристика);
- 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 может быть осуществлено по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- адресный ориентир и типовая зона в пределах города (характеристика местоположения);
- тип объекта (физическая характеристика);
- этаж расположения (физическая характеристика);
- общая площадь (физическая характеристика);
- состояние отделки (физическая характеристика).

Для пяти исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 30 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 6 ofert. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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 и земельных участков представлены в табл. 28.

Таблица 28.

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), 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 и земельных участков представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (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 и земельных участков представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Производственная и 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

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. 31.

Таблица 31.

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

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
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%
Арендные ставки объектов			
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. 32.

Таблица 32.

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

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
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%
Арендные ставки объектов			
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 № 20, 2017 г. 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 мае 2017 г.	5,4%	10,2%	7,5%	11,6%	7,4%	11,4%	9%	12,2%	13,1%

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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	
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	7%	10,75%	7,7%	12,33%	7,5%	11,67%	9%	12,25%	13,1%

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2017 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. 35.

Таблица 35.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение	
		Среднее	Доверительный интервал
Удельная цена			
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00
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
Удельная арендная ставка			
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. 36.

Таблица 36.

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 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	0,90	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. 37.

Таблица 37.

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. 38.

Таблица 38.

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. 39.

Таблица 39.

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. 40.

Таблица 40.

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

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

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 объекта.

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

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

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. 41.

Таблица 41.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Наименование типа объекта недвижимости	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,9	0,89	0,91
Удельная арендная ставка				
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. 42.

Таблица 42.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

Наименование расположения объекта недвижимости	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
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
Удельная арендная ставка				
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 объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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
Удельная цена								
<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
Удельная арендная ставка								
<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

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
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.

Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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	
Удельная цена			
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,24	1,26
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,73	0,74
Удельная арендная ставка			
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,23	1,25
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,73	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.

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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

Наименование параметра	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Среднее состояние	Тип 1	1,00	1,00
Без отделки	Тип 2	0,79	0,81
Отделка, требующая косметического ремонта	Тип 3	0,86	0,87
Отделка «люкс»	Тип 4	1,22	1,24
Удельная арендная ставка			
Среднее состояние	Тип 1	1,00	1,00
Без отделки	Тип 2	0,78	0,80
Отделка, требующая косметического ремонта	Тип 3	0,86	0,87
Отделка «люкс»	Тип 4	1,23	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.

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие

степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. 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. 46.

Таблица 46.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,79	0,78	0,80
Удельная арендная ставка				
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. 47.

Таблица 47.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,77	0,76	0,78
Удельная арендная ставка				
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 объем спроса превышает объем предложений (фиксируется рост цен);
- на рынке аренды коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона объем спроса 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. 14.

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.

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих

объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2 , 1 м^3) 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 неустраняемым.

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

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

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о

ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

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

В 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. 48.

Таблица 48.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

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 (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод дисконтирования денежных потоков	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде нежилых помещений коммерческого назначения.	Метод использовать 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

В соответствии с Международным стандартом 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.

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 (рыночный) 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 (рыночного) 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.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным (рыночным) подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

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 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 могут использоваться следующие алгоритмы.

Алгоритм 1, предполагающий следующую последовательность действий:

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

Алгоритм 2, предполагающий следующую последовательность действий:

- расчет модуля отклонения площади объектов анализа относительно площади объекта оценки;
- сортировка объектов анализов по показателю возрастания модуля отклонения площади объектов анализа относительно площади объекта оценки;
- выбор объектов анализа с минимальными значениями показателя модуля отклонения площади объектов анализа относительно площади объекта оценки.

В настоящей оценке использовался Алгоритм 2.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты выбора объектов-аналогов					
Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта анализа, кв. м	Модуль отклонения площади объекта анализа относительно площади объекта оценки, %
Объект-аналог 1	Объект анализа 3	154 291	1 512,1	1 037,0	31,42%
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	118 943	1 512,1	227,0	84,99%
Объект-аналог 3	Объект анализа 1	130 000	1 512,1	150,0	90,08%
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	122 807	1 512,1	114,0	92,46%
Объект-аналог 5	Объект анализа 6	139 616	1 512,1	57,3	96,21%

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 объект оценки сравнивались по следующим характеристикам:

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;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - численность населения населенного пункта;
 - средняя заработная плата в населенном пункте;
 - типовая территориальная зона в пределах города.
8. Физические характеристики:
 - класс объекта;
 - тип объекта;
 - этаж расположения объекта;

- общая площадь;
 - техническое состояние здания;
 - состояние отделки.
9. Экономические характеристики.
 10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
 11. Внутриквартальное расположение.
 12. Ограниченность доступа.

Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов представлено в табл. 50.

Таблица 50.

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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	25.05.2017 (дата оценки)	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:							Отличия существенные, различие в адресном ориентире учитываются при проведении корректировок по прочим характеристикам местоположения
- адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 11	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, пр-т Ленина, д. 49/2 (ТЦ "Тамара")	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Геологическая, д. 17	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Университетская	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, пр-т Ленина, д. 49/2	
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	348	348	348	348	348	348	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 территориальная зона в пределах города	ТЗ № 2	ТЗ № 2	ТЗ № 3	ТЗ № 2	ТЗ № 3	ТЗ № 2	Отличия существенные, вводится поправка на типовую территориальную зону в пределах города
Физические характеристики:							
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	отдельно стоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличия существенные, вводится поправка на тип объекта
- этаж расположения объекта	подвал, 1, 2	1	1	1	1	1	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
- общая площадь, кв. м	1512,1	1037	227	150	114	57,3	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	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	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	отделка люкс	Отличия существенные, вводится поправка на состояние отделки
Экономические характеристики	объект сдан в краткосрочную аренду	сведения о сдаче в аренду объекта отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объекта отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объекта отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объекта отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объекта отсутствуют	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. 50 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 местоположение (в части типовой территориальной зоны в пределах города);
- поправку на физические характеристики (в части типа объекта);
- 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 данных, представленных 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. 51.

Таблица 51.

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

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

В настоящем Отчете величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась как среднее значение из средних значений при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения и высококласной торговой недвижимости на активном ранке недвижимости, так как объект оценки представляет собой офисно-торговые объект свободного назначения, но находится в здании торгового центра «Сибирь».

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 52.

Таблица 52.

**Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка
(в части скидки к ценам предложений)**

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
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	Для продажи офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке	10,2
2	Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 год	Для продажи высококлассной торговой недвижимости на активном рынке	9,2
Среднее значение, с учетом округлений			9,7

Источник. 1. Анализ Оценщика. 2. Расчеты Оценщика.

Таким образом, в настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторгование, принято равным (минус) 9,7%.

Поправка на характеристику местоположения (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города).

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на местоположение объектов недвижимости в пределах города. Значения величины поправки на местоположение объектов недвижимости (для офисно – торговой недвижимости и сходных типов объектов) в пределах города, 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, приведены в табл. 53.

Таблица 53.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	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
Удельная арендная ставка				
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.

Оцениваемый объект недвижимости расположен в типовой территориальной зоне города ТЗ №2. Объекты-аналоги №№ 1, 3 и 5 также расположены в типовой территориальной зоне города ТЗ №2. Соответственно значение поправки на местоположение для объектов-аналогов №№ 1, 3 и 5 равно 0 (нулю).

Объекты-аналоги №№ 2 и 4 расположены в типовой территориальной зоне города ТЗ №3. Таким образом, к объектам-аналогам №№ 2 и 4 необходимо ввести поправку на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах города).

Значение поправки на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах города) определялось на основе зависимости:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\% ,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах города (для офисно – торговой недвижимости и сходных типов объектов);

$K_{ОА}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах города (для офисно – торговой недвижимости и сходных типов объектов).

Рассчитанные значения поправки на местоположение объекта (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города) для объектов-аналогов, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Значения поправки на местоположение

Объект-аналог	Типовая территориальная зона в пределах города для оцениваемого объекта		Типовая территориальная зона в пределах города для объекта-аналога		Поправка на местоположение, %
	Обозначение зоны	Значение коэффициента	Обозначение зоны	Значение коэффициента	
Объект-аналог 1	ТЗ №2	0,87	ТЗ №2	0,87	0
Объект-аналог 2	ТЗ №2	0,87	ТЗ №3	0,78	12
Объект-аналог 3	ТЗ №2	0,87	ТЗ №2	0,87	0
Объект-аналог 4	ТЗ №2	0,87	ТЗ №3	0,78	12
Объект-аналог 5	ТЗ №2	0,87	ТЗ №2	0,87	0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части типа объекта).

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на тип объектов коммерческой недвижимости. Значения величины поправки, на тип объекта, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год, приведены в табл. 55.

Таблица 55.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

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

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой встроенное помещение.

Объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 и 5 так же представляют собой встроенные помещения.

Соответственно значение поправки на тип объекта для объектов-аналогов №№ 2, 3, 4 и 5 равно 0 (нулю).

Объект-аналог № 1 представляет собой отдельно стоящее здание с земельным участком.

Таким образом, к объекту-аналогу № 1 необходимо ввести поправку на тип объекта.
Значение поправки на тип объекта определялось на основе зависимости:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\%$$

где:

$K_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от типа объекта;

$K_{ОА}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от типа объекта.

Рассчитанные значения поправки на тип объекта для объектов-аналогов, представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Значения поправки на тип объекта

Объект-аналог	Тип объекта для оцениваемого объекта	Значение коэффициента	Тип объекта для объекта-аналога	Значение коэффициента	Поправка на тип объекта, %
Объект-аналог 1	встроенное помещение	0,9	отдельно стоящее здание с земельным участком	1	-10
Объект-аналог 2	встроенное помещение	0,9	встроенное помещение	0,9	0
Объект-аналог 3	встроенное помещение	0,9	встроенное помещение	0,9	0
Объект-аналог 4	встроенное помещение	0,9	встроенное помещение	0,9	0
Объект-аналог 5	встроенное помещение	0,9	встроенное помещение	0,9	0

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).

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. 57).

Таблица 57.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

Наименование расположения объекта недвижимости	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
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
Удельная арендная ставка				
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.

Соответственно, матрица коэффициентов изменения цены в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости и объектов - аналогов, примет вид, представленный в табл. 58.

Таблица 58.

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
Удельная цена				
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
Удельная арендная ставка				
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. 58;

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

В соответствии с экспликацией оцениваемого помещения, расположение оцениваемого помещения по этажам здания 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, рассчитанные при проведении оценки значения поправки на этаж расположения помещения, составят величины, представленные в табл. 59.

Таблица 59.

Значения поправки на этаж расположения, %

Объект-аналог	Этаж расположения для оцениваемого объекта	Этаж расположения для объекта-аналога	Поправка на местоположение, %
Объект-аналог 1	подвал, 1, 2	1	-15
Объект-аналог 2	подвал, 1, 2	1	-15
Объект-аналог 3	подвал, 1, 2	1	-15
Объект-аналог 4	подвал, 1, 2	1	-15
Объект-аналог 5	подвал, 1, 2	1	-15

Источник: 1. Анализ и расчеты 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. 60).

Таблица 60.

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
Удельная цена								
<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
Удельная арендная ставка								
<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. 60.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого помещения, представлены в табл. 61.

Таблица 61.

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	1 512,1	1 037,0	-4
Объект-аналог 2	1 512,1	227,0	-24
Объект-аналог 3	1 512,1	150,0	-24
Объект-аналог 4	1 512,1	114,0	-24
Объект-аналог 5	1 512,1	57,3	-29

Источник: 1. Расчеты 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. 62).

Таблица 62.

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

Наименование параметра	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Удельная цена				
Среднее состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Без отделки	Тип 2	0,79	0,78	0,81

Наименование параметра		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Отделка, требующая косметического ремонта	Тип 3	0,86	0,85	0,87
Отделка «люкс»	Тип 4	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка				
Среднее состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Без отделки	Тип 2	0,78	0,77	0,80
Отделка, требующая 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.

Соответственно, матрица коэффициентов изменения цены в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости и объектов - аналогов, примет вид, представленный в табл. 63.

Таблица 63.

Матрица коэффициентов изменения цены в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости

Состояние отделки объекта оценки	Состояние отделки объекта – аналога			
	Без отделки	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Удельная цена				
Среднее состояние	1	0,93	0,79	0,65
Без отделки	1,08	1	0,86	0,70
Отделка, требующая косметического ремонта	1,26	1,17	1	0,82
Отделка «люкс»	1,54	1,43	1,22	1
Удельная арендная ставка				
Среднее состояние	1	0,91	0,78	0,64
Без отделки	1,09	1	0,86	0,70
Отделка, требующая косметического ремонта	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. 63.

Принятые при проведении оценки значения поправок на состояние отделки объектов, представлены в табл. 64.

Таблица 64.

Объект-аналог	Значения поправок на состояние отделки, %		
	Состояние отделки оцениваемого объекта	Состояние отделки объекта-аналога	Поправка на состояние отделки, %
Объект-аналог 1	отделка «люкс»	среднее состояние	22
Объект-аналог 2	отделка «люкс»	среднее состояние	22
Объект-аналог 3	отделка «люкс»	среднее состояние	22
Объект-аналог 4	отделка «люкс»	среднее состояние	22
Объект-аналог 5	отделка «люкс»	отделка люкс	0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Рассчитанные значения скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	1 037,00	227,00	150,00	114,00	57,30
Цена, руб.	160 000 000	27 000 000	19 500 000	14 000 000	8 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	154 291	118 943	130 000	122 807	139 616
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-9,70	-9,70	-9,70	-9,70	-9,70
Скорректированная цена, руб./кв.м.	139 325	107 406	117 390	110 895	126 073
Поправка на типовую территориальную зону в пределах города, %	0,0	12,0	0,0	12,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	139 325	120 295	117 390	124 202	126 073
Поправка на тип объекта, %	-10,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	125 393	120 295	117 390	124 202	126 073
Поправка на этаж расположения, %	-15,0	-15,0	-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	106 584	102 251	99 782	105 572	107 162
Поправка на общую площадь, %	-4,00	-24,00	-24,00	-24,00	-29,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	102 321	77 711	75 834	80 235	76 085
Поправка на состояние отделки, %	22,0	22,0	22,0	22,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	124 832	94 807	92 517	97 887	76 085

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. 66.

Таблица 66.

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.	154 291	118 943	130 000	122 807	139 616
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	124 832	94 807	92 517	97 887	76 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	29 459	24 136	37 483	24 920	63 531
Суммарное отклонение, руб./кв. м	179 529				
Веса, %	20,898	21,639	19,78	21,53	16,153
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	98 300				

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. 67.

Таблица 67.

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	1 512,1	98 300	148 639 000

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. 67.

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. 68.

Таблица 68.

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	148 639 000	1,18	125 965 254,24

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:

148 639 000

(Сто сорок восемь миллионов шестьсот тридцать девять 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, без учета НДС, составляет:

125 965 254

(Сто двадцать пять миллионов девятьсот шестьдесят пять тысяч двести пятьдесят четыре) рубля 24 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».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

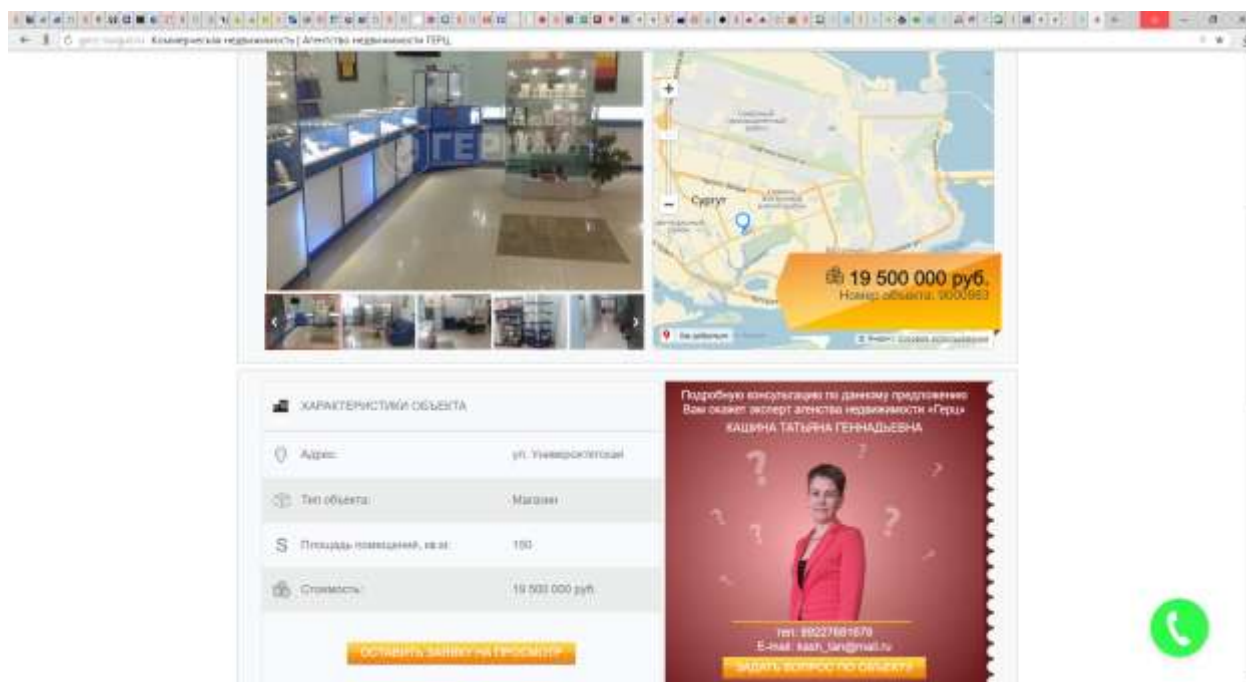
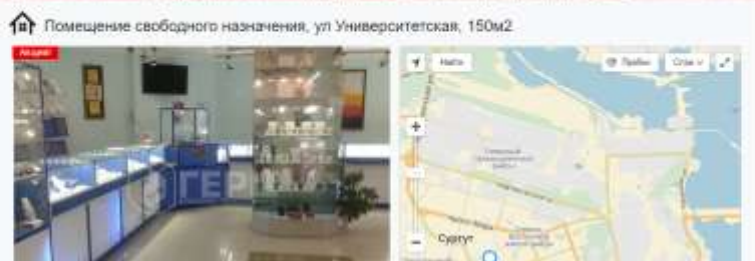
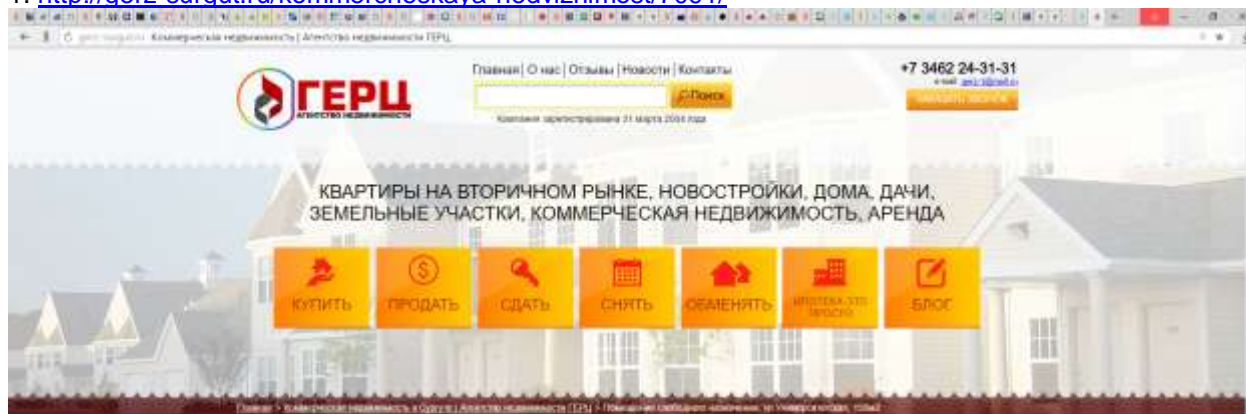
1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №20, 2017 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.
4. 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.
5. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения.

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.

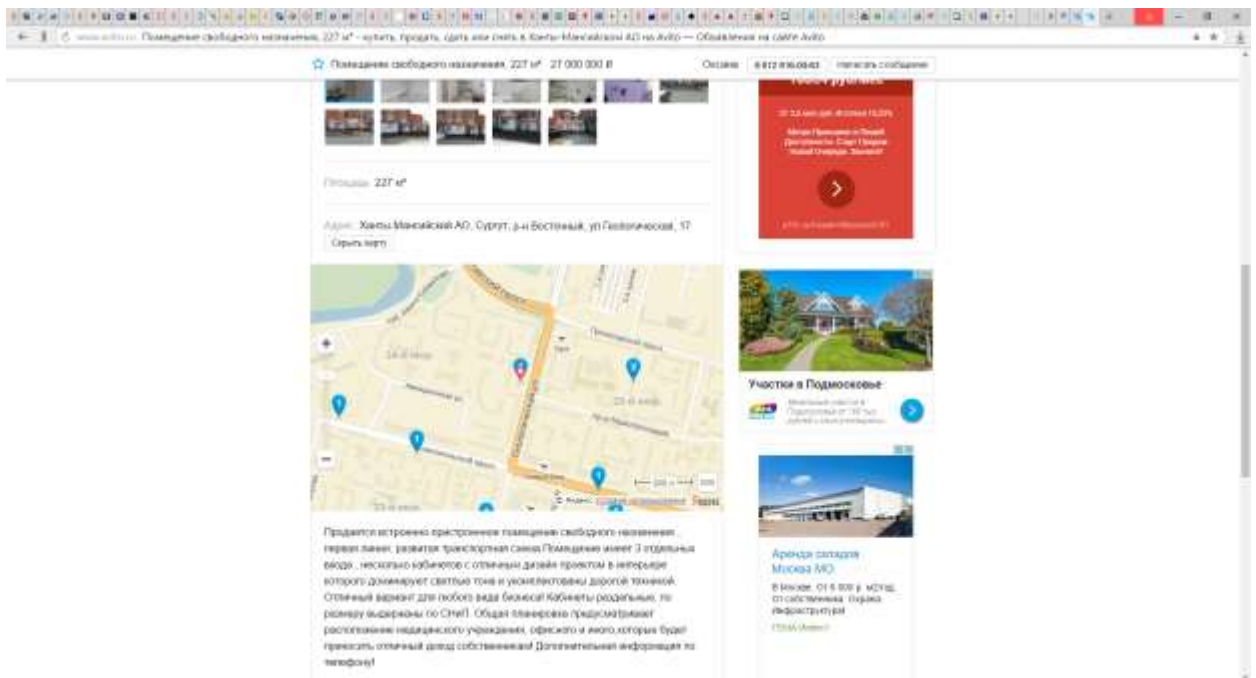
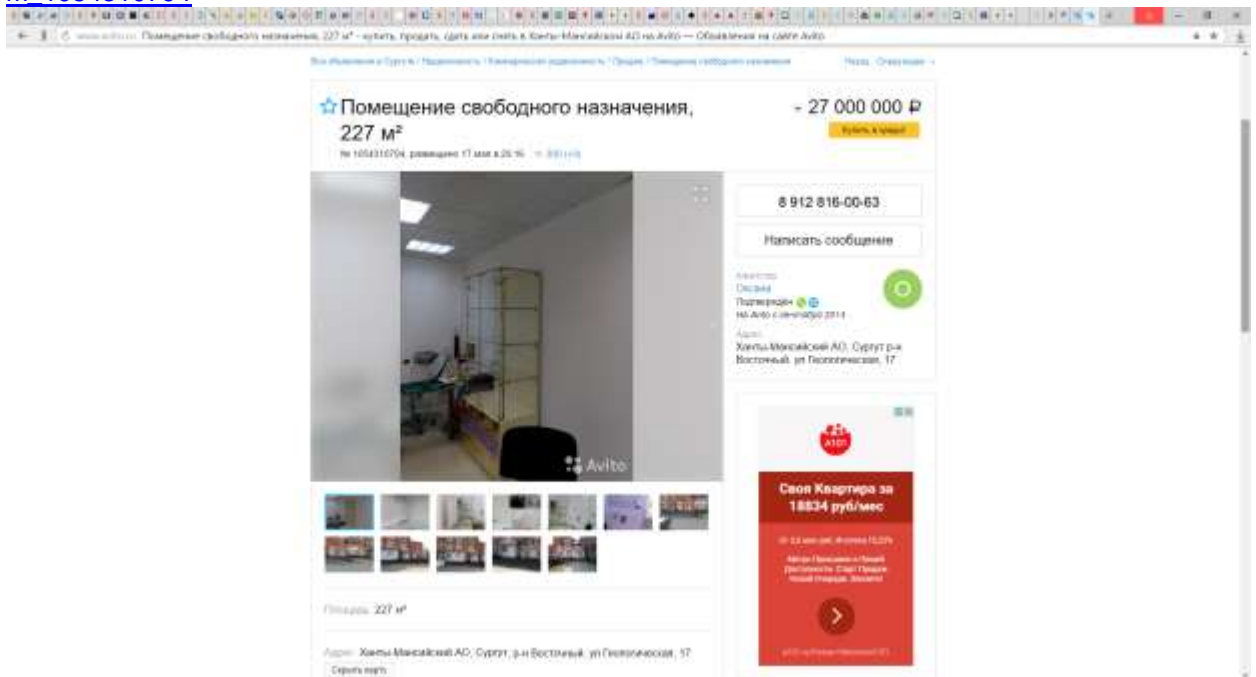
ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО
(РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

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

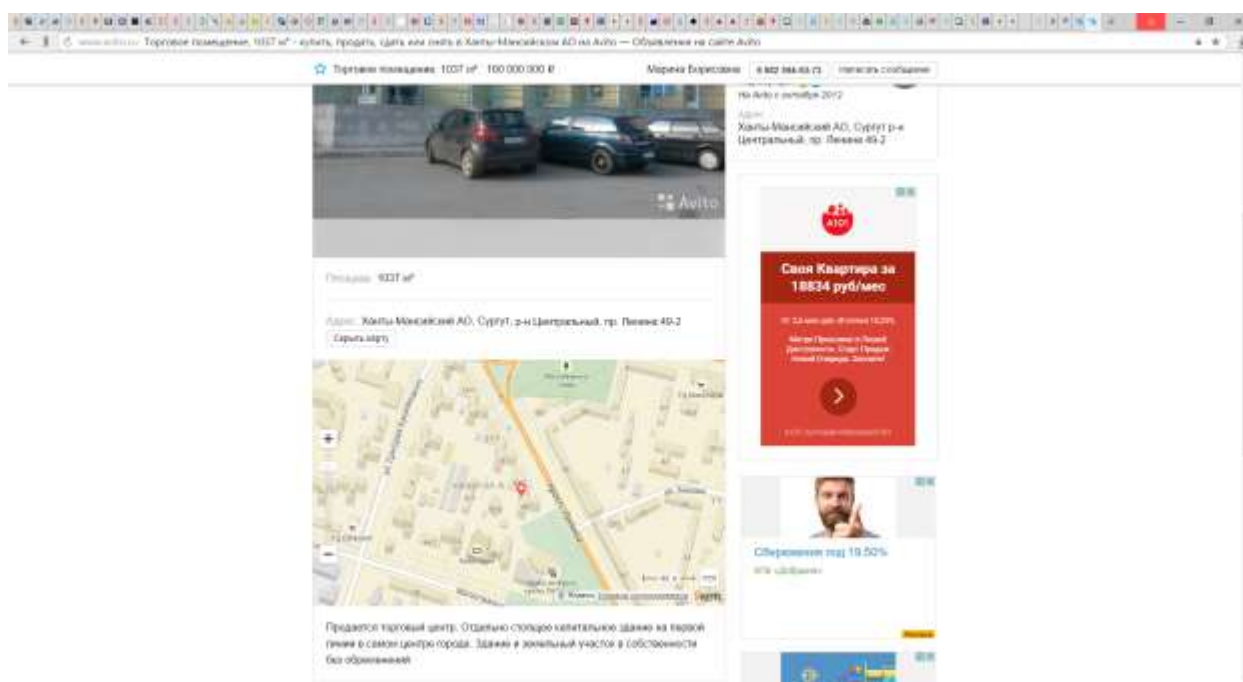
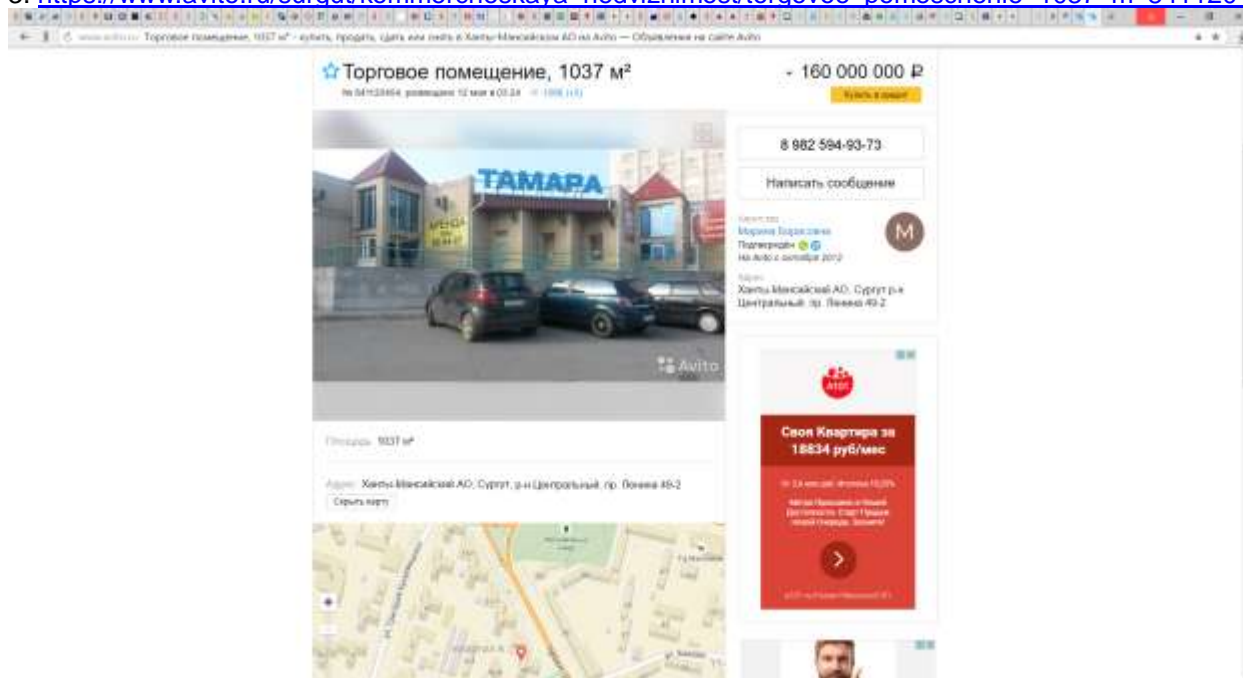


2.

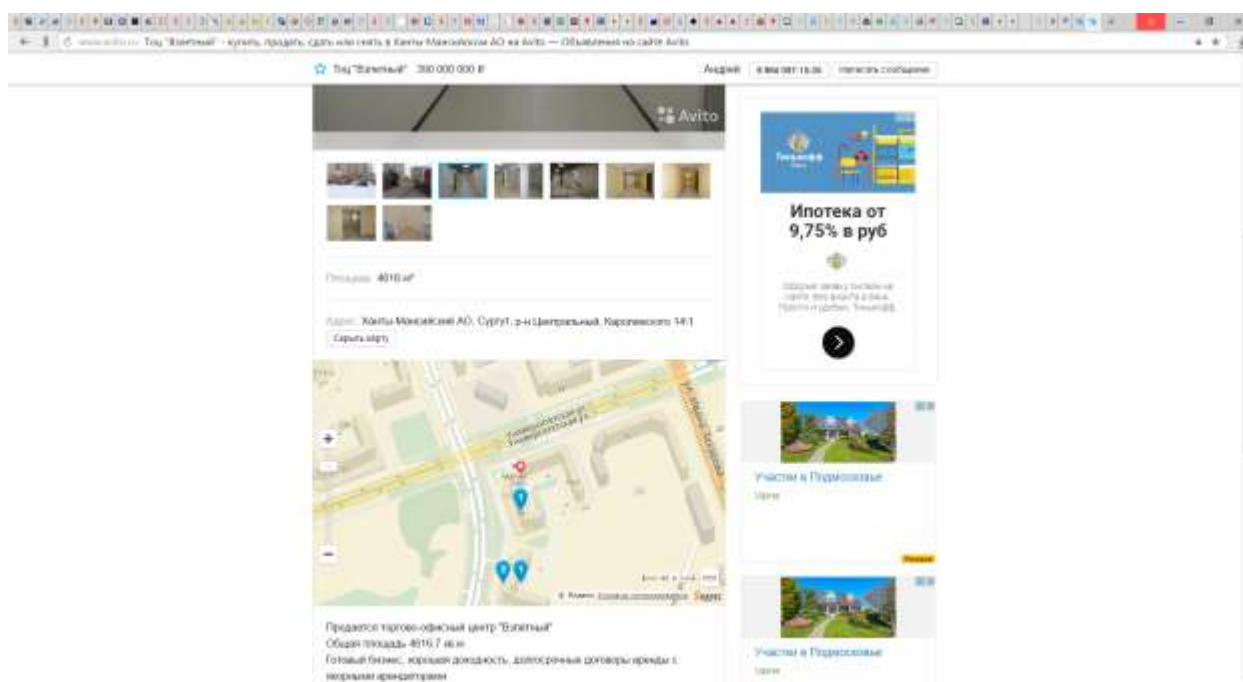
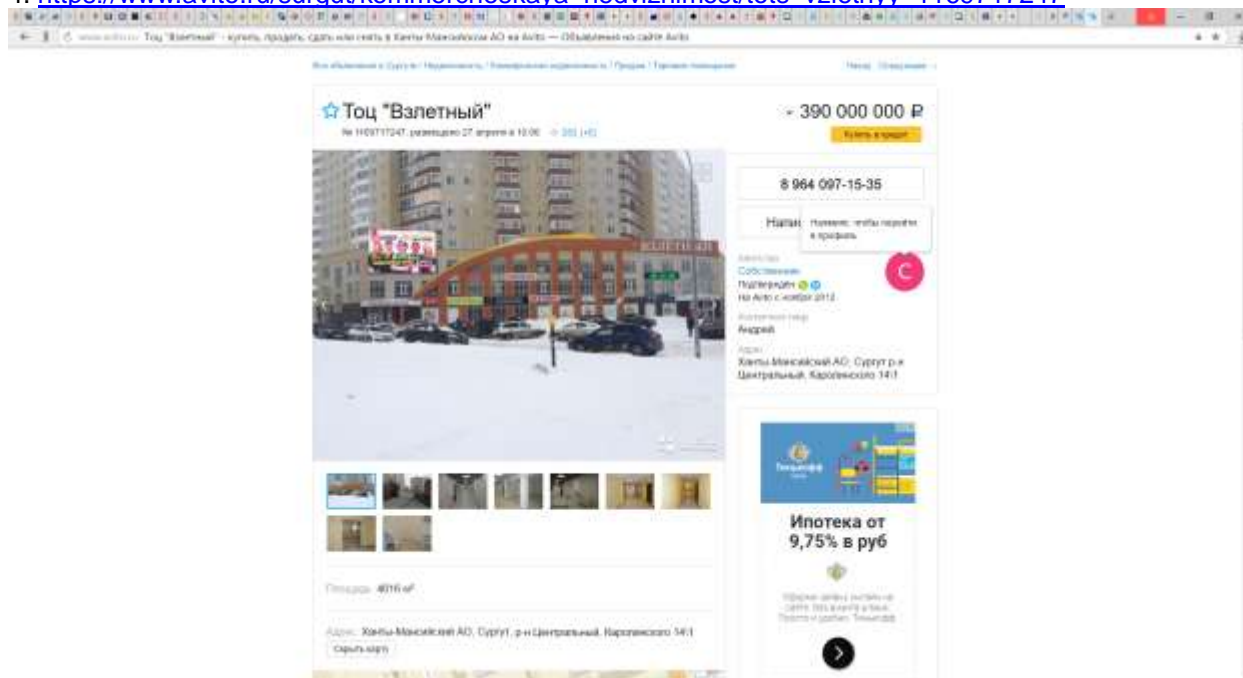
https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_227_m_1054310794



3. https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1037_m_841120404



4. https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/tots_vzletnyy_1169717247



5. <http://www.anfast.ru/predlozhenija/kommercheskaya-nedvizhimost-v-prodage-v-surgute/torgovoe-pomeshchenie-14647/>

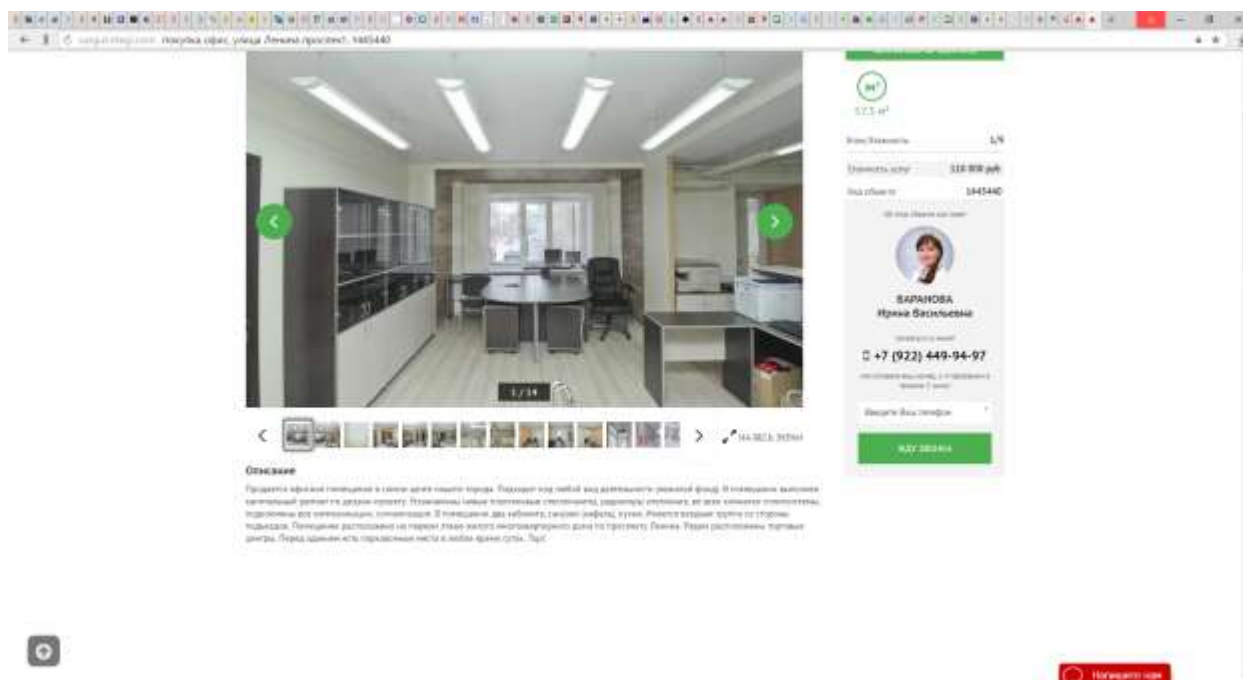
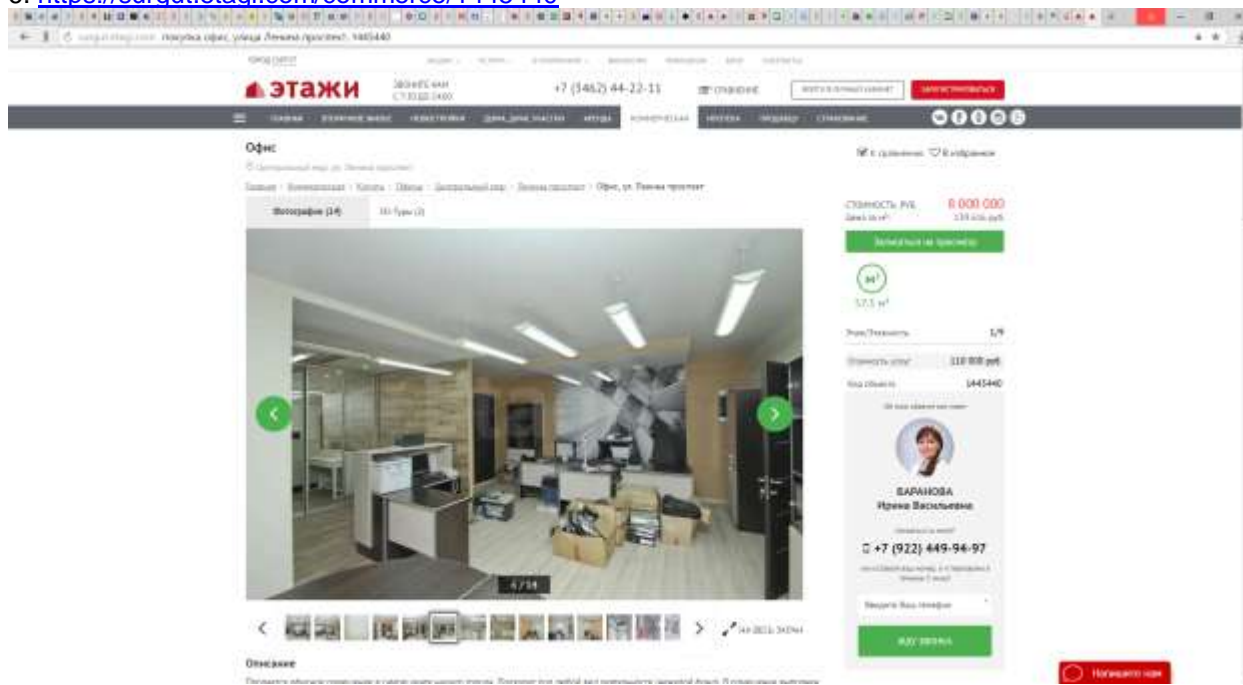
The screenshot shows the ANFAST website interface. At the top, there is a navigation bar with categories: КОМПАНИИ, НЕДВИЖИМОСТЬ, НОВОСТРОИТ, ВОЛСТКА, ИЖИЖИ, ВАКАНСИИ, КОНТАКТЫ. Below this is a secondary navigation bar with: ДОМА И ДАЧИ, ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ГАРЖИ, НОВОСТРОИКИ В ТЮМЕНИ. The main heading reads: "Продажа: Торговое помещение, Surgut, ул. Мелик-Карамова, Цена: 14 000 000 руб." Below the heading is a large photo of an empty room with a white door and a red logo on the wall. To the right of the photo is a price tag "14 000 000 Р." and a table of specifications:

Цена за м²	122000
Площадь	114 м²
Состояние	Косметический ремонт
Участок, сотки	5
Этаж	2/2

 Below the photo is a gallery of smaller images and a map showing the location on a street grid. A small profile card for "Ирина Васильева" is visible in the bottom right corner.

This screenshot shows the lower portion of the website listing. It features a gallery of images, a map, and a contact section. The text "Сдается в аренду торговое помещение площадью 114 кв.метров. 800 руб. за кв.метр.1 этаж, 2 входа. Зарп." is visible. Below the map are three icons: "Пополнить и улучшить", "Создать заявку на объект", and "Воспользоваться услугами". The "ОБРАЩАЙТЕСЬ!" section includes a photo of a woman, contact details: "Специалист по недвижимости", "anfast@anfast.ru", and "+7 (3462) 55-05-05". To the right is a "ЗАДАТЬ ВОПРОС СПЕЦИАЛИСТУ" form with fields for "Ваше имя", "Ваш телефон", and "Пожалуйста, опишите суть вопроса", and a "ЗАДАТЬ ВОПРОС" button. A small profile card for "Ирина Васильева" is also present in the bottom right corner.

6. <https://surgut.etaqi.com/commerce/1445440>



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выдается в государственном кадастре недвижимости)

Лист № 2 Всего листов: 4

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

План расположения помещения по этажу, Этаж № двенадцать.



Масштаб 1:

Выданный инспектор (полное наименование организации): М. О. Котрашова (подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выдается в государственном кадастре недвижимости)

Лист № 1 Всего листов: 8

14 мая 2015 г. № 86/201/15-140558
Кадастровый номер: 86:10:0101019:2457
Номер кадастрового квартала: 86:10:0101019
Предельные номера: 86:10:0101019:218, 71:156:081:002776590:0017:20083, 86:90:0006:0000000:71:156:001:002776590:0001:20083
Дата введения номера и государственной кадастровой недвижимости: 24.03.2015

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	Этаж № двенадцать, Этаж № 1, Этаж № 2
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	1512.1
3	Планировка помещения:	Хитры-Манисейский автомобильный парк - Юрга, г.Сургут, ул. Энгельса, д. 11
4	Адрес (описание местоположения):	Нежилое (жилое, нежилое)
5	Назначение:	(комната, квартира)
6	Вид жилого помещения:	54763066,25
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	
9	Сведения о правах:	
10	Особые отметки: Внесены отметки в сведения ГКН о помещении с кадастровым номером 86:10:0101019:2457 При обследовании помещений помещения установлено, что в результате перепланировки планировка помещений изменена и составляет 1512.1 кв.м. В том числе - Пашаца площадью 292,8 кв.м. - Пашаца 1-го этажа 93,4 кв.м. - Пашаца второго этажа: 1125,9 кв. м. 86-0-1-1075001/2015-414	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	
12	Сведения о кадастровых инвентарях: Массив Марш Валерияна, 54-13-469, Открытое оживление объекта: "Реформа", 29.04.2015 г.	
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровый номер объектов недвижимости, образующих с объектом недвижимости объект недвижимости	
13.2	Кадастровый номер объектов недвижимости, образующих объект недвижимости	
13.3	Кадастровый номер объектов, подпадающих под действие закона	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (о труде, земелье или помещении); Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее существовавшие	

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выдана в государственном кадастре недвижимости)

Лист №	7	Всего листов:	8
14 мая 2015 г. № 86/201/15-140558			
Кадастровый номер: 86:10/01010/09/2457			

План расположения помещения на этаже Этаж № 1.

Масштаб 1:

Высший оценщик (полное наименование должности)	М. О. Копрашова (подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выдана в государственном кадастре недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	4
14 мая 2015 г. № 86/201/15-140558			
Кадастровый номер: 86:10/01010/09/2457			

План расположения помещения на этаже Этаж № 2.

Масштаб 1:

Высший оценщик (полное наименование должности)	М. О. Копрашова (подпись, 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 площади	Общая площадь кв.м.	Высота помещений, м
		16	Помещение	-	589,7	3,2
		17	Помещение	$2,43 \cdot 5,45$	13,2	
		18	Помещение	$1,51 \cdot 2,83 + 2,07 \cdot 2,83$	116,0	3,1
		19	Сан.узел	-	10,1	
		20	Сан.узел	$1,19 \cdot 1,51 + 2,07 \cdot 2,83 + 1,3 \cdot 1,52$	9,2	
		21	Помещение	$1,83 \cdot 3,89$	6,3	
		22	Помещение	$2,53 \cdot 7,26 - 0,3 \cdot 3,55$	17,3	
		23	Лестничная клетка	-	-	
		24	Помещение	$3,0 \cdot 5,17 - 0,72 \cdot 1,50 - 0,40 \cdot 1,52$	13,8	
		25	Помещение	$1,90 \cdot 2,4$	4,8	
			Итого по 2 этажу	Итого общая площадь:	1 125,9	
					1 512,1	

Литера	Этаж	Номер помещения	Назначение помещения	Формула подсчета площади	Общая площадь кв.м.	Высота помещений, м
A	Подвал	1	Помещение	$3,74 \cdot 3,84$	14,4	2,2
		2	Помещение	$3 \cdot 5,32$	16,0	2,4
		3	Помещение	$5,32 \cdot 8,17$	43,6	2,4
		4	Помещение	$5,29 \cdot 6,08$	42,7	2,4
		5	Коридор	$2,45 \cdot 13,35$	32,7	2,4
		6	Лестничная клетка	$1,64 \cdot 6,86$	11,3	
		7	Коридор	$1,63 \cdot 2,89 + 3,75 \cdot 9,28$	36,3	2,9
		8	Помещение	$6,25 \cdot 6,35 - 0,36 \cdot 2,30$	38,9	
		9	Помещение	$3,31 \cdot 6,54$	21,6	
		10	Помещение	$3,89 \cdot 5,43$	21,1	2,9
		11	Помещение	-	14,3	
			Итого по подвалу	Итого по 1 этажу	292,6	
	1 этаж	1	Лестничная клетка	$2,47 \cdot 5,87$	14,7	
		2	Тамбур	$2,47 \cdot 1,15 + 0,46 \cdot 1,15$	3,6	
		3	Лестничная клетка	$5,30 \cdot 8,97$	47,7	
		4	Тамбур	$5,97 \cdot 2,19$	13,1	2,8
		5	Помещение	$2,45 \cdot 5,83$	14,3	
			Итого по 1 этажу	93,4		
	2 этаж	1	Помещение	-	37,5	3,0
		2	Помещение	$3,35 \cdot 8,85$	29,7	3,0
		3	Помещение	$5,48 \cdot 8,85$	48,5	3,0
		4	Помещение	$5,31 \cdot 8,84$	46,9	3,0
		5	Лестничная клетка	-	-	
		6	Помещение	$1,9 \cdot 5,99$	11,4	
		7	Помещение	$2,13 \cdot 5,82$	12,4	3,3
		8	Сан.узел	$1,15 \cdot 2,13 + 1,2 \cdot 1,15$	3,8	
		9	Сан.узел	$1,15 \cdot 2,14 + 1,14 \cdot 1,2$	3,8	
		10	Помещение	-	13,8	
		11	Коридор	$2 \cdot 6,66 + 2,23 \cdot 20,63 + 1,51 \cdot 13,89 + 14,36 + 3,51 \cdot 2 \cdot 1,95$	83,7	
		12	Помещение	-	15,0	2,9
		13	Помещение	$3,98 \cdot 5,13$	20,4	3,0
		14	Помещение	$5,12 \cdot 7,65 - 0,6 \cdot 0,6$	38,8	3,0
		15	Помещение	$2,08 \cdot 3,41$	9,8	

Получено 14 Апр 2015

ДОГОВОР №17

аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора

19.01.2015

г. Сургут

Администрация муниципального образования городского округа Сургут, в лице директора департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута Кадрикова Валентина 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», и лице генерального директора Жуйкова Александра Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, на основании распоряжения Администрации города № 423/9 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, площадью кадастровый номер 86:10:101019:2370, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Энгельса, 11, под нежилые здание учрежденческого назначения: - площадью 1534 кв. метра для расчета арендной платы владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сибирь» подстроенное нежилое помещение учрежденческого назначения.

Согласно кадастровому паспорту от 21.11.2014 № 86:20114-277540 земельный участок частично входит в зону «Образная зона под Сооружение: «Двухэтажно-каблукное сооружение связи для прокладки ВОЛС на участке от ул. Энгельса, 11 г. Сургут до РРС-18 пос. Велый 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 подпадает 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.

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 земельный участок 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 пересчету.

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 помещается 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 пересчету 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 производится.

Арендная плата в новом размере уплачивается с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором произошло такое изменение.

Арендатор не позднее 20 марта текущего года обязан получить 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 № 401018109060000106001 в РКЦ г. Ханты-Мансийск, УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (департамент имущественных и земельных отношений администрации города). БИК 0471625000, ИНН № 8602015954, КПП 860201001, ОГТМО 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 заключен договор, должна быть внесена не позднее срока очередного платежа, наступившего 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 указывается 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:

исполнитель: Сидорова Т. В.



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

4.1.9. Не предоставлять юридическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти) геологические, геологоразведочные, разведочные и другие исследования в пределах этих работ, геологоразведочные, строительные и другие требования проектно-технических 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 и соответствии с законодательством.

4.1.13. Соблюдать требования Правил благоустройства территории города Сурути, утвержденных решением Сурутской городской Думы Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 20 июня 2013 г. № 345-Х ГД. Не допускать загрязнения, складирования «Участком».

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. Провести за свой счет государственную регистрацию настоящего договора и течение трех месяцев со дня получения договора в Департаменте муниципальных и земельных отношений, а также возможных изменений и дополнений к нему и предоставить земельный договор, дополнительные соглашения к нему в Департамент муниципальных и земельных отношений в течение 10 дней с момента государственной регистрации.

4.1.16. В 10-дневный срок письменно уведомить Арендодателя о пересмотре прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, в том числе и взыск, 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 1/200 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

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

5.3. В случае нарушения условий настоящего договора стороны несут ответственности в соответствии с действующим законодательством. Превышение 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:

а) существенного нарушения Арендатором условий Договора, направила не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней уведомления Арендодателю о намерении расторгнуть Договор с указанием причин расторжения;

б) попытки аренды земельного участка для муниципальных нужд;

в) не внесения арендной платы более двух раз подряд в установленные договором сроки;

д) использование участка не в соответствии с разрешенным использованием и принадлежностью к категории земель;

е) использование участка способами, которые приводят к значительному ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик участка.

При отпале от исполнения договора настоящей 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 и 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 и 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 с полным обязательством на момент подписания настоящего договора фактически оплатить, при этом полученные акты приема-передачи не требуются;

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 извлечению и захлопыванию 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.

с даты перехода права собственности на имущество при условии, если заявление о расторжении «Арендодатель» получил не позднее 31 декабря года, в котором произошла передача права собственности;

с даты подачи заявления, если «Арендатор» не использовался правом, предоставленным 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. № 4010181090000010001 в РКЦ
г. Ханты-Мансийска
БИК 047144000

Арендатор

119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
р.сч. № 4070181020000027907
в ГПБ (ОАО) г. Москва
БИК 044525823
ИНН 7708227080
Тел.: 8(495)777-29,64, (3462)44-65-34, 42-12-07

Арендодатель:
М.П.
Карпов В.Д.



Подпись стороны:

Арендатор:



Арендатор
Александр С. Карпов
Адрес: ул. Энгельса, д. 8, корп. 2, п. 801

печей и
номинал
инвентар.
забот;
теплицах
арьеры и
полном
бульваре
сленные
Урруга,
омного
зеленая
домить
журья в
поях и
павиль
поях и
три и
дней в
либо
решу.
1/300
дней,
срок в
дней за
посты
и не
10% с
этим
взно
20 К
Ко 0
НДС
Тыш.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

№ документа	Дата документа	Квартальный номер земельного участка	Целевое использование	Код вида разрешенного использования земельного участка	Начало периода расчета	Окончание периода расчета	количество 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	16.01.2016	019/2370	под нежилого здания юридическое казначейство	7	22.10.2014	31.12.2014	71	18 680 336,76	3	0,4	223 524,07	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 земель 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 ДВБЮ  И.И. Карлов

Получено 14 АИР 2015

ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

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

«19» февраля 2015 года

г. Сургут

Администрация муниципального образования городской округ город Сургут, в лице Директора Департамента земельных отношений Администрации города Сургута Ключова Владимира Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь», в лице генерального директора Жунова 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) в нижеследующем.

3	<p>ОТВЕТСТВЕННОСТЬ несвоевременное внесение арендной платы.</p> <p>2.8. Арендатор информирует Арендодателя о производстве платежа путем предоставления копии платежного документа в течение 10 дней с момента производства платежа. В платежном документе указывается номер и дата договора, а также период, за который вносятся платежи.</p>	<p>2.7. Арендатор информирует Арендодателя о производстве платежа путем предоставления копии платежного документа в течение 10 дней с момента производства платежа. В платежном документе указывается номер и дата договора, а также период, за который вносятся платежи.</p> <p>Исключить</p>
4	<p>4.1.11. Возвращать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду в полном объеме в связи с ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.</p> <p>4.1.12. Сохранить земельные и другие специальные знаки, установленные на участке в соответствии с законодательством.</p> <p>4.1.13. Соблюдать требования Правил благоустройства территории города Сургута, утвержденные решением Сургутской городской Думы Ханты-Мансийского автономного округа Югры от 20 июня 2013 г. № 345-УГД. Не допускать загрязнения, захламления «Участка».</p> <p>4.1.14. За два месяца до истечения срока аренды участка письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить новый договор аренды земельного участка.</p> <p>4.1.15. Произвести за свой счет государственную регистрацию настоящего договора в течение трех месяцев со дня получения договора в Департаменте земельных отношений и муниципальной изменений и дополнений к нему и предоставлять информацию о нем и предоставлять копию и предоставлять копию в Департамент</p>	<p>Исключить</p> <p>4.1.11. Сохранить земельные и другие специальные знаки, установленные на участке в соответствии с законодательством.</p> <p>4.1.12. Соблюдать требования Правил благоустройства территории города Сургута, утвержденные решением Сургутской городской Думы Ханты-Мансийского автономного округа Югры от 20 июня 2013 г. № 345-УГД. Не допускать загрязнения, захламления «Участка».</p> <p>4.1.13. За два месяца до истечения срока аренды участка письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить новый договор аренды земельного участка.</p> <p>4.1.14. Произвести за свой счет государственную регистрацию настоящего договора в течение трех месяцев со дня получения договора в Департаменте земельных отношений и муниципальной изменений и дополнений к нему и предоставлять копию и предоставлять копию в Департамент</p>

1.	<p>№ п/п</p> <p>На пункте Договора</p> <p>преамбула</p>	<p>Редакция Арендодателя</p> <p>Администрация муниципального образования городской округ город Сургут, в лице Директора Департамента земельных отношений Администрации города Сургута Ключова Владимира Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь», в лице генерального директора Жунова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, на основании</p>	<p>Редакция Арендатора</p> <p>Муниципального образования городской округ город Сургут, в лице Директора Департамента земельных отношений Администрации города Сургута Ключова Владимира Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь», в лице генерального директора Жунова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, на основании</p>
2.	2.7.	Арендаторы несут солидарную	Исполнить

	<p>имущественных и земельных отношений в течение 10 дней с момента государственной регистрации.</p>	<p>соглашений и иному в Департамент имущественных и земельных отношений в течение 10 дней с момента государственной регистрации.</p>	
6	<p>4.1.16. В 10-дневный срок письменно уведомить арендатора о передаче прав и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе в случае залога, о внесении в качестве вклада в уставный капитал кооператива или товарищества или общества, либо в случае вклада в уставный капитал кооператива, либо в случае вклада в производственный кооператив, о передаче участка и субаренды.</p> <p>Арендодатель уведомляется с момента получения уведомления.</p>	<p>4.1.15. В 10-дневный срок письменно уведомить Арендодателя о передаче прав и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе в случае залога, о внесении в качестве вклада в уставный капитал кооператива, либо в случае вклада в производственный кооператив, о передаче участка в кооператив, о передаче участка в субаренду.</p> <p>Арендодатель считается уведомленным с момента получения уведомления.</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» обязан возмещать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду в полном объеме в связи с ухудшением качества участка и экологической обстановки и результате кооперативной деятельности Арендатора.</p>
8	5.2	<p>За несвоевременный возврат участка Арендатор уплачивает размер 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 ООО «РЕГИОН Девелопмент» ответственность ограничивается размером 0,5% от размера годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года за каждый день просрочки возврата участка.</p>

Всего прошито/рвано, пронумеровано и скреплено печатью 5/2/2/1/1 лист 1/1
 Генеральный директор
 ООО «РЕГИОН Девелопмент»
 А.Е. Жуков



Подпись Сторон:
 Арендодатель
 Арендатор
 С ПРОТОКОЛОМ И
 ЗАКЛЮЧЕНИЕМ
 А. С. ЖУКОВ

Получено 14 Апр 2015

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

12.03.2015

г. Сургут

	<p>исключительно регистрировано настоящего договора в течение трех месяцев со дня получения договора в Департаменте земельных и лесных отношений, а также возможных изменений и дополнений к нему и предоставить экземпляры договора, а также выданных соглашений к нему в Департамент земельных и лесных отношений в течение 10 дней с момента государственной регистрации.</p> <p>4.1.15. В 10-дневный срок письменно уведомить Арендодателя о передаче праш и обязательств по настоящему договору третьему лицу, в том числе в случае, о внесении в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо пивного вклада в производственный кооператив, о передаче Участка в субаренду. Арендодатель считает уведомленным с момента получения уведомления</p>
<p>п. 4.2. по тексту договора отсутствует</p>	<p>Решения «Арендодатель»</p> <p>дополнить договор п. 4.2. Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» обязана возместить Арендодателю убыток, включая упущенную выгоду в полном объеме в связи с ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора</p>
<p>п. 5.1. по тексту договора</p>	<p>Решения «Арендодатель»</p> <p>За нарушение сроков внесения арендной платы ООО «РЕГИОН Девелопмент» уплачивает пеню в размере 1,000 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки</p>
<p>п. 5.2. по тексту договора</p>	<p>За несовершенный возврат участка Арендатором Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,5 % от размера годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года за каждый день просрочки возврата участка.</p>

Подписи и печати сторон:

Арендодатель:  М.П. В.Д. Клочков

Арендатор:  М.П. А.Е. Жуйков

Решения «Арендодатель»	Решения «Арендатор»	Согласованные решения
<p>1. Решения «Арендодатель»</p> <p>превзбуда по тексту договора</p>	<p>Администрация муниципального образования городской округ Сургут, и лице директора департамента земельных и лесных отношений Администрации города Сургуа Клокова Валерия Дмитриевича, действующего на основании доверенности от 21.07.2014 № 239, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом именуемое «Сибирь», в лице генерального директора Жуикова 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</p>	<p>Решения «Арендатор»</p>
<p>п. 2.7. по тексту договора</p>		<p>Решения «Арендатор»</p>
<p>п. 2.8. по тексту договора</p>	<p>изменить в соответствии со п. 2.7. Арендатор информирует Арендодателя о произвостве платежа путем предоставления платежного документа в течение 10 дней с момента произведения платежа. В платежном документе в обязательном порядке указывается номер и дата договора, а также периода, за который вносится платеж.</p>	<p>Решения «Арендатор»</p>
<p>п. 4.1.1. по тексту договора</p>		<p>Решения «Арендодатель»</p>
<p>п. 4.1.2.- 4.1.16. по тексту договора</p>	<p>изменить в соответствии со п. 4.1.1. Сохранить все вышесказанное и другие специальные права, установленные на Участке в соответствии с законодательством.</p> <p>4.1.12. Собственник требования Пункта благоустройства территории города Сургуа, утвержденных решением Сургутской городской Думы Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 20 июня 2013 г. № 345V ГД. Не допускать загрязнения, захламления «Участка».</p> <p>4.1.13. За два месяца до истечения срока аренды Участка письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить новый договор аренды земельного участка.</p> <p>4.1.14. Противоправности на свой счет</p>	<p>Решения «Арендодатель»</p>

Получено 27.12.2015

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

г. Сургут

16.12.2015

Администрация муниципального образования городской округ город Сургут имением в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя главы Администрации города Сургута Шатунова Александра Александровича, действующего на основании доверенности от 29.06.2015 № 144, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» доверительной управляющей Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Жужкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее соглашение (далее – Соглашение) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению внести в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 19.01.2015 № 17 следующие изменения с 27.05.2015:

- в пункте 1.1 договора слова «- площадью 1554 кв. метра для расчета арендной платы владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сибирь» под востребованное нежильное помещение учрежденческого назначения» заменить словами «- площадью 1520 кв. метров для расчета арендной платы владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сибирь» под востребованное нежильное помещение учрежденческого назначения».

2. Размер арендной платы за период с 01.01.2015 по 26.05.2015 составляет 94495 руб. 96 коп.; с 27.05.2015 по 31.12.2015 составляет 138642 руб. 72 коп.

3. Соглашение подается 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 подачи.

4. «Арендатор» обязуется за свой счет обеспечить государственную регистрацию Соглашения в Сургутском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре и предоставить экземпляры «Арендодателю» в комитет по земельным отношениям Администрации города Сургута в течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации.

5. Соглашение составлено в трёх экземплярах, по одному каждой из «Сторон» Соглашения, один для Сургутского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

«Арендодатель»
Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,
г. Сургут, ул. Энгельса, 8,
ОГРН 1028600603525
ИНН 8602020249

«Арендатор»
119049, г. Москва,
ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
ОГРН 1037708029633
ИНН 50/08227080



Шатунов А.А.

Жужкова А.А.

Исполнитель Белова Н.Н.



ДОГОВОР N 01/16 - 04
субаренды земельного участка

г. Сургут

г. Сургут

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым фондом недвижимости «Сибирь», именуемое в дальнейшем "Субарендодатель", в лице Начальника отдела внутреннего учета Андреевой Ларисы Владимировны, действующей на основании Доверенности №48 от 30.10.2015, с одной стороны, и ООО «Сибэнергоресурс», именуемое в дальнейшем "Субарендатор", в лице директора Эпикбарина Артура Назаровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Субарендодатель обязуется передать Субарендатору за плату во временное пользование земельный участок, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью 402 кв. м, расположенный по адресу: город Сургут, улица Энгельса, дом 11, в границах земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101019:2370.

Участок передается в субаренду в целях его использования под нежилое здание учрежденческого назначения.

1.2. Согласно Администрации муниципального образования городской округ город Сургут (далее – Арендодатель) на переданном имуществе в субаренду выражено в договоре аренды земельного участка по множественностью лиц на стороне арендатора №17 от 19.01.2015г. (далее – Договор аренды/основной договор), заключенном Субарендодателем с Арендодателем.

1.3. Границы Участка обозначены на Плате земельного участка (Приложение №1), являющаяся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Изменения требований к Участку и изменением параметров самого Участка являются основанием для прекращения или пересмотра Договора по инициативе заинтересованной Стороны.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор вступает в силу с момента подписания его обеими Сторонами и действует по 31.03.2017г.

2.2. Срок аренды Участка не начинает исчисляться с даты вступления настоящего Договора в силу и прекращается одновременно с прекращением срока действия настоящего Договора.

3. СУБАРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является календарный месяц.
3.2. Арендная плата осуществляется путем безналичного перечисления денежных средств Субарендатором на расчетный счет Субарендодателя, указанный в настоящем Договоре, в следующей порядке:

3.2.1 Оплата за период с даты вступления настоящего Договора в силу по 31.05.2016г. – в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обеими Сторонами на основании выставленного Субарендодателем счета

Акт оказанных услуг по аренде Участка за период, указанный в п.3.2.1. настоящего Договора, оформленный в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору, направляется Субарендатору для подписания в течение 5 (пяти) рабочих дней после окончания расчетного периода, указанного в п.3.2.1. настоящего Договора. Субарендатор обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения подписать его и направить один экземпляр Субарендодателю, либо в указанный срок предоставить

письменный мотивированный отказ от его подписания.

3.2.2. Оплата за последующие расчетные периоды - в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания обеими Сторонами Акта оказанных услуг по аренде Участка за соответствующий расчетный период (по форме Приложения №2) и получения Субарендатором оригинала счета Субарендодателя.

3.3. Размер арендной платы рассчитывается следующим образом:

3.3.1. арендная плата за период, указанный в п.3.2.1. настоящего Договора, составляет 120 000 (Сто двадцать тысяч), кроме того НДС 18% в размере 21 600 (Двадцать одна тысяча шестьсот) рублей 00 копеек.

3.3.2. после истечения периода, указанного в п.3.2.1. настоящего Договора, ежемесячная арендная плата составляет 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек, кроме того НДС 18% в размере 2 700 (Две тысячи семьсот) рублей 00 копеек.

Общая сумма арендной платы за весь срок действия настоящего Договора составляет 270 000 (Двести семьдесят тысяч) рублей 00 копеек, кроме того НДС 18% в размере 48 600 (Сорок восемь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА

4.1. Субарендатор имеет право:

4.1.1. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, письменно предупредив об этом Субарендодателя за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

4.2. Субарендатор обязан:

4.2.1. Использовать Участок в соответствии с целями, разрешенным использованием и условиями его предоставления.

4.2.2. В сроки и порядке, установленные настоящим Договором, уплачивать арендную плату.

4.2.3. Самостоятельно осуществлять охрану Участка.

4.2.4. Не осуществлять на Участке работы без письменного разрешения Субарендодателя и соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

4.2.5. Не нарушать права собственников, других землепользователей, землевладельцев, арендаторов смежных земельных участков, не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемом Участке, 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.

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

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

4.2.8. Возмещать Субарендодателю штрафы, любые убытки, включая упущенную выгоду в полном объеме в связи с ухудшением качества Участка и экологической обстановкой в результате своей хозяйственной деятельности, использованием Участка не по целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора субаренды.

4.2.9. Сохранять межевые, топографические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством.

4.2.10. Соблюдать требования Правил благоустройства территории города Сургута, утвержденных решением Сургутской городской Думы Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 20.06.2013г. №346-УГД. Не допускать загрязнения, захламления Участка.

4.2.11. Обеспечить Субарендодателю, Арендодателю, а также органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок.

переговоров. При недостижении согласия споры будут рассматриваться в арбитражном суде Хаanty-Мансийского автономного округа-Югры после досудебного порядка урегулирования спора путем предъявления претензии. Сторона, получившая претензию, обязана направить уведомление о ее получении в течение трех дней с момента получения. Срок рассмотрения претензии 10 (десять) рабочих дней с момента ее получения.

8. ПРИЛОЖЕНИЕ

- 8.1 Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие Приложения:
- 8.1.1. План земельного участка (Приложение № 1).
- 8.1.2. Акт оказанных услуг по аренде Участка за соответствующий расчетный период (Приложение № 2).
- 8.1.3. Акт приема-передачи земельного участка (Приложение №3)
- 8.1.4. Акт возврата Участка (Приложение №4)
- 8.1.5. Копия кадастрового паспорта земельного участка (Приложение №5).

9. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

Субарендатор:
 ООО «Сибэнергоресурс»

Место нахождения: 119049, г.Москва, ул.Шаболова, д.10, корп.2
 Почтовый адрес: 119049, г.Москва, ул.Шаболова, д.10, корп.2
 ИНН 7708227060
 КПП 775001001
 ОГРН 1037706026633
 р/сч. 40701810200000277907
 к/сч. 30101810200000000823
 в ГТБ (ОАО) г.Москва
 БИК 044525823
 Телефон (495) 777-29-64
 Факс (495) 777-29-64 (доб.234)

Место нахождения: 628412, г.Сургут, дом 11
 ИНН 6602188170
 р/сч 40702810100500000463
 Ф-л ЗС ПАО «Хаanty-Мансийский банк Открытие»
 г.Хаanty-Мансийск
 к/сч 30101810771620000762
 БИК 047162762
 Телефон (3462) 51-67-67

Субарендодатель:
 "РЕГИОН Девелопмент"
 Д.У.
 (м.п.)

Л. В. Андреева

Субарендатор:
 (м.п.)
 А. Н. Эльбарин

ПОДПИСИ СТОРОН

4.2.12. Выполнить 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.

4.2.13. Письменно в десятидневный срок уведомить Субарендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платёжных и иных реквизитов, а также об иной информации, которая может повлиять на отношения Сторон, установленные в настоящем Договоре.

4.2.14. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения от Субарендодателя Акта приема-передачи земельного участка в соответствии с п. 5.4. настоящего Договора, подписать его со своей Стороны и вернуть Субарендодателю.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДОДАТЕЛЯ

Субарендодатель имеет право:

- 5.1. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по любым основаниям в случае расторжения Договора аренды.
- 5.2. Расторгнуть Договор досрочно в установленном законом порядке в случае нарушения Субарендатором условий Договора, в том числе:

- неисполнения обязательства по уплате арендной платы в течение двух месяцев подряд;
- использования Участка способами, запрещенными земельным или иным законодательством.

5.3. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности Субарендатора, нецелевым использованием Участка, в том числе досрочным по вине Субарендатора расторжением настоящего Договора и/или Договора аренды.

Субарендодатель обязан:

5.4. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора оформить и направить Субарендатору Акт приема-передачи земельного участка, предусматривающий его передачу с даты, указанной в п.2.1. настоящего Договора (Приложение №3).

5.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Субарендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

5.6. В десятидневный срок известить Субарендатора об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платёжных и иных реквизитов, а также об иной информации, которая может повлиять на отношения Сторон, установленные в настоящем Договоре.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменения или дополнения к настоящему Договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

6.2. В десятидневный срок с момента прекращения настоящего Договора Субарендатор обязан возвратить Субарендодателю Участок по Акту возврата Участка (Приложение № 4).

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. В остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Уведомления, сообщения могут быть направлены заказным письмом, факсом и иными способами, позволяющими достоверно воспроизвести подписи уполномоченных представителей Сторон.

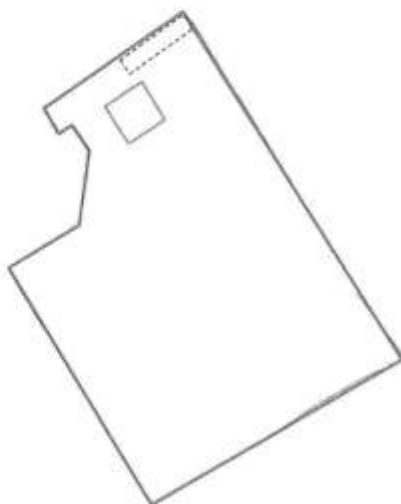
7.3. Спорные вопросы, возникающие при заключении, исполнении, изменении, дополнении или расторжении настоящего договора, Стороны будут решать путем

Handwritten signature

Приложение 1 к договору
субаренды земельного участка № _____
от 01 мая 2016г.

План земельного участка

——— земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101019:2370
- - - - - земельный участок, передаваемый в субаренду



ПОДПИСИ СТОРОН:



Приложение №2 к договору
субаренды земельного участка
№ _____ от _____ 2016г.

Форма акта оказанных услуг

Субарендодатель: _____
Адрес: _____
Акт оказанных услуг № _____ от " _ " _____ 20 _ г.
Субарендатор: _____
Адрес: _____

№	Наименование работы (услуг)	Ед. изм.	Количество	Цена (руб.)	Сумма (руб.)
Итого:					
Итого НДС:					
Всего (с учетом НДС)					

Всего оказано услуг на сумму:

Вышеперечисленные услуги выполнены полностью и в срок. Субарендодатель претензий по объему, качеству и срокам оказания услуг не имеет

Субарендодатель: _____ / _____ М.П. Субарендатор: _____ / _____ М.П.

Форма акта оказанных услуг (согласована):

Субарендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Сибирь»
Л.В.Андреева

Субарендатор:
ООО «Сибэнергоресурс»
А.Н.Элиэбарян



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 01/0003/2016г.

г. Сургут

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым фондом недвижимости «Сибирь», именуемое в дальнейшем "Субарендодатель", в лице Начальника отдела внутреннего учета Андреевой Ларисы Владимировны, действующей на основании Доверенности №48 от 30.10.2015, с одной стороны, и ООО «Сибэнергоресурс», именуемое в дальнейшем "Субарендатор", в лице директора Элизбаряна Артура Назаровича, действующего на основании Устава, именуемые вместе "Стороны", составили настоящий акт (далее - Акт) о нижеследующем:

- 1. Субарендодатель передал, а Субарендатор принял земельный участок, обладающий следующими уникальными характеристиками: общей площадью 402 кв. м, расположенный по адресу: город Сургут, улица Энгельса, дом 11, в границах земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101019:2370, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание учрежденческого назначения.
2. На момент передачи Субарендодателем земельного участка, земельный участок находится в состоянии, удовлетворяющем Субарендатора. Субарендатор никаких претензий к Субарендодателю не имеет.
3. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора субаренды земельного участка.

Субарендодатель: ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сибирь» Л.В.Андреева
Субарендатор: ООО «Сибэнергоресурс» А.Н.Элизбарян



Получено 13 МАЙ 2017
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К
ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№010516-СА от 01 мая 2016 г.

«16» мая 2017г.

г. Сургут

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым фондом недвижимости «Сибирь», именуемое в дальнейшем «Субарендодатель», в лице Начальника отдела внутреннего учета Андреевой Ларисы Владимировны, действующей на основании Доверенности № 50 от 27 декабря 2016 года, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Сибэнергоресурс», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице директора Элизбаряна Артура, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору субаренды земельного участка № 010516-СА, от 01.05.2016 г. (далее - «Договор») о нижеследующем:

- 1. Настоящим Дополнительным соглашением Стороны договорились изменить пункт 2.1. Договора в следующей редакции:
2.1. Договор вступает в силу с момента подписания его обеими сторонами и действует по 31.03.2017г.
В случае, если ни одна из Сторон не заявит о прекращении Договора за 10 (Десять) календарных дней до истечения срока, указанного в настоящем пункте, Договор считается пролонгированным на тех же условиях на срок равный 11 (Одиннадцати) календарным месяцам. Договор может быть пролонгирован на указанный срок неопределенное количество раз.
2. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложенными к нему и законодательством Российской Федерации.
3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами, распространяет свое действие на отношения сторон возникших с 20 марта 2017 года и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.
4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Арендодатель: ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сибирь» 19049, г. Москва, ул. Шаболовская, д. 10, корп. 2 ИНН 7708227080 КПП 775001001 Банк ГТБ (АО) БИК 044525823 К/с 30101810200000000823 Р/с 4070181020000027907
Арендатор: ООО «Сибэнергоресурс» Адрес: 628412, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 11 ИНН 8602186170 Р/с 407028101000050000463 ф-з Запсиросибирский ПАО Банка «ФК ОТКРЫТИЕ», г. Ханты-Мансийск К/с 30101810465777100812 БИК 047162812



Получено 31 Снт 2014
ДОГОВОР
аренды имущества № 2014/1-П

г.Сургут *к. 24 в Сургуте 2014 г.*

Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь», в лице генерального директора Палачковой 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,
вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель представляет Арендатору во временное владение и пользование за плату следующее имущество, составляющее активы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сибирь» (далее – Имущество): встроеное 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. №71:136.001:002776990.0001.20083, 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 вышестоянии) 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.
1.4. 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 исключается с даты подписания Сторонами акта приема-передачи имущества в аренду по 31.07.2015.
Условия настоящего Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон, возникшие с даты подписания акта приема-передачи имущества.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 2.1. Арендодатель обязуется:
 - 2.1.1. Передать Имущество Арендатору во временное владение и пользование и подписать акт приема-передачи имущества в аренду. При необходимости передать Арендатору документацию, необходимую для эксплуатации Имущества, с отраженным информацией 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 дополнительных соглашением Сторон.
 - 2.1.3. Ознакомить Арендатора с правилами технической эксплуатации Имущества и, при необходимости, направить своего специалиста для проведения инструктажа.
 - 2.1.4. Предоставить 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 Имущества.
 - 2.1.7. В течение гарантийного срока за счет собственных средств производить устранение недостатков (неисправное, некачественное и/или некомплектное состояние) Имущества.
 - 2.1.8. Нести расходы по содержанию и эксплуатации Имущества и содержанию мест общего пользования Здания согласно статьям затрат, указанным в пункте 3.2. Договора.
- 2.2. Арендатор обязуется:
 - 2.2.1. Принять Имущество у Арендодателя во временное владение и пользование и подписать акт приема-передачи имущества в аренду.
 - 2.2.2. Предоставлять 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 пожаре/затоплениях Имущества (пожар, залива, противоправные действия третьих лиц, стихийные бедствия и т.д.). Своевременно сообщать Арендодателю о возникновении обстоятельств, ставящих под угрозу физическое, экологическое и санитарное состояние Имущества и принимать меры по ликвидации возникающих событий.

3

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

2.2.6. Эксплуатировать Имущество 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 Имущества и установленного оборудования, беспрепятственно допускать Арендодателя для контроля за техническим и санитарным состоянием Имущества.

2.2.7. Все улучшения или иные изменения Имущества (реконструкция, текущий ремонт или капитальный ремонт, перепланировка, замена оборудования и т.д.) производить за счет 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 Имущества 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 Имущество возвращается Арендодателю. При этом все расходы, произведенные Арендатором на улучшение Имущества, 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 Имущество 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 Имущество 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. На поздне, чем за 30 (тридцать) календарных дней, письменно сообщить Арендодателю о предстоящем возврате Имущества.

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

4

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 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 или возмещением причиненных убытков и т.п.) в течение гарантийного срока.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору устанавливается в размере 2 046 000 (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, водоснабжение, 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 производится ежемесячно в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя оригиналов акта приема-передачи выполненных работ (услуг), оформленного по форме (приложение 2) и счета-фактуры, перечисления сумм 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.

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

5

оформления освобождает Арендатора от ответственности за просрочку исполнения обязательства 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 корреспондентского счета), 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., подтверждается 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 вышло 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

6.

налоговый орган, затрат по настоящему договору в качестве неправомерно включенных в состав расходов для целей налогообложения налогом на прибыль по причине выявления признаков неправомерности 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 сумм расходов по настоящему Договору.

4.4. Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» обязуется возместить убытки (пени) Арендатора, которые возникнут в связи с неправомерным отказанием 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 (пен), 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

8

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендатор

ОАО «Сургутнефтегаз»

Место нахождения: Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Григория Кукуевича, 1, корпус 1
 Почтовый адрес: 628415, Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Григория Кукуевича, 1, корпус 1
 ИНН 8602090555
 КПП 997150001
 ОГРН 1028600584540
 р/счет 4070281000000100368
 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. Камышев

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 ГТБ (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. Палченко

7

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 Рагим Вячеслав Александрович (тел.421207). Действующий на основании выданной Арендодателем доверенности.

6.7. Представителям Сторон не разрешается вступать в любые коммерческие 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 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 или прекращения его действия. Неполнение 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).

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 (наименование организации, Ф.И.О.) с одной стороны и представитель Арендатора (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 г. до г.

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

Дополнительная информация:

Арендодатель: _____ М.П. _____
Арендатор: _____ М.П. _____

Форма акта о выполнении работ (оказании услуг) согласована:

Арендодатель
ООО «РЕГИОН Девелопмент», Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Сибирь»
Генеральный директор
И.А. Камышин

Арендатор
ОАО «Сургутнефтегаз»
И.о. директора ИЗВЦ
И.А. Камышин



Приложение 1
к договору аренды имущества
от « » 2014 г. №

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»

Генеральный директор
И.о. директора ИЗВЦ








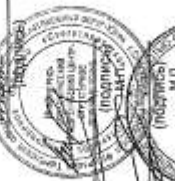


А К Т
Получено 31 Окт 2014
приема - передачи
имущества в аренду

«07» октября 2014 г.

В соответствии с договором аренды имущества от «24» 09 2014 г. № 2109/4-А (далее - «Договор») Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь», в лице Генерального директора Палченкова 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 технического 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 | 
(подпись) |  |
| Со стороны «Арендатора»
В.М.Журкин Заместитель директора центра по общим вопросам | 
(подпись) |  |
| Л.И.Манаева Начальник отдела научно-технической информации | 
(подпись) |  |
| С.Ю.Матаева Инженер I категории технического отдела | 
(подпись) |  |
| Арендатор принял: И.А.Камышин | | |
| Арендодатель сдал: Е.В.Палченкова | | |

Всего прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью №(Ксерить) лист 06
Генеральный директор
ООО «РЕГИОН Девелопмент»

Е.В.Палченкова



Получено 13.09.2015

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 левым 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 левого 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 договору».

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.
ЭПИФ недвижимости «Сибирь»

И.о.директора ИЗВЦ
ОАО «Сургутнефтегаз»

Н.Б. Богданова
И.А. Камышин

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 левым 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 Гречишников, 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 ГТБ (ОАО) г.Москва» заменить на слова «в Банк ГТБ (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 ИЗВЦ
ОАО «Сургутнефтегаз»

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

С.А.Гречишников

Н.Б.Богданова

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 Коняшевой, действующей на основании доверенности от 08.02.2016 №66, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Открытое акционерное общество «Сургутнефтегаз» в лице директора Инженерно-экономического внедренческого центра Сергея Александровича Гречишниковца, 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 взимаются».
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, относящимися к третьему лицу, о своем финансовом состоянии, сведениями, относящимися к третьему лицу, в том числе 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 представлением 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 платёжные 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: «Стороны во-прось, 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.
Директор ЗПИФ недвижимости «Сибирь»

О.П.Коняшева 06.06.2016



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

<p>Пункт 4 Дополнительного соглашения в Договору по тексту 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 заверений об отсутствии каких-либо обстоятельств, влекущих изменение для Договора, его исполнения или прекращения, включая, но не ограничиваясь, сведениями о своем финансовом состоянии, относящимся к третьему лицу, а также гарантийных, указанных в пункте 6.11 Договора, ООО «РЕГИОН Девелопмент» обязано уплатить Арендатору штраф в размере 0,15% от суммы Договора. Предоставление Арендодателем заверений о предоставлении достоверных сведений считается 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 заверений об отсутствии каких-либо обстоятельств, влекущих изменение для Договора, его исполнения или прекращения, включая, но не ограничиваясь, сведениями о своем финансовом состоянии, относящимся к третьему лицу, а также гарантийных, указанных в пункте 6.11 Договора, ООО «РЕГИОН Девелопмент» обязано уплатить Арендатору штраф в размере 0,15% от суммы Договора. Предоставление Арендодателем достоверных сведений считается нарушением Договора и дает право Арендатору расторгнуть Договор в одностороннем порядке».</p>
<p>Подпись Арендодателя по тексту Дополнительного соглашения</p>	<p>Арендодатель: Представитель по доверенности ООО «РЕГИОН Девелопмент» ДУ. ЗПИФ недвижимости «Сибирь» _____ О.П. Коньшова</p>	<p>Арендодатель: Представитель по доверенности ООО «РЕГИОН Девелопмент» ДУ. ЗПИФ недвижимости «Сибирь» _____ О.П. Коньшова</p>

Арендодатель: Представитель по доверенности ООО «РЕГИОН Девелопмент» ДУ. ЗПИФ недвижимости «Сибирь» _____ О.П. Коньшова

Арендатор: Директор ИЭВЦ ООО «Сургутнефтегаз» _____ С.А. Грещинников

<p>Редакция Арендатора</p>	<p>Редакция Арендодателя</p>	<p>Согласованная редакция</p>
<p>Дата дополнительного соглашения к Договору по тексту Дополнительного соглашения</p>	<p>«05» июля 2016 года</p>	<p>«05» июля 2016 года</p>
<p>Преамбула Дополнительного соглашения к Договору по тексту Дополнительного соглашения</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом независимости «Сибирь» в лице представителя Ольги Павловны Коньшовой, 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 центра Сергея Александровича Грещинникова, 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>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом независимости «Сибирь» в лице представителя Ольги Павловны Коньшовой, 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 центра Сергея Александровича Грещинникова, 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>

Получено 31 Мар 2017

Дополнительное соглашение № 4 к договору аренды имущества от 24.09.2014 №240914-А

г. Сургут «06» марта 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибирь» в лице представителя Ольги Павловны Коньшиевой, действующей на основании доверенности от 27.12.2016 № 51-1, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Открытое акционерное общество «Сургутнефтегаз» в лице директора Инженерно-экономического внедренческого центра Игоря Александровича Камышина, действующего на основании доверенности от 21.11.2016 №61-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. Настоящим Дополнительным соглашением к Договору Стороны согласились с 01 апреля 2017 года изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

«3.1. Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору устанавливается в размере 1 902 796, 61 (Один миллион девятьсот две тысячи семьсот девяносто шесть) рублей 61 копейка, без учета НДС. Кроме того, НДС оплачивается по ставке согласно действующему законодательству Российской Федерации».

2. Стороны договорились с даты заключения настоящего Дополнительного соглашения изложить пункт 5.5. Договора в следующей редакции:

«5.5. Если за 30 календарных дней до окончания срока действия Договора Стороны не выразили намерения о его расторжении, Договор автоматически пролонгируется на 10 (Десять) месяцев. Количество пролонгаций не ограничено. При этом размер арендной платы, в случае ее изменения, определяется дополнительными соглашениями».

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

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

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

Арендодатель: Представитель по доверенности ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сибирь» О.П. Коньшиева
Арендатор: Директор ИЭВЦ ОАО «Сургутнефтегаз» И.А. Камышин

Получено 2 Мар 2017

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №5 к договору аренды имущества от 24.09.2014 №240914-А

г.Сургут «19» апреля 2017г.

ОАО «Сургутнефтегаз», в лице директора Инженерно-экономического внедренческого центра ОАО «Сургутнефтегаз» Камышина Игоря Александровича, действующего на основании доверенности от 21.11.2016 №61-Г, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сибирь» в лице представителя Коньшиевой Ольги Павловны, действующего на основании доверенности от 27.12.2016 №51-1, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение о внесении следующих изменений в договор аренды имущества от 24.09.2014 №240914-А (далее – Договор):

1. В разделе 7 Договора «Адреса и реквизиты сторон» в реквизитах Арендодателя текст «КПП 775001001» заменить текстом «КПП 770601001».

2. В разделе 7 Договора «Адреса и реквизиты сторон» в реквизитах Арендатора текст «ЗАО «СНГБ» заменить текстом «АО БАНК «СНГБ».

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

4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами, в части пункта 1 распространяет свое действие на отношения, возникшие между Сторонами с 29.03.2017, в части пункта 2 – на отношения, возникшие между Сторонами с 21.09.2016, 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.

Арендатор Директор ИЭВЦ ОАО «Сургутнефтегаз» И.А. Камышин
Арендодатель Представитель ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.ЗПИФ недвижимости «Сибирь» О.П. Коньшиева





Ассоциация оценщиков

«КАДАСТР-ОЦЕНКА»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

ИНН/КПП 7702372098/770901001

ОГРН 1097799045520

109004, Москва, Тетеринский пер., 16

Тел. (495) 989-23-59; (495) 915-06-76

E-mail: office@kadastr-ocenka.ru

npkadastr-ocenka@mail.ru

Членам Ассоциации оценщиков
«Кадaстр-оценка»

№ 01-1438/16 от «19» декабря 2016 г.

Об изменении реквизитов НП «Кадaстр-оценка»

УВЕДОМЛЕНИЕ

Уведомляем Вас о том, что СРО «Кадaстр-оценка» изменила свое наименование и адрес местонахождения (юридический адрес).

Полное наименование на русском языке - Ассоциация оценщиков «Кадaстр-оценка».

Сокращенное наименование на русском языке – Ассоциация «Кадaстр-оценка».

Юридический адрес: 109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, пом. 5

Также информируем Вас о том, что смена наименования **не влечет недействительности** Свидетельств о членстве и выписок из реестра оценщиков и иных документов, выданных Партнерством.

Директор
Ассоциации «Кадaстр-оценка»



А.Р. Филимошин

Исп. Лушвикова Т.Ю.

8(495) 989-23-59;

8(495) 915-06-76



**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.

ПОЛИС № 0991R/776/91136/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ООО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждения условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91136/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Зверева Елена Александровна

Адрес регистрации и/или ИНН: 141067, Московская обл, Королев г, Болшево мкр, Комитетский Лес ул, дом № 18, корпус 1, квартира 255

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (присланный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису страхования.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия настоящего Полиса страхования:

Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или иски о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: /Кожемьякин А.А./
Док. №287/14 от 17 ноября 2014 г.

Страхователь: /Зверева Елена Александровна/

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.

ПОЛИС № 0991R/776/90052/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/90052/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" (ООО «Центр оценки инвестиций»)

Юридический адрес: 1411090, Московская обл. г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019

ИНН 5054011713

Объектом страхования: являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховым случаем: являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и возмещение ответственности Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

По Настоящему Полису страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик: /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: /Луценко Роман Сергеевич/

Иск.: Вызовов З.С. (495)766-0990 (3500)

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью
113 (Сто тринадцать) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

