



ООО «Атлант Оценка»
111020, г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр.10
Для корреспонденции: 111020, г. Москва, а/я 14
Тел: +7 (495) 975-98-15 E-mail: info@atlant-mos.ru
Web: www.atlant-mos.com;
www.kadastr-rf.ru

ОГРН 1107746110053 от 19.02.2010 г.
ИНН 7723748640 / КПП 772201001
Р/с 40702810900000033517 в Филиале № 7701
Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
К/с 30101810345250000745
БИК 044525745

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Атлант Оценка»



М.п.
Д.К. Степанов

ОТЧЕТ № А0-179-101-110/17

Об оценке рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов недвижимости:

1. Нежилое помещение, общей площадью 852,9 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5;
2. Нежилое помещение, общей площадью 751,3 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5;
3. Нежилое помещение, общей площадью 764,1 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5

Заказчик: НПФ «Профессиональный» (АО)

Исполнитель: ООО «Атлант Оценка»

Дата оценки: 16 апреля 2018 года

Дата составления отчета: 18 апреля 2018 года

Москва 2018

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № АЮ-101-110/0418 от 11 апреля 2018 года, оценщик ООО «Атлант Оценка» произвел определение рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов недвижимости:

1. Нежилое помещение, общей площадью 852,9 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5;
2. Нежилое помещение, общей площадью 751,3 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5;
3. Нежилое помещение, общей площадью 764,1 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5.

Оценка рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов была произведена по состоянию на 16 апреля 2018 года.

Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н

Отчёт содержит описание объектов оценки и их местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объектов оценки, определяемой в соответствии с договором.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость (справедливая стоимость) объектов оценки на дату оценки, с учетом округления составляет:

Объекты оценки	Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб. без НДС
1. Нежилое помещение, общей площадью 852,9 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	37 302 372 (Тридцать семь миллионов триста две тысячи триста семьдесят два) рубля
2. Нежилое помещение, общей площадью 751,3 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	28 612 293 (Двадцать восемь миллионов шестьсот двенадцать тысяч двести девяносто три) рубля
3. Нежилое помещение, общей площадью 764,1 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	29 099 762 (Двадцать девять миллионов девяносто девять тысяч семьсот шестьдесят два) рубля

С уважением,
Генеральный директор



Д. К. Степанов

Содержание

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	5
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	5
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	6
1.4	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	7
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 8	
2.1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
3.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	10
3.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
4	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
4.1	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
4.2	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	12
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 14	
5.1	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	14
5.2	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	18
5.3	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	19
5.4	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ20	
6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
6.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	22
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.	26
6.3	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.....	30
6.4	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	34
6.5	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ 38	
7	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ 40	
7.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ).....	40
7.2	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	40
7.3	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	41
7.4	АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ.....	42
7.5	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	44
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	45
8.1	МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	45
8.2	ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	48
8.3	ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	49
8.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК.....	50

8.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	53
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	59
9.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	59
9.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЯ И НЕДОСБОРА ПЛАТЕЖЕЙ	66
9.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ	66
9.4	РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ	67
9.5	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	67
10	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	69
11	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	72

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объектов оценки является Договор об оказании услуг по оценке № АЮ-101-110/0418 от 11 апреля 2018 года, заключенный между Заказчиком НПФ «Профессиональный» (АО) и Исполнителем - ООО «Атлант Оценка».

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 1.1

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки ¹			
Объекты оценки	Нежилое помещение, общей площадью 852,9 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	Нежилое помещение, общей площадью 751,3 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	Нежилое помещение, общей площадью 764,1 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5
Площадь, кв. м.	852,9	751,3	764,1
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Текущее использование ²	офисное	офисное	офисное
Кадастровый (или условный) номер	86:10:0101212:1200 ³	86:10:0101212:1201 ⁴	86:10:0101212:1202 ⁵
Год постройки здания, в котором расположено помещение ⁶	1972	1972	1972
Год реконструкции ⁷	2001	2001	2001
Кадастровая стоимость, руб.	9 819 267,12 ⁸	8 649 566,64 ⁹	8 796 930,48 ¹⁰
Местоположение	город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5
Этаж (номера на поэтажном плане)	1	2	3
Имущественные права	Право собственности		
Субъект права	Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток» АО «ЭК «ВОСТОК» ¹¹ , ОГРН 1037739123696 Дата присвоения ОГРН: 17.01.2003 г. Место нахождения: 119121, г. Москва, ул. Бурденко, 22		

¹ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>) (см. Приложение №1)

² Интервью с Заказчиком, данные сервиса «Яндекс-карты» <http://maps.yandex.ru>, результаты визуального осмотра

³ Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

⁴ Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

⁵ Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

⁶ Технический паспорт

⁷ Технический паспорт

⁸ Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

⁹ Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

¹⁰ Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

¹¹ Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки ¹	
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке
Затратный подход
Не применялся
Сравнительный подход

Объекты оценки	Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб. без НДС
1. Нежилое помещение, общей площадью 852,9 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	34 416 683
2. Нежилое помещение, общей площадью 751,3 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	26 122 319
3. Нежилое помещение, общей площадью 764,1 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	26 567 369

Доходный подход

Объекты оценки	Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб. без НДС
1. Нежилое помещение, общей площадью 852,9 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	40 188 060
2. Нежилое помещение, общей площадью 751,3 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	31 102 267
3. Нежилое помещение, общей площадью 764,1 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	31 632 155

Итоговая рыночная стоимость (справедливая стоимость) объектов оценки:

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объекты оценки	Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб. без НДС
1. Нежилое помещение, общей площадью 852,9 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	37 302 372 (Тридцать семь миллионов триста две тысячи триста семьдесят два) рубля
2. Нежилое помещение, общей площадью 751,3 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	28 612 293 (Двадцать восемь миллионов шестьсот двенадцать тысяч двести девяносто три) рубля
3. Нежилое помещение, общей площадью 764,1 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	29 099 762 (Двадцать девять миллионов девяносто девять тысяч семьсот шестьдесят два) рубля

1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости (справедливой стоимости) оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости (справедливой стоимости) действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

Объекты оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое помещение, общей площадью 852,9 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5; 2. Нежилое помещение, общей площадью 751,3 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5; 3. Нежилое помещение, общей площадью 764,1 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5.
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое помещение, общей площадью 852,9 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5; 2. Нежилое помещение, общей площадью 751,3 кв. м, этаж №2, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5; 3. Нежилое помещение, общей площадью 764,1 кв. м, этаж №3, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5.
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	<p>Право собственности</p> <p>Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости (справедливой стоимости)
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Для актуальной оценки активов</p> <p>Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.</p>

Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость</p> <p>В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой, разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Согласно МСФО 13 «Справедливая стоимость (англ. Fair Value) – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена «выхода»)»</p>
Применяемые стандарты оценки	<p>ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н, стандарты НП СПО «СВОД», членом которой является оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке выполнивший работы по настоящей оценке</p>
Дата оценки	16 апреля 2018 года
Дата составления Отчета	18 апреля 2018 года
Срок проведения оценки	11 апреля 2018 года - 18 апреля 2018 года
Форма Отчета	письменная
Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)	61,4311 рублей за 1 долл.США
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3.1

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Негосударственный пенсионный фонд (Акционерное общество)
Полное наименование и организационно-правовая форма	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147799010325
Дата присвоения ОГРН	02.07.2014 г
Место нахождения	105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11

3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3.2

Оценщик	
Ф.И.О.	Богомазова Полина Сергеевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный оценочный департамент», свидетельство № 726 от 21 октября 2015 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», № 772400404942, регистрационный номер 050414, выдан 05.06.2015 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность оценщика (Богомазовой Полины Сергеевны) застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 433-061030/17 от 20.09.2017 года, сроком действия с 01.10.2017 года по 30.09.2018 года, страховая сумма – 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2015 года
Почтовый адрес оценщика	111020, г. Москва, а/я 14
Контактный номер телефона	8 495 975 98 15
Адрес электронной почты	info@atlant-mos.ru
Местонахождение Оценщика	Россия, г. Москва ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр.10
Степень участия в оценке	- сбор и анализ информации об объекте оценки; - сбор и анализ информации о рынке объекта оценки; - расчет рыночной стоимости объекта оценки; - составление отчета об оценке.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746110053
Дата присвоения ОГРН	19.02.2010 г.
Адрес местонахождения	г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр.10
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ №135	
Требование о независимости выполнено	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	

4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения, на которых должна основываться оценка, не указанные в Задании на оценку. Настоящая оценка была основана на следующих допущениях:

1. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

2. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщик исходил из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.

3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.

4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

7. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

8. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты настоящего отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.

9. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.

10. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

11. Описанные выше допущения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.

12. Настоящие допущения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.

13. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

14. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

15. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

16. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке

представлены копии с документов, представленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиком не подлежат.

17. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
5. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент» (СРО «СВОД»):
Стандарт 1 (Общие положения).
Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).
Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости)
Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке).
Стандарт 7 (Оценка недвижимости)

Использование стандартов НП СРО «СВОД» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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.

Объект недвижимости – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно:

объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется 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.

Подход к оценке – 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.

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.

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.

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

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

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты расположены по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5.

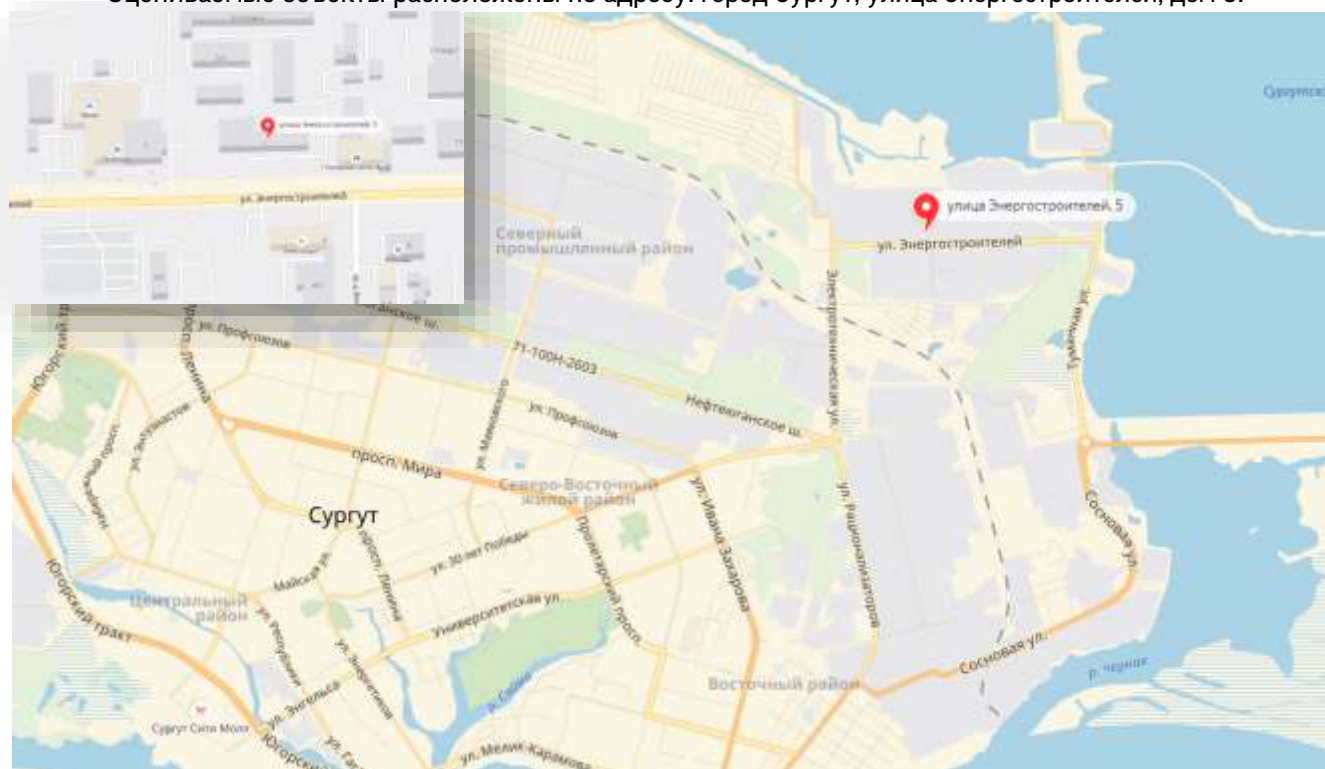


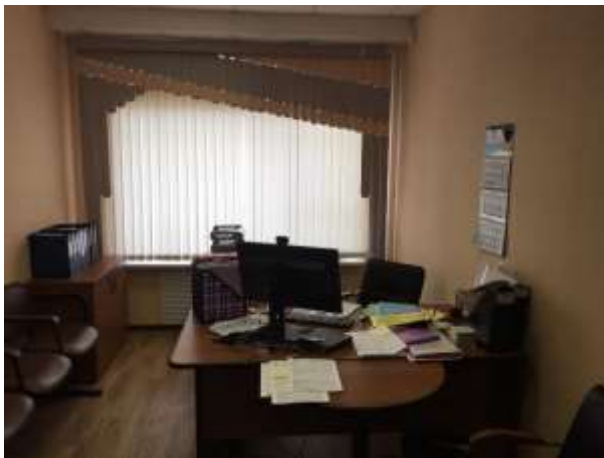
Рисунок 5.1 Местоположение объектов на карте г.Сургута¹²

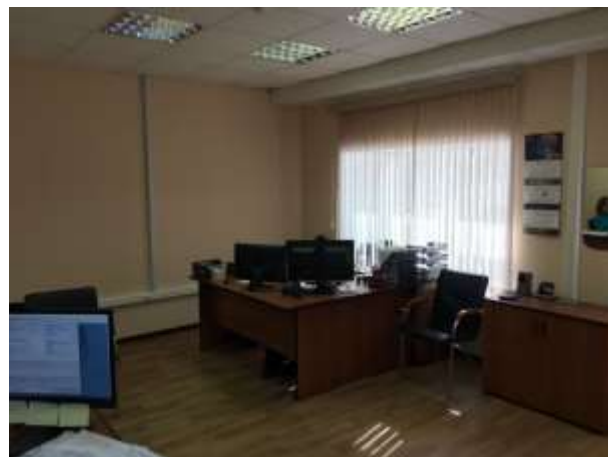
Фотографии объектов оценки:



¹² <http://maps.yandex.ru>







5.1.1 ОПИСАНИЕ Г. СУРГУТ¹³

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

Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по промышленному, экономическому и туристическому значению. В 2011 году занял 3-е место в списке богатейших городов России, опережая Санкт-Петербург.

В Сургуте работают одни из самых мощных теплоэлектростанций мира – ГРЭС-1 и ГРЭС-2.

Численность населения – 360 590 чел. (2017).

Население [[править](#) | [править код](#)]

Численность населения											
1897	1913 ^[20]	1926 ^[20]	1939	1959 ^[21]	1967 ^[20]	1970 ^[22]	1975 ^[23]	1976 ^[24]	1979 ^[25]	1982 ^[26]	1985 ^[27]
1100	↗1600	↘1300	↗2300	↗6031	↗19 000	↗34 011	↗76 000	↔76 000	↗107 343	↗156 000	↗217 000
1986 ^[24]	1987 ^[28]	1989 ^[29]	1990 ^[30]	1991 ^[24]	1992 ^[24]	1993 ^[24]	1994 ^[24]	1995 ^[27]	1996 ^[27]	1997 ^[31]	1998 ^[27]
↘215 000	↗227 000	↗247 823	↗258 000	↗261 000	↘260 000	↘259 000	↔259 000	↗265 000	↗269 000	↗270 000	↗277 000
1999 ^[32]	2000 ^[33]	2001 ^[27]	2002 ^[34]	2003 ^[35]	2004 ^[36]	2005 ^[37]	2006 ^[38]	2007 ^[39]	2008 ^[40]	2009 ^[41]	2010 ^[42]
↘276 100	↘274 900	↗278 900	↗285 027	↗286 000	↗289 900	↗291 800	↘290 600	↘289 800	↗294 200	↗298 446	↗306 675
2011 ^[43]	2012 ^[44]	2013 ^[45]	2014 ^[46]	2015 ^[47]	2016 ^[48]	2017 ^[2]					
↗308 507	↗316 624	↗325 511	↗332 313	↗340 845	↗348 643	↗360 590					

Рисунок 5.2

Экономика Сургута связана с добычей нефти и переработкой попутного газа. Крупнейшие нефтегазовые компании, штаб-квартиры которых базируются в городе – ОАО «Сургутнефтегаз» (СНГ), «Газпром трансгаз Сургут» (одна из основных составляющих российского «Газпрома») и «Газпром Переработка».

Также в городе расположены две крупные электростанции (ГРЭС) объединённой энергетической системы Урала, работающие на попутном и природном газе. Первая из них, Сургутская ГРЭС-1 мощностью 3280 МВт принадлежит ПАО «ОГК-2», вторая, Сургутская ГРЭС-2 (5600 МВт)[53], принадлежит ОАО «Е.Он Россия».

В городе находился центральный офис и находится один из электросетевых филиалов ОАО «Тюменьэнерго» – крупнейшей энергосистемы Урала и второй по величине в Российской Федерации. В результате реформирования электроэнергетики с 1 июля 2005 года ОАО «Тюменьэнерго» является

¹³ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82>

распределительной сетевой компанией. ОАО «Тюменьэнерго» обеспечивает централизованное электроснабжение на территории более 1 млн км². В состав общества входят 9 филиалов, выполняющих функции, связанные с передачей и распределением электрической энергии.

В Сургуте располагается ОАО «Тюменская энергосбытовая компания» – крупнейшая энергосбытовая компания – гарантирующий поставщик электрической энергии в Тюменском регионе, занимающая первое место по величине полезного отпуска электроэнергии среди энергосбытовых компаний УрФО и второе место среди энергосбытовых компаний России.

В городе размещается офис управления ОАО «ТЭСС» – крупнейшего предприятия Уральского Федерального округа в сфере комплексного сервисного обслуживания, капитального ремонта и реконструкции объектов электроэнергетики.

Помимо этого, имеются заводы: газоперерабатывающий, стабилизации конденсата, моторного топлива. Предприятия пищевой (мясоперерабатывающий, молочный заводы и др.) промышленности, леспромхоз. Производство стройматериалов (производство железобетонных конструкций и т. п.).

За 2013 год объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним производителям промышленной продукции составил 100,7 млрд руб.

Структура промышленного производства по видам экономической деятельности в 2013 году:

«производство и распределение электроэнергии, газа и воды» – 87,8 %;

«добыча полезных ископаемых» – 6,7 %;

«обрабатывающие производства» – 5,5 %.

Среднемесячная заработная плата (по крупным и средним организациям) за 2013 год составила – 68,7 тыс. рублей.

Сургут занимает 3-е место в рейтинге 250 крупнейших промышленных центров России.

Всё более значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Количество субъектов малого предпринимательства ежегодно растёт на 4–5 %. В малом и среднем бизнесе заняты более 20 тысяч горожан. Они работают на предприятиях торговли, в пищевой, полиграфической, строительной, издательской и швейной отраслях, а также по оказанию сервисных и транспортных услуг.

Среди предприятий пищевой промышленности наиболее крупными являются СГМУП «Сургутский хлебозавод», ООО «Мясокомбинат „Сургутский“», ЗАО «Пивоваренный завод „Сургутский“». Производством и реализацией сельскохозяйственной продукции – мяса свиней и крупного рогатого скота, овощей, зелёных культур, молока, копчёных мясных продуктов – занимается муниципальное сельскохозяйственное предприятие «Северное». 12 февраля 1966 г. создан трест «Сургутгазстрой», старейшее в городе строительное предприятие, ставшее основным застройщиком города. Сейчас большую роль в строительстве играет предприятие промышленного и гражданского строительства «Сибпромстрой», «СеверСтрой», «Сургутстройцентр»

Также в городе работают завод промстройдеталей, Сургутский комбинат восточных изделий другие предприятия

5.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Описание локального местоположения объектов оценки¹⁴

Объекты оценки расположены на первой линии улицы Энергостроителей. Ближайшая транспортная магистраль – ул. Аэрофлотская (около 9,7 км).

Ближайшая остановка общественного транспорта (автобус) – «Энергостроителей (Восточный)» (150м)¹⁵

Ближайшее окружение составляют объекты административного и производственно-складского назначения. Подъезд круглогодичный асфальтированный.

¹⁴ <http://maps.yandex.ru/>

¹⁵ <http://maps.yandex.ru/>

5.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ¹⁶

Таблица 5.1

Количественные и качественные характеристики объектов оценки ¹⁷			
Объекты оценки	Нежилое помещение, общей площадью 852,9 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	Нежилое помещение, общей площадью 751,3 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	Нежилое помещение, общей площадью 764,1 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5
Площадь общая, кв.м.	852,9	751,3	764,1
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Текущее использование	офисное	офисное	офисное
Кадастровый (или условный) номер	86:10:0101212:1200 ¹⁸	86:10:0101212:1201 ¹⁹	86:10:0101212:1202 ²⁰
Этаж	1	2	3
Кадастровая стоимость, руб.	9 819 267,12 ²¹	8 649 566,64 ²²	8 796 930,48 ²³
Балансовая стоимость	Данные о балансовой стоимости отсутствуют, не влияет на результаты оценки.		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объектов оценки			
Материал стен здания	ж/б панели, кирпич		
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление, электричество		
Год постройки здания, в котором расположены помещения	1972		
Год реконструкции здания	2001		
Состояние здания	Хорошее ²⁴		
Вид внутренней отделки	среднее ²⁵		
Местоположение	город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5		
Описание имущественных прав на объекты оценки			
Имущественные права	Право собственности		
Субъект права	Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток» АО «ЭК «ВОСТОК» ²⁶ , ОГРН 1037739123696 Дата присвоения ОГРН: 17.01.2003 г. Место нахождения: 119121, г. Москва, ул. Бурденко, 22		
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрировано		
Информация о текущем использовании объектов оценки ²⁷			
Используются в качестве офисных помещений			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость			
Не обнаружено			

¹⁶ Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком

¹⁷ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

¹⁸ Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

¹⁹ Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

²⁰ Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

²¹ Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

²² Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

²³ Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

²⁴ Согласно визуального осмотра

²⁵ Вид внутренней отделки определен по интервью с Заказчиком и визуального осмотра

²⁶ Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

²⁷ Интервью с заказчиком, результаты визуального осмотра.

5.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

5.4.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ИСТОЧНИК: ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ЗАКАЗЧИКОМ):

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки. Основными источниками информации являлись:

Выписка из ЕГРН об основных характеристиках на объект недвижимости от 28.03.2018г.;
Выписка из ЕГРН об основных характеристиках на объект недвижимости от 28.03.2018г.;
Выписка из ЕГРН об основных характеристиках на объект недвижимости от 28.03.2018г.;
Технический паспорт по состоянию на 01.09.2008г.;
Позтажный план и экспликация на помещения

5.4.2 ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»):

Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года
Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года
Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями).
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н

5.4.3 ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА):

Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.

Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.

Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

«Справочник рыночных корректировок» под ред. Яскевича Е.Е.

5.4.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ):

1. <http://www.cbr.ru/>;
2. <https://web.archive.org/>
3. <https://web.archive.org/web/20130502171509/http://www.zdanie.info/>;
4. <http://rway-online.ru/statistics/analog.asp>

5. <http://www.realty.dmir.ru>;
6. <http://www.streetrealty.ru/>
7. <http://pressa.ru/ru/>;
8. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

Анализ достаточности о достоверности информации

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объектов оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

6.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

6.1.1 АНАЛИЗ МАКРО- И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ АПРЕЛЬ 2018²⁸

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность.

По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность. Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г).

Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности.

Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами. Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе.

Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат. На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот трансакции (например, трансграничная интернет-торговля).

В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

²⁸ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках.

Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной¹ инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым.

В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г). По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых² отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность, которая продолжает восстанавливаться после спада 4кв17.

Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4кв17 – снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

6.1.2 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2018 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2019 И 2020 ГОДОВ²⁹

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей

²⁹<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017271001>

модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограниченным. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия.

соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год. Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;

создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;

создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма - создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа

проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности, приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 - 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 - 2016 гг. получили значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались - химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения).

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжают оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 - 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет-технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

В среднесрочном периоде в части оплаты труда определяющую роль будет играть выполнение в 2018 г. обязательств, закрепленных в указах Президента Российской Федерации, с последующим поддержанием достигнутых соотношений заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы и дохода от трудовой деятельности в регионах. В результате наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г. (4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 - 1,5% в 2019 - 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг. Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде.

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации

основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.

Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

Вывод: Политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион. Текущая политическая ситуация в стране не оказывает влияния на стоимость коммерческой недвижимости г.Сургут.

6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.

Оцениваемые объекты представляют собой нежилые помещения офисного назначения. Данный объект относится к рынку коммерческой недвижимости, который будет проанализирован ниже.

6.2.1 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.СУРГУТ ³⁰

Рынок недвижимости в г.Сургут в январе 2016г. характеризуется ограниченным объемом предложения как коммерческой, так и производственной недвижимости, что позволяет его отнести к пассивному рынку недвижимости. Общий объем предложений к продаже недвижимости в январе 2016г составил более 110 объектов, при этом больший объем предложений приходится на недвижимость торгового (41%) и офисного назначения (39%), наименьший объем предложений приходится на недвижимость производственной (9%) и складского (10%) назначения.

³⁰ <http://www.surgutweb.com/doc/01.pdf>



Структура предложения к продаже недвижимости, г.Сургут январь 2016г.

Рисунок 6.1

Общий объем предложений к аренде недвижимости в январе 2016г составил более 150 объектов, при этом больший объем предложений приходится на недвижимость офисного (41%) и торгового назначения (33%), наименьший объем предложений приходится на недвижимость производственной (10%) и складского (17%) назначения.



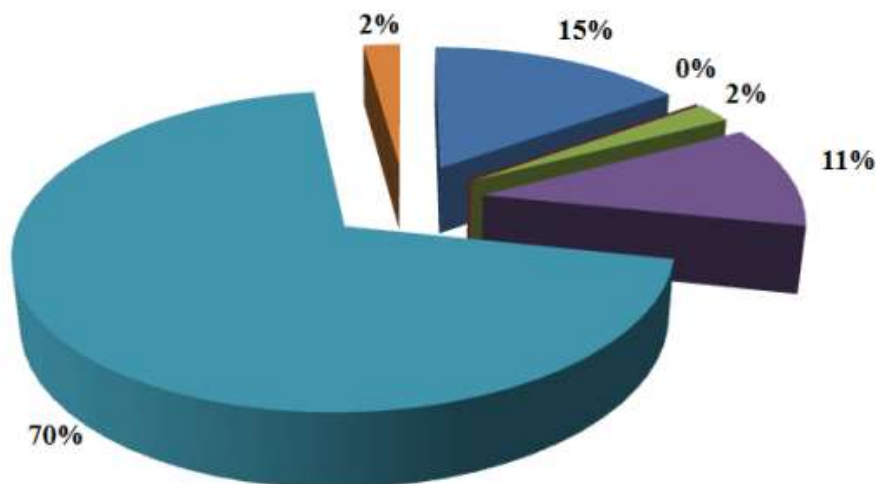
Структура предложения к аренде недвижимости, г.Сургут январь 2016г.

Рисунок 6.2

Недвижимость офисного назначения г.Сургут

Продажа недвижимости офисного назначения

Общий объем недвижимости офисного назначения в январе 2016г составил около 50 объектов, из них 70% сосредоточено в Центральном районе, 15% в Восточном районе.



- район Восточный
- район Северный жилой
- район Северный промышленный
- район Северо-восточный жилой
- район Центральный
- Пригород

Структура предложения недвижимости офисного назначения в разрезе районов, г.Сургут январь 2016г.

В общей сложности в январе 2016г. на продажу выставлено 17 тыс.кв.м. недвижимости офисного назначения. Распределение недвижимости офисного назначения в зависимости от площади представлено в таблице 6.

Распределение недвижимости торгового назначения в зависимости от площади, г.Сургут январь 2016г.

Таблица 6.

	г.Сургут	район Восточный	район Северный жилой	район Северный промышленный	район Северо-восточный жилой	район Центральный	Пригород
Сумма площадей, кв.м.	17 104	1 574	-	2 217	611	12 592	110
Среднее значение, кв.м.	364	225	-	-	122	382	110
Минимум, кв.м.	23	29	-	-	42	23	-
Максимум, кв.м.	4 178	631	-	-	244	4 178	-

Рисунок 6.3

Аренда недвижимости офисного назначения

Общий объем недвижимости офисного назначения в январе 2016г составил более 50 объектов, из них 89% сосредоточено в Центральном районе, 24% в Северном промышленном районе.



Структура предложения к аренде недвижимости офисного назначения в разрезе районов, г.Сургут январь 2016г.

Рисунок 6.4

В общей сложности в январе 2016г. к аренде выставлено 13,5 тыс.кв.м. недвижимости офисного назначения. Распределение недвижимости офисного назначения в зависимости от площади представлено в таблице 8.

Распределение недвижимости офисного назначения в зависимости от площади, г.Сургут январь 2016г.

Таблица 8.

	г.Сургут	район Восточный	район Северный жилой	район Северный промышленный	район Северо-восточный жилой	район Центральный	Пригород
Сумма площадей, кв.м.	13 573	1 537	-	7 913	867	29 409	-
Среднее значение, кв.м.	219	192	-	719	145	717	-
Минимум, кв.м.	10	18	-	10	35	200	-
Максимум, кв.м.	1 680	500	-	1 680	250	1 200	-

Рисунок 6.5

6.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

На основании влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки проводится анализ влияния данных факторов на объекты оценки.

Для анализа ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости офисного назначения в г. Сургут были подобраны следующие объекты-аналоги:

Таблица 6.1 Данные по продаже помещений офисного назначения

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м, руб	Источник информации
1	актуально на дату оценки	30 лет Победы, 21, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО	офисное	20	999 000	49 950	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-211729370
2	актуально на дату оценки	Привокзальная 18/2, Северный жилой, Сургут, Ханты-Мансийский АО	офисное	35	2 550 000	72 857	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-169186583
3	актуально на дату оценки	ул Югорская 40/1, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО	офисное	75	5 950 000	79 333	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-193952382
4	актуально на дату оценки	Сургут, пр-кт Мира, д. 44/2	офисное	1100	59 500 000	54 091	https://regionalrealty.ru/surgut/offers/sale-commercial-office/65203956/
5	актуально на дату оценки	Сургут, Иосифа Каролинского, 12	офисное	247	8 400 000	34 008	https://regionalrealty.ru/surgut/offers/sale-commercial-office/75331489/
6	актуально на дату оценки	Сургут, Комсомольский пр-кт 36/2	офисное	240	13 200 000	55 000	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_240_m_1032068837
7	актуально на дату оценки	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. 30 лет Победы	офисное	227,6	7 257 000	31 885	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/166805620/
8	актуально на дату оценки	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Профсоюзов, д.71	офисное	144	8 248 200	57 279	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/165597251/
9	актуально на дату оценки	Сургут, ул. 30 лет Победы, 42/1	офисное	116	4 554 800	39 266	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/170583691/

10	актуально на дату оценки	Сургут, Ивана Кайдалова набережная, 30	офисное	80	5 650 000	70 625	https://regionalrealty.ru/surgut/offers/sale-commercial-office/76108767/
----	--------------------------	--	---------	----	-----------	--------	---

Как видно из приведенной таблицы, диапазон стоимости 1 кв.м нежилых помещений офисного назначения в г. Сургут составляет от 31 885 до 79 333 рублей с НДС.

Таблица 6.2 Данные по аренде помещений офисного назначения

№ п/п	Дата предложения	Тип объекта	Местоположение	Площадь общая, кв.м	Арендная ставка, руб в месяц	Арендная ставка, руб/кв.м в год	Источник информации
1	актуально на дату оценки	помещение	Сургут, 30 лет Победы, 44А	2500	2 250 000	10 800	https://regionalrealty.ru/surgut/offers/rent-commercial-office/77639913/
2	актуально на дату оценки	помещение	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, проспект Мира	445	356 000	9 600	https://www.akula.com/tyumenskaya-obl-surgut/arenda/prospekt-mira-r180832/
3	актуально на дату оценки	помещение	Сургут, Электротехническая, 21	1000	400 000	4 800	https://regionalrealty.ru/surgut/offers/rent-commercial-office/77639907/
4	актуально на дату оценки	помещение	Сургут, 30 лет Победы, 44б	470	423 000	10 800	https://regionalrealty.ru/surgut/offers/rent-commercial-office/77639919/
5	актуально на дату оценки	помещение	Сургут, Набережный пр-кт, 13/1	3450	2 415 000	8 400	https://regionalrealty.ru/surgut/offers/rent-commercial-building/77975407/
6	актуально на дату оценки	помещение	Сургут, Маяковского, 21а	350	315 000	10 800	https://regionalrealty.ru/surgut/offers/rent-commercial-office/39004912/
7	актуально на дату оценки	помещение	Сургут, микрорайон А, Ленинградская улица	250	225 000	10 800	https://surgut.etagi.com/commerce/2012706/

8	актуально на дату оценки	помещение	Сургут, р-н Центральный, Энгельса,11	250	237 500	11 400	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeshchenie_250_m_464503308
---	--------------------------	-----------	--------------------------------------	-----	---------	--------	---

Как видно из приведенной таблицы, диапазон стоимости аренды 1 кв.м нежилых помещений офисного назначения в г. Сургут составляет от 4 800 до 11 400 рублей в год с НДС, с учетом ОП.

6.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по продаже и аренде, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке нежилых помещений офисного назначения.

Классификация офисных зданий³¹

Основные характеристики	Класс "А"	Класс "В"	Класс "С"	Класс "D"
Местоположение объекта	центр или рядом с центром города на основных магистралях и площадях с удобной транспортной инфраструктурой	не центральные районы города; рядом с транспортными магистралями	окраина города, неудобный подъезд	на окраине города, на территории реструктурированных предприятий, в жилых домах
Состояние объекта	новостройка, отделка высокого качества	эксплуатация до 10 лет, качественная отделка в хорошем состоянии	эксплуатация более 10 лет, реконструированные здания, стандартный ремонт, отделка в хорошем состоянии	удовлетворительное состояние, требующее ремонта
Конструктивные и планировочные решения объекта	высота потолков - не менее 3м, просторные зоны общего пользования	высота потолков - не менее 3м, качественные, хорошо оснащенные зоны общего пользования	высота потолков - не менее 2,7 м, коридорная система,	Не качественные планировки, коридорная система, размещение в подвальных, полуподвальных помещениях
Паркинг	многоуровневый наземный или подземный паркинг с входом в здание	организованная охраняемая парковка с охраной и удобным подъездом	ограниченная возможность паркинга	стихийная парковка без охраны
Инфраструктура	высокий уровень обеспечения средствами связи и телекоммуникации, наличие конференц-залов, зон бытового обслуживания, питания и отдыха	развитая инфраструктура обслуживания бизнеса, включая конференц-залы и бытовое обслуживание	неразвитая инфраструктура обслуживания арендаторов	отсутствие инфраструктуры обслуживания арендаторов

Исходя из данной классификации, здание, в котором расположены оцениваемые объекты, относится к классу «В».

³¹ http://www.abcproperty.ru/pages/klassifikacija_kommercheskoi_nedvizhimosti.php

Дата продажи/предложения. Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки, анализ по данному фактору не проводился.

Местоположение

Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Все аналоги расположены в Ханты-Мансийском автономном округе в г.Сургут, анализ по данному фактору не проводился.

Линия застройки. Данный фактор учитывает месторасположение объекта недвижимости относительно первой линии, поскольку это является удорожающим фактором. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6.3

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Наличие отдельного входа. Поправка на наличие отдельного входа учитывает зависимость стоимости 1 кв.м. недвижимости в зависимости от типа входа в помещение и применяется в случаях, когда тип входа Объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6.4

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Этаж расположения: Стоимость помещения в значительной степени зависит от этажного расположения. Коммерческие нежилые помещения, расположенные на первом этаже здания наиболее востребованы, поскольку обеспечивают наибольшую проходимость. Нежилые помещения, расположенные на втором и выше этажах здания, характеризуются меньшей ликвидностью, соответственно, стоимостью. Нежилые помещения, расположенные в подвале и цоколе здания, характеризуются меньшей ликвидностью, чем помещения, расположенные на втором и выше этажах. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром

финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6.5 Шкала корректировки на этажность

Матрицы коэффициентов

Таблица 129

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Таблица 130

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Площадь. При необходимости для определения величины корректировки используется исследование рынков недвижимости, приведенное в Справочнике Оценщика недвижимости – 2017 том II "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2017 год) под редакцией Лейфера Л.А., выдержка из которого приведена ниже:

Продажа

Таблица 6.6

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Аренда

Площадь, кв.м		Арендная ставка аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Наличие инженерных коммуникаций. Все объекты аналоги расположены в жилых и нежилых зданиях и оборудованы стандартным набором инженерных коммуникаций (канализация, водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение). В случае необходимости, данные факторы должны быть изучены дополнительно.

Функциональное назначение. Оценщиком на рынке продажи были подобраны объекты-аналоги, которые возможно использовать под аналогичное назначение.

Физическое состояние здания. Поправка на наличие отдельного входа учитывает зависимость стоимости 1 кв.м. недвижимости в зависимости от типа входа в помещение и применяется в случаях, когда тип входа Объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6.7

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

Таблица 140

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,21	1,67
	удовл.	0,83	1	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1

Следующий ценообразующий фактор – вид внутренней отделки. Поправка на состояние отделки учитывает зависимость стоимости 1 кв.м. недвижимости в зависимости от качества отделки и применяется в случаях, когда уровень отделки Объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Данная поправка представляет собой величину, характеризующую разницу в затратах собственника на проведения ремонта объекта оценки и объектов-аналогов. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 148

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

6.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

По результатам анализа рынка, к которому относятся объекты оценки, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены предложений в данном сегменте:

- линия застройки;
- наличие отдельного входа;
- площадь;
- назначение;
- этаж расположения;
- наличие инженерных коммуникаций;
- физическое состояние здания;
- вид и состояние внутренней отделки

Диапазон стоимости 1 кв.м нежилых помещений офисного назначения в г. Сургут составляет от 31 885 до 79 333 рублей с НДС.

Диапазон стоимости аренды 1 кв.м нежилых помещений офисного назначения в г. Сургут составляет от 4 800 до 11 400 рублей в год с НДС, с учетом ОР.

Ниже приведены данные о недозагрузке, величине операционных расходов и ставке капитализации по данным Справочника Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

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

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Таблица 6.10

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Таблица 6.11

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 55

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0%	11,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0%	12,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,8%	11,3%	12,3%

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ)

При определении рыночной стоимости (справедливой стоимости) объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

7.2 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально, и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
 - осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
 - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
 - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

- сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.

3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ - возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно п. 17 ФСО №7 Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта

Учитывая цель оценки, а также тот факт, что оцениваемые объекты расположены в здании офисного назначения, Оценщик делает вывод: Оценка объектов оценки проводится исходя из их фактического использования в качестве помещений офисного назначения. Наиболее эффективное использование – нежилые помещения офисного назначения.

7.4 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

В соответствии с п. 11 раздела III ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

7.4.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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.

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 объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно п. 24 в ФСО №7 «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)», а также учитывая п. 24 а ФСО №7 («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;»)

Для оценки помещений затратный подход не применяется согласно п. 24 в ФСО №7, так как у оценщика имеются достаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов и объектом оценки являются встроенные нежилые помещения.

7.4.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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.»

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

1. методом сравнения продаж;
2. методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объектам оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. Так как определению подлежит рыночная стоимость (справедливая стоимость), использование сравнительного подхода является необходимым, так как сравнительный подход основывается на рыночной информации.

На основании вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости (справедливой стоимости) объекта оценки будет использован сравнительный подход (метод сравнения продаж).

7.4.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. 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.»

Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод капитализации по расчетным моделям

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

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.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость (справедливая стоимость) определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Проанализировав вышеописанное, Оценщик выявил возможность применения доходного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения доходного подхода была доступна. На основании вышесказанного, а также учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, в соответствии со ст. 21 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов оценки будет использован доходный подход (метод прямой капитализации).

7.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки объекта оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки;

A_j – цена объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной);

K'_{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок);
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)

- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

4. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает – то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) \times P_{пр} = (V_{ед} \times P_{пр}) \times K_{ед}$$

где:

V – стоимость оцениваемого объекта;

V_{ед} – цена единицы сравнения;

K_{ед} – количество единиц сравнения;

(V_{ед} × K_{ед}) – цена аналога до учета поправки;

P_{пр} – величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные – лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + (P_{од} \times K_{ед}) = (V_{ед} + P_{од}) \times K_{ед}$$

где:

P_{од} – величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + P_{ад}$$

где:

P_{ад} – величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.
- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.
- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.
- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

К – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

- оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Основная формула метода валового рентного мультипликатора:

$$C = ПВД_0 \times ВРМ_a = ПВД_0 \times (Ц_{iа} / ПВД_{iа})/m$$

где:

C – рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки;

ПВД₀ – валовой доход объекта оценки;

ВРМ_a – усредненный валовой рентный мультипликатор;

Ц_{iа} – цена продажи i-го сопоставимого аналога;

$PВД_i$ – потенциальный валовой доход i -го сопоставимого аналога;

m – количество отобранных аналогов.

Валовый рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовой доход (ДВД). На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

- оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
- подбирается не менее трех аналогов, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому аналогу рассчитывается валовый рентный мультипликатор;
- определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
- рассчитывается рыночная стоимость (справедливая стоимость) оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета ВРМ положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы.

Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

Вывод

Учитывая объем и качество имеющейся информации, в рамках настоящей работы, рыночная стоимость (справедливая стоимость) 1 кв.м. объекта оценки была определена путем использования метода сравнения продаж.

8.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади здания. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: помещение площадью 500 м² не обязательно в два раза дороже, чем помещение площадью 1000 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² здания площадью 500 м² может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м² здания площадью 100 м².

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам - аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка (местоположение – г. Сургут, назначение – офисное, линия застройки – первая, в зданиях в хорошем состоянии и со средней отделкой), а также по основным физическим и экономическим характеристикам. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

8.3 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов.

Таблица 8.1

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
Условия продажи/предложения		предложение	предложение	предложение
Дата продажи/предложения	апр.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные
Местоположение	город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	Сургут, пр-кт Мира, д. 44/2	Сургут, Комсомольский пр-кт 36/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Профсоюзов, д.71
Расположение дома	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Наличие отдельного входа	вход общего пользования	отдельный вход	вход общего пользования	вход общего пользования
Цена предложения, руб. с учетом НДС		59 500 000	13 200 000	8 248 200

Площадь общая, кв. м.	852,9; 751,3; 764,1	1 100	240	144
Цена предложения за 1 кв.м, с НДС	Определяется	54 091	55 000	57 279
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Этаж расположения	1	4	3	2
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид внутренней отделки	среднее	среднее	среднее	среднее
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация
Источник информации		https://regionalrealty.ru/surgut/offers/sale-commercial-office/65203956/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/objekt_fisnoe_pomeschenie_240_m_1032068837	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/165597251/

*Дополнительные характеристики уточнялись по результатам интервью с Продавцом

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости г.Сургут оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- время продажи (условия рынка);
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
- экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры).

Состав передаваемых прав собственности. Все объекты-аналоги, как и объекты оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

Условия продажи. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

Функциональное назначение. Оценщиком на рынке продажи были подобраны объекты-аналоги, которые возможно использовать под аналогичное назначение.

Время продажи (условия рынка). Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Согласно анализу рынка объекта оценки, проведенного в п.6.2. настоящего Отчета, корректировка не требуется.

Скидка на торг. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в (Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21 2017 г. под ред. Яскевича Е.Е.):

Таблица 8.2
таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -12,2%³².

Местоположение. Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Все объекты-аналоги расположены в Ханты-Мансийском автономном округе в г.Сургут, таким образом, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для них корректировка не требуется.

³² Оценщик использовал данные по средним городам России как наиболее близкое к г.Сургут по численности населения.

Линия застройки. Объекты оценки, как и все объекты-аналоги находятся на первой линии застройки, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для них корректировка не требуется.

Наличие отдельного входа. Объекты оценки имеют вход общего пользования, объект-аналог №1 имеет отдельный вход, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для него вводится корректировка в размере -15% $((0,85-1)*100\%)$.

Площадь.

Согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для объекта-аналога №1 вводится корректировка в размере +5%, для объектов-аналогов №2 и №3 вводится корректировка в размере -18%.

Физическое состояние здания. Объекты оценки, как и все объекты-аналоги находятся в зданиях в хорошем состоянии, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для них корректировка не требуется.

Тип отделки. Объекты оценки имеет уровень отделки в среднем состоянии, как и все объекты аналоги, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета), для них корректировка не требуется.

Этаж расположения. Стоимость помещения в значительной степени зависит от этажного расположения, согласно анализу рынка, раздел 6.4 настоящего Отчета, вводятся следующие корректировки:

Таблица 8.3 Помещение общей площадью 852,9 кв.м

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения		1	4	3	2
Корректировка	%		16,00%	16,00%	16,00%

Таблица 8.4 Помещения общей площадью 751,3 и 764,1 кв.м

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения		2;3	4	3	2
Корректировка	%		0%	0%	0%

Наличие инженерных коммуникаций. Все объекты-аналоги, как объекты оценки, имеют одинаковый набор инженерных коммуникаций, корректировка не требуется.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{1}{n_i} \cdot \frac{1}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)}$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

8.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 8.5 Помещение общей площадью 852,9 кв.м

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб. с НДС		59 500 000	13 200 000	8 248 200
Общая площадь	кв.м.	852,9	1 100	240	144
Цена предложения за ед. площади	руб/кв.м. с НДС		54 091	55 000	57 279
Корректировки	(Все корректировки проводятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
<i>Дата продажи/предложения</i>		апр.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		54 091	55 000	57 279
<i>Факт сделки/предложение</i>		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-12,20%	-12,20%	-12,20%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		47 492	48 290	50 291
<i>Права собственности</i>		полная собств.	полная собств.	полная собств.	полная собств.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		47 492	48 290	50 291
<i>Условия финансирования</i>		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		47 492	48 290	50 291
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		47 492	48 290	50 291
<i>Местоположение</i>		город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	Сургут, пр-кт Мира, д. 44/2	Сургут, Комсомольский пр-кт 36/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Профсоюзов, д.71
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		47 492	48 290	50 291
<i>Линия застройки</i>		Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		47 492	48 290	50 291
<i>Наличие отдельного входа</i>		вход общего пользования	отдельный вход	вход общего пользования	вход общего пользования
Корректировка	%		-15,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		40 368	48 290	50 291
<i>Площадь помещений</i>	кв.м.	852,90	1100,00	240,00	144,00
Корректировка	%		5,00%	-18,00%	-18,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		42 386	39 598	41 239
<i>Физическое состояние здания</i>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		42 386	39 598	41 239
<i>Вид внутренней отделки</i>		среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная цена	руб/кв.м.		42 386	39 598	41 239
<i>Тип объекта</i>		Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		42 386	39 598	41 239
<i>Этаж расположения</i>		1	4	3	2
Корректировка	%		16,00%	16,00%	16,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		49 168	45 934	47 837
<i>Наличие инж. коммуникаций</i>		Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		49 168	45 934	47 837
Общая величина корректировки, п	%		36,00%	34,00%	34,00%
100%/п			2,78	2,94	2,94
Сумма 100%/п			8,66	8,66	8,66
Весовые коэффициенты			0,32	0,34	0,34
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС	руб/кв.м.		47 616		
Рыночная стоимость объекта, с НДС	руб.		40 611 686		
Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта, без НДС	руб.		34 416 683		

Таблица 8.6 Помещение общей площадью 45,9 кв.м

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб. с НДС		59 500 000	13 200 000	8 248 200
Общая площадь	кв.м.	751,3	1 100	240	144
Цена предложения за ед. площади	руб/кв.м. с НДС		54 091	55 000	57 279
Корректировки	(Все корректировки проводятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
<i>Дата продажи/предложения</i>		апр.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		54 091	55 000	57 279
<i>Факт сделки/предложение</i>		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-12,20%	-12,20%	-12,20%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		47 492	48 290	50 291
<i>Права собственности</i>		полная собств.	полная собств.	полная собств.	полная собств.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		47 492	48 290	50 291
<i>Условия финансирования</i>		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		47 492	48 290	50 291
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		47 492	48 290	50 291

<i>Местоположение</i>		город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	Сургут, пр-кт Мира, д. 44/2	Сургут, Комсомольский пр-кт 36/2	Ханты- Мансийский АО, Сургут, ул. Профсоюзов, д.71
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		47 492	48 290	50 291
Линия застройки		Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		47 492	48 290	50 291
Наличие отдельного входа		вход общего пользования	отдельный вход	вход общего пользования	вход общего пользования
Корректировка	%		-15,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		40 368	48 290	50 291
<i>Площадь помещений</i>	кв.м.	751,30	1100,00	240,00	144,00
Корректировка	%		5,00%	-18,00%	-18,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м		42 386	39 598	41 239
<i>Физическое состояние здания</i>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		42 386	39 598	41 239
<i>Вид внутренней отделки</i>		среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		42 386	39 598	41 239
<i>Тип объекта</i>		Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		42 386	39 598	41 239
<i>Этаж расположения</i>		2	4	3	2
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м		42 386	39 598	41 239
<i>Наличие инж. коммуникаций</i>		Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		42 386	39 598	41 239
Общая величина корректировки, n	%		20,00%	18,00%	18,00%
100%/n			5,00	5,56	5,56
Сумма 100%/n			16,12	16,12	16,12
Весовые коэффициенты			0,310	0,345	0,345
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС	руб/кв.м.			41 028	
Рыночная стоимость объекта, с НДС	руб.			30 824 336	
Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта, без НДС	руб.			26 122 319	

Таблица 8.7 Помещение общей площадью 764,1 кв.м

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб. с НДС		59 500 000	13 200 000	8 248 200
Общая площадь	кв.м.	764,1	1 100	240	144
Цена предложения за ед. площади	руб/кв.м. с НДС		54 091	55 000	57 279
Корректировки	(Все корректировки проводятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
<i>Дата продажи/предложения</i>		апр.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		54 091	55 000	57 279
<i>Факт сделки/предложение</i>		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-12,20%	-12,20%	-12,20%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		47 492	48 290	50 291
<i>Права собственности</i>		полная собств.	полная собств.	полная собств.	полная собств.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		47 492	48 290	50 291
<i>Условия финансирования</i>		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		47 492	48 290	50 291
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		47 492	48 290	50 291
<i>Местоположение</i>		город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	Сургут, пр-кт Мира, д. 44/2	Сургут, Комсомольский пр-кт 36/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Профсоюзов, д.71
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		47 492	48 290	50 291
Линия застройки		Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		47 492	48 290	50 291
Наличие отдельного входа		вход общего пользования	отдельный вход	вход общего пользования	вход общего пользования
Корректировка	%		-15,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		40 368	48 290	50 291
<i>Площадь помещений</i>	кв.м.	764,10	1100,00	240,00	144,00
Корректировка	%		5,00%	-18,00%	-18,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		42 386	39 598	41 239
<i>Физическое состояние здания</i>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		42 386	39 598	41 239
<i>Вид внутренней отделки</i>		среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		42 386	39 598	41 239
<i>Тип объекта</i>		Помещение	Помещение	Помещение	Помещение

Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		42 386	39 598	41 239
<i>Этаж расположения</i>		3	4	3	2
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		42 386	39 598	41 239
<i>Наличие инж. коммуникаций</i>		Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		42 386	39 598	41 239
Общая величина корректировки, п	%		20,00%	18,00%	18,00%
100%/п			5,00	5,56	5,56
Сумма 100%/п			16,12	16,12	16,12
Весовые коэффициенты			0,310	0,345	0,345
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС	руб/кв.м.		41 028		
Рыночная стоимость объекта, с НДС	руб.		31 349 495		
Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта, без НДС	руб.		26 567 369		

Таким образом, рыночная стоимость (справедливая стоимость) объектов оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 16 апреля 2018 года, составляет:

Таблица 8.8

Объекты оценки	Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб. без НДС
1. Нежилое помещение, общей площадью 852,9 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	34 416 683
2. Нежилое помещение, общей площадью 751,3 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	26 122 319
3. Нежилое помещение, общей площадью 764,1 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	26 567 369

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости объектов оценки

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объектов оценки, приведен в таблице ниже:

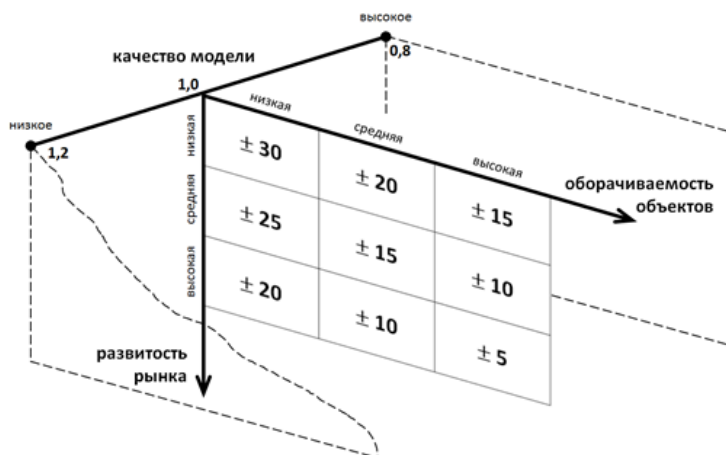


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- **низкая** – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- **средняя** – региональные центры;
- **высокая** – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- **низкая** – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- **средняя** – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- **высокая** – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объектов оценки, рассчитанной сравнительным подходом составляют:

Таблица 8.9

Объекты оценки	Минимальное значение диапазона, руб. без НДС	Максимальное значение диапазона, руб. без НДС
1. Нежилое помещение, общей площадью 852,9 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	27 533 346	41 300 020
2. Нежилое помещение, общей площадью 751,3 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	20 897 855	31 346 783
3. Нежилое помещение, общей площадью 764,1 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	21 253 895	31 880 843

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Для определения стоимости оценщиком был применен метод капитализации дохода. Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.

9.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Определение арендной ставки может быть реализовано двумя методами:

- методом сравнительного анализа;
- средневзвешенным методом.

Расчет арендной ставки, методом сравнительного анализа, заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнения их с оцениваемым и внесение соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о величине арендной ставки оцениваемого объекта недвижимости.

Расчет рыночной величины арендной ставки объектов оценки методом сравнения продаж:

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектами оценки по основным ценообразующим факторам (функциональному назначению – офисное назначение, местоположение – г.Сургут, в зданиях в хорошем состоянии и со средней отделкой и пр.), определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам.

Таблица 9.1

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/предложения	апр.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Назначение помещений	офисное	офисное	офисное	офисное
Факт сделки/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение

Местоположение	город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, проспект Мира	Сургут, 30 лет Победы, 44б	Сургут, микрорайон А, Ленинградская улица
Линия застройки	1-я	1-я	1-я	1-я
Общая площадь, кв.м	852,9	445,0	470,0	250,0
Наличие отдельного входа	вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования
Этаж расположения	1	2	3	2
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки	среднее	среднее	среднее	среднее
Наличие ОР, ЭР и КП	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, с учетом коммунальных платежей
Аренда 1 кв.м. в год с НДС, руб.	определяется	9 600	10 800	10 800
Источник информации	-	https://www.akula.com/tyumenskaya-obl-surgut/arenda/prospekt-mira-r180832/	https://regionalrealty.ru/surgut/offers/rent-commercial-office/77639919/	https://surgut.etagi.com/commerce/2012706/

*Дополнительные характеристики уточнялись по результатам интервью с Продавцом

Определение корректировок

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

- объем передаваемых прав;
- условия финансирования;
- условия сделки;
- дата сделки/предложения;
- факт сделки;
- местоположение;
- физические характеристики.

Состав передаваемых прав. Все объекты-аналоги, как и объекты оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве аренды, без права переуступки или сдачи объектов в субаренду. Корректировка не производилась.

Условия финансирования. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия продажи. Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Дата сделки/предложения. Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Согласно анализа рынка объекта оценки, проведенного в п. 6.4 настоящего Отчета, корректировка не требуется.

Факт сделки. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в (Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21 2017 г. под ред. Яскевича Е.Е.):

Таблица 9.2
таблица 1.3.4

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -7,5%³³.

Местоположение (Округ). Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Все объекты-аналоги, как и объекты оценки расположены в Ханты-Мансийском автономном округе в г.Сургут, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для них корректировка не требуется.

Линия застройки. Объекты оценки, как и все объекты-аналоги расположены на 1-й линии, согласно анализу рынка, приведенного в разделе 6.4, для них корректировка не требуется.

Общая площадь. Согласно анализу рынка, приведенного в п.6.4 настоящего Отчета, для всех объектов-аналогов вводятся корректировка в размере -10%.

Наличие отдельного входа. Объекты оценки, как и все объекты-аналоги имеют вход общего пользования, согласно анализу рынка, приведенного в разделе 6.4, для них корректировка не требуется.

Физическое состояние здания. Объекты оценки, как и все объекты-аналоги находятся в зданиях в хорошем состоянии, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для них корректировка не требуется.

Тип отделки. Объекты оценки имеют уровень отделки в среднем состоянии, как и все объекты-аналоги, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета), для них корректировка не требуется.

Этаж расположения. Стоимость помещения в значительной степени зависит от этажного расположения, согласно анализу рынка, раздел 6.4 настоящего Отчета, вводятся следующие корректировки:

³³ Оценщик использовал данные по средним городам России как наиболее близкое к г.Сургут по численности населения.

Таблица 9.3 Помещение общей площадью 852,9 кв.м

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения		1	2	3	2
Корректировка	%		16,00%	16,00%	16,00%

Таблица 9.4 Помещения общей площадью 751,3 и 764,1 кв.м

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения		2;3	2	3	2
Корректировка	%		0%	0%	0%

Наличие инженерных коммуникаций. Все объекты-аналоги, как объекты оценки, имеют одинаковый набор инженерных коммуникаций, корректировка не требуется.

Наличие ОР, ЭР и КП. Объекты оценки включают в свою ставку операционные расходы и эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, объект-аналог №3 включает в свою ставку операционные расходы и эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для него вводится корректировка в размере -16,7%.

Расчет величины арендной ставки приведен ниже:

Таблица 9.5 Помещение общей площадью 852,9 кв.м

Наименование	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды	руб/кв.м. в год	определяется	9 600	10 800	10 800
Передаваемые права		аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		9 600	10 800	10 800
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		9 600	10 800	10 800
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		9 600	10 800	10 800
Дата продажи/предложения		апр.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		9 600	10 800	10 800
Факт сделки/предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-7,50%	-7,50%	-7,50%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		8 880	9 990	9 990
Местоположение		город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, проспект Мира	Сургут, 30 лет Победы, 44б	Сургут, микрорайон А, Ленинградская улица
Корректировка	доли ед.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		8 880	9 990	9 990
Линия застройки		1-я	1-я	1-я	1-я
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		8 880	9 990	9 990
Общая площадь, кв.м		852,9	445,0	470,0	250,0

Корректировка	%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		7 992	8 991	8 991
Наличие отдельного входа		вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		7 992	8 991	8 991
Состояние внутренней отделки		среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		7 992	8 991	8 991
Этаж расположения		1	2	3	2
Корректировка	%		16,00%	16,00%	16,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		9 271	10 430	10 430
Коммуникации		Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		9 271	10 430	10 430
Наличие ОР, ЭР и КП		с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, с учетом коммунальных платежей
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-16,70%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		9 271	10 430	8 688
Общая величина корректировки, п	%		26,00%	26,00%	42,70%
1/п			3,85	3,85	2,34
Сумма 1/п			10,04	10,04	10,04
Весовые коэффициенты			0,38	0,38	0,24
Арендная ставка, с НДС	руб/кв.м. в год	9 485			
Арендная ставка, без НДС	руб/кв.м. в год	8 038			

Таблица 9.6 Помещение общей площадью 751,3 кв.м

Наименование	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды	руб/кв.м. в год	определяется	9 600	10 800	10 800
Передаваемые права		аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		9 600	10 800	10 800
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		9 600	10 800	10 800
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		9 600	10 800	10 800
Дата продажи/предложения		апр.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		9 600	10 800	10 800
Факт сделки/предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-7,50%	-7,50%	-7,50%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		8 880	9 990	9 990
Местоположение		город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, проспект Мира	Сургут, 30 лет Победы, 44б	Сургут, микрорайон А, Ленинградская улица
Корректировка	доли ед.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		8 880	9 990	9 990
Линия застройки		1-я	1-я	1-я	1-я
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		8 880	9 990	9 990
Общая площадь, кв.м		751,3	445,0	470,0	250,0
Корректировка	%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		7 992	8 991	8 991
Наличие отдельного входа		вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		7 992	8 991	8 991
Состояние внутренней отделки		среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		7 992	8 991	8 991
Этаж расположения		2	2	3	2
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		7 992	8 991	8 991
Коммуникации		Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		7 992	8 991	8 991
Наличие ОР, ЭР и КП		с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, с учетом коммунальных платежей
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-16,70%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		7 992	8 991	7 490
Общая величина корректировки, п	%		10,00%	10,00%	26,70%
1/n			10,00	10,00	3,75

Сумма 1/п			23,75	23,75	23,75
Весовые коэффициенты			0,421	0,421	0,158
Арендная ставка, с НДС	руб/кв.м. в год		8 333		
Арендная ставка, без НДС	руб/кв.м. в год		7 062		

Таблица 9.7 Помещение общей площадью 764,1 кв.м

Наименование	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды	руб/кв.м. в год	определяется	9 600	10 800	10 800
Передаваемые права		аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		9 600	10 800	10 800
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		9 600	10 800	10 800
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		9 600	10 800	10 800
Дата продажи/предложения		апр.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		9 600	10 800	10 800
Факт сделки/предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-7,50%	-7,50%	-7,50%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		8 880	9 990	9 990
Местоположение		город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, проспект Мира	Сургут, 30 лет Победы, 446	Сургут, микрорайон А, Ленинградская улица
Корректировка	доли ед.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		8 880	9 990	9 990
Линия застройки		1-я	1-я	1-я	1-я
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		8 880	9 990	9 990
Общая площадь, кв.м		764,1	445,0	470,0	250,0
Корректировка	%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		7 992	8 991	8 991
Наличие отдельного входа		вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования	вход общего пользования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		7 992	8 991	8 991
Состояние внутренней отделки		среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		7 992	8 991	8 991

Этаж расположения		3	2	3	2
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		7 992	8 991	8 991
Коммуникации		Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		7 992	8 991	8 991
Наличие ОР, ЭР и КП		с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, с учетом коммунальных платежей
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-16,70%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в год		7 992	8 991	7 490
Общая величина корректировки, п	%		10,00%	10,00%	26,70%
1/п			10,00	10,00	3,75
Сумма 1/п			23,75	23,75	23,75
Весовые коэффициенты			0,421	0,421	0,158
Арендная ставка, с НДС	руб/кв.м. в год	8 333			
Арендная ставка, без НДС	руб/кв.м. в год	7 062			

9.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЯ И НЕДОСБОРА ПЛАТЕЖЕЙ

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Расчет поправки на недозагрузку для объектов коммерческого назначения получен согласно анализа рынка (см. раздел 6.5 отчета), уровень недозагрузки для бизнес центров класса А,В принят на уровне 13,4%.

9.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Операционные расходы - это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из постоянных и переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения (затраты на замену элементов здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

К постоянным расходам относятся:

налог на имущество;

налог на землю;

затраты на замещение и текущий ремонт

прочие расходы

К переменным расходам относятся коммунальные платежи. В соответствии с типовыми условиями договоров аренды нежилых помещений коммунальные платежи обычно оплачивает арендатор сверх установленной арендной платы.

Размере операционных расходов определялся согласно анализа рынка (см. раздел 6.5 отчета) и составляет для бизнес центров класса А,В недвижимости 18,6% от ПВД.

9.4 РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок (кроме земельных участков), в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода);

окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

Величина коэффициента капитализации была принята Оценщиком на основании анализа рынка, для бизнес центров класса А,В недвижимости коэффициент капитализации составит 11,6% в среднем.

9.5 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 9.8

Показатель	1. Нежилое помещение, общей площадью 852,9 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	2. Нежилое помещение, общей площадью 751,3 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	3. Нежилое помещение, общей площадью 764,1 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5
Арендная ставка, руб/кв.м в год с НДС	9 485	8 333	8 333
Арендная ставка, руб/кв.м в год без НДС	8 038	7 062	7 062
Площадь объекта оценки, кв.м	852,9	751,3	764,1
ПВД, руб/год	6 855 610	5 305 681	5 396 074
Процент недозагрузки	13,40%	13,40%	13,40%
Недозагрузка, руб	918 652	710 961	723 074
ДВД, руб/год	5 936 958	4 594 720	4 673 000
Операционные расходы, руб. кв.м./год	18,60%	18,60%	18,60%
Операционные расходы, руб	1 275 143	986 857	1 003 670
ЧОД, руб/год	4 661 815	3 607 863	3 669 330
Коэффициент капитализации	11,60%	11,60%	11,60%
Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	40 188 060	31 102 267	31 632 155

Таким образом, рыночная стоимость (справедливая стоимость) объектов оценки, по состоянию на 16 апреля 2018 года, определённая в рамках доходного подхода, составляет:

Таблица 9.9

Объекты оценки	Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб. без НДС
1. Нежилое помещение, общей площадью 852,9 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	40 188 060
2. Нежилое помещение, общей площадью 751,3 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	31 102 267
3. Нежилое помещение, общей площадью 764,1 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	31 632 155

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости объектов оценки
Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объектов оценки, приведен в таблице ниже:

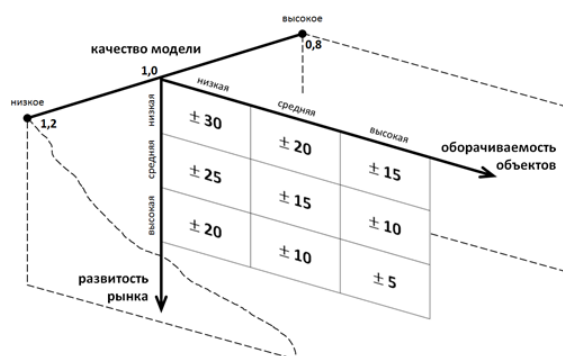


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- **низкая** – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- **средняя** – региональные центры;
- **высокая** – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- **низкая** – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- **средняя** – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- **высокая** – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объектов оценки, определенной в рамках доходного подхода, составляют:

Таблица 9.10

Объекты оценки	Минимальное значение диапазона, руб. без НДС	Максимальное значение диапазона, руб. без НДС
1. Нежилое помещение, общей площадью 852,9 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	32 150 448	48 225 672
2. Нежилое помещение, общей площадью 751,3 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	24 881 814	37 322 720
3. Нежилое помещение, общей площадью 764,1 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	25 305 724	37 958 586

10 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ; способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;

действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);

способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета оценщиком было использовано два подхода к оценке: сравнительный и доходный.

Согласно п.25 ФСО №1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Анализ диапазонов стоимости

Таблица 10.1

Объекты оценки	Нижняя граница диапазона стоимости (С _{мин}), руб.	Сравнительный подход	Верхняя граница диапазона стоимости (С _{макс}), руб.	Нижняя граница диапазона стоимости (С _{мин}), руб.	Доходный подход	Верхняя граница диапазона стоимости (С _{макс}), руб.
1. Нежилое помещение, общей площадью 852,9 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	27 533 346	34 416 683	41 300 020	32 150 448	40 188 060	48 225 672
2. Нежилое помещение, общей площадью 751,3 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	20 897 855	26 122 319	31 346 783	24 881 814	31 102 267	37 322 720
3. Нежилое помещение, общей площадью 764,1 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	21 253 895	26 567 369	31 880 843	25 305 724	31 632 155	37 958 586

Вывод: В данном отчете оценщик считает, что сравнительный и доходный подходы в практически одинаковой степени отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке в процессе купли-продажи, поскольку при расчете используются сложившиеся на рынке цены на похожие объекты.

Нельзя сказать на данном рынке недвижимости о преимуществе какого-либо одного подхода над другим. Окончательные условия всегда определяются в процессе переговоров между продавцом (собственником) оцениваемых объектов и потенциальным покупателем.

Проанализировав достоинства и недостатки использованных подходов, оценщик пришел к выводу, что оба подхода достаточно отражают рыночную стоимость оцениваемых объектов, в связи с чем им присваиваются весовые коэффициенты 0,5 – для доходного подхода и 0,5 – для сравнительного подхода. Результаты согласования приведены в таблице ниже:

Таблица 10.2 (Согласование результатов объектов оценки)

Объекты оценки	Рыночная (справедливая) стоимость полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	Весовой коэффициент, присвоенный сравнительному у подходу	Рыночная (справедливая) стоимость полученная в рамках доходного подхода, руб. без НДС	Весовой коэффициент, присвоенный доходному подходу	Согласованная Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, руб.
1. Нежилое помещение, общей площадью 852,9 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	34 416 683	0,5	40 188 060	0,5	37 302 372
2. Нежилое помещение, общей площадью 751,3 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	26 122 319	0,5	31 102 267	0,5	28 612 293
3. Нежилое помещение, общей площадью 764,1 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	26 567 369	0,5	31 632 155	0,5	29 099 762

В соответствии с п. 30 ФСО №7 в разделе «Согласование результатов» необходимо приводить информацию о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки³⁴.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости объектов оценки

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объектов оценки, приведен в таблице ниже:

³⁴ Согласно п. 30 ФСО №7, суждение основано на мнении оценщика, исходя из границ диапазона стоимостей подобного имущества на рынке, полученного в рамках различных подходов к оценке

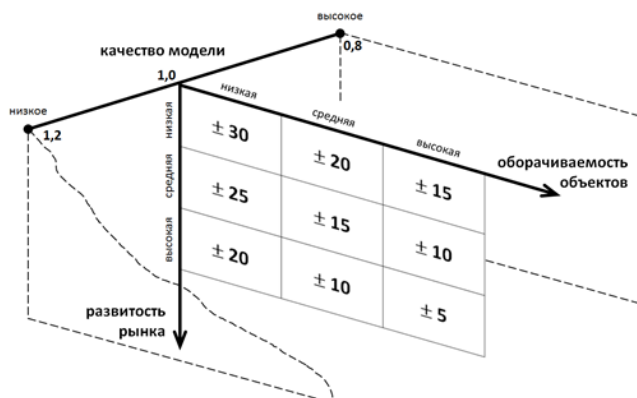


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- **низкая** – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- **средняя** – региональные центры;
- **высокая** – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- **низкая** – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- **средняя** – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- **высокая** – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению оценщика, рыночная стоимость (справедливая стоимость) оцениваемых объектов может находиться в диапазоне:

Таблица 10.3

Объекты оценки	Нижняя граница диапазона стоимости (С _{min}), руб.	Верхняя граница диапазона стоимости (С _{max}), руб.
1. Нежилое помещение, общей площадью 852,9 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	29 841 898	44 762 846
2. Нежилое помещение, общей площадью 751,3 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	22 889 834	34 334 752
3. Нежилое помещение, общей площадью 764,1 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	23 279 810	34 919 714

11 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик пришел к следующему выводу:

Итоговая величина рыночной стоимости (справедливой стоимости) объектов недвижимости на дату оценки 16 апреля 2018 года составляет:

Таблица 11.1

Объекты оценки	Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб. без НДС
1. Нежилое помещение, общей площадью 852,9 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	37 302 372 (Тридцать семь миллионов триста две тысячи триста семьдесят два) рубля
2. Нежилое помещение, общей площадью 751,3 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	28 612 293 (Двадцать восемь миллионов шестьсот двенадцать тысяч двести девяносто три) рубля
3. Нежилое помещение, общей площадью 764,1 кв. м, расположенное по адресу: город Сургут, улица Энергостроителей, дом 5	29 099 762 (Двадцать девять миллионов девяносто девять тысяч семьсот шестьдесят два) рубля

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений.

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик

 /П.С.Богомазова /

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
3. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
4. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
5. «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Л.А.Лейфера, том I, II, III, Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017.
6. «Справочники расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД актуальные на дату оценки, под ред. Е.Е.Яскевича, Научно-Практический Центр профессиональной оценки, Москва.
7. Данные интернет-сайтов, указанные по тексту Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре
 (полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
		Помещение	
Лист №1	Раздел 1	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 3
28 марта 2018г.			
Кадастровый номер:		86:10-0101212:1200	
Номер кадастрового квартала:		86:10-0101212	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.03.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		г Сургут, ул Энергостроителей, д 5, 1 этаж.	
Площадь, м2:		852,9	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж №1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		9819267,12	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		В ГКН отсутствует кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус залески об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Магальсов Евгений Владимирович (архитектор-дизайнер-договорадатель), Пренес-благатель: Акционерное общество "Олестрой" с филиалом компания "Восток", ИНН: 7705424509	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			ШЕЧУНОВ
			М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 3
28 марта 2018г.	
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1200	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Энергообъёмная компания "Восток", ИНН: 7705424509, ОГРН: 1037739123696
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101212:1200-86/056/2018-1 27.03.2018 16:11:50
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 03.08.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



С.С. Деметриадис
полное наименование должности

подпись

М.П.

Инициалы, фамилия



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
 полное наименование органа государственной власти

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
Лист №1 Раздел 1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3	
28 марта 2018г.	
Кадастровый номер:	86:10-0101212:1201
Номер кадастрового квартала:	86:10-0101212
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж
Площадь, м2:	751,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	8649366,64
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	В ГКН отсутствует кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям пашного дома социального использования или пашного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Маталосов Евгений Владимирович (директор-владелец правообладателя), Правообладатель: Аэрообслуживание, Эксплуатационная компания "Восток", ИНН: 7705424509

полное наименование должности

Евгений Маталосов

подпись

инициалы, фамилия

М.П. **ИЮТЦ Ю.Н.**



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

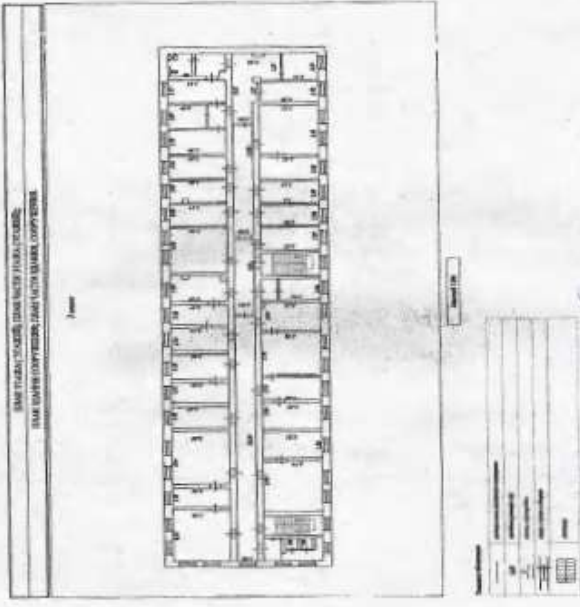
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
28 марта 2018г.		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1201			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509, ОГРН: 1037739123696
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101212:1201-86/056/2018-1 27.03.2018 16:11:30
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества. Выдан 03.08.2015
4	Отражены ли в документах ограничения прав и обременения объекта недвижимости, не зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости:		даные отсутствуют
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		даные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		даные отсутствуют

		ШЛОТД О.И. индивидуальный, фамилия
	подпись	
полное наименование должности		

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
28 марта 2018г.		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1201		
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1201		
Номер этажа (этажей): 2		
		
Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____ _____ _____ _____ _____ _____		
Полное наименование должности: _____ _____ _____		Подпись: _____ М.П. _____ ШОЦ О.Н.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
шанное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1	
Помещение	
Лист №1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3	
28 марта 2018г.	
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1202
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101212
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5, 3 этаж
Площадь, м2:	764,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	8796930,48
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	В ГКН отсутствует кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Магдаласов Евгений Владимирович (инициатор правообладателя), Правообладатель: Акционерное общество "Уральское добывающее общество", ИНН: 7705424509

Евгений Владимирович Магдаласов



полное наименование должности: инициала, фамилия
 подпись: _____
 М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
Лист №1 Раздел 2		вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3	
28 марта 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1202			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509, ОГРН: 1037739123696
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101212:1202-86/056/2018-1 27.03.2018 16:1:30
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества. Выдан 03.08.2015
4	Отраженные права и обременения объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

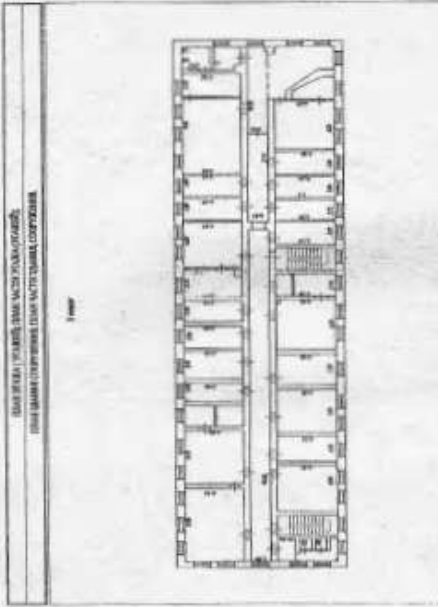

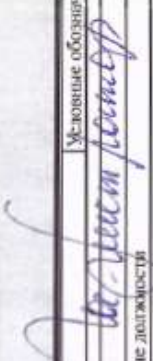



С.С. Степанов
полное наименование должности

подпись: *С.С. Степанов* М.П. *С.С. Степанов*
инициалы, фамилия

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
28 марта 2018г.		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1202			
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1202			
Номер этажа (этажей): 3			
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> План этажа (этажей) для машино-места: для размещения трех мест для стоянки </div> 			
			
Масштаб 1:		Железные обозначения:	
полное наименование должности		подпись:	
			
		Инициалы, фамилия	

Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

г.р. республика, край
Томская область, Хиты-Мануйловский автономный округ - Юрга

административная
образование
г.Сургут, ул. Энергостроителей, 5

Бюджет
Помещение

кадастровый номер
71:156:001:006973730:0001:20171

старый номер
76:10:010112:00386:71:156:001:006973730:0001:20171

вид
Общая площадь - 2003,5 кв.м

вид
Административное

вид
А, А1, в

2. Состав объекта

№	Наименование объекта	Краткое описание	площадь помещений (кв.м)	площадь помещений (кв.м)	площадь помещений (кв.м)	№ инвентаризационного листа (ИЛ)
1	2	3	4	5	6	7
1	Административный корпус	многоэтажное здание, 1 этаж - административное помещение, 2 этаж - складские помещения, 3 этаж - помещения для размещения складского инвентаря. Помещение общего пользования. Помещение для размещения складского инвентаря. Помещение для размещения складского инвентаря.	2003,5	1181,2	0	11:0128

Итого помещений здания 2003,5

площадь помещений в здании 1181,2

площадь помещений в здании 0

площадь помещений в здании 1181,2

3. Постановка на технический учет

Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Категория, вид (субъект) вида, инвентаризационный листовой номер (ИЛ)	Очередь
Административный корпус	Решение Юргинской районной администрации от 08.07.2014 № 10/14-14-001/2014	Уч. № В.Г.	01.01.2014



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
 ФГУП «РОСТЕХНИВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
 Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
 по Ханты – Мансийскому АО-Югра
 СУРГУТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Объект: Помещение
 Назначение: Административный корпус
 Инвентарный номер:
 Угловое здание
 Объектный пункт: городской округ город Сургут
 г.Сургут
 Застройщик:
 Владелец: Энергостроителей
 Этаж: 5
 Площадь:
 Прочие сведения:
 Дата:
 Подпись:
 Печать:

Объектный номер	71-136-001-006973730-0001:20171				
Объектный номер	010906:001-006973730-0001:20171				
Объектный номер	86	10	0101212	0038	71-136-001-006973730-0001:20171
	A	B	Г	Д	E

Паспорт составлен по состоянию на 01.09.2008



00000000000000000000000000000000



I. Регистрация права собственности

Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности о земельном участке и на каком номером кадастра	Домовый участок или кадастровый номер участка	Полное наименование самовольно построенной недвижимости
---	--	---	---



№ п/п 380
 код учреждения
 Республика Беларусь
 Минский район
 в/кв. № 14
 в/кв. № 14
 в/кв. № 14

II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

№ документа	фактически	Площадь участка		Размещенная площадь		
		закреплен	не закреплен	закреплен	не закреплен	прочие
1	2	3	4	5	6	
		1813				

III. Благоустройство здания - кв. м.

Формы	от ТЭЦ	Отопление						Центральное			Воды		
		прям. котельн.	слаб. котельн.	от АОВ	тепловые пункты	другое	городское	от центра	от центра	от центра	от центра	от центра	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
3003,5	0,0	3003,5	0,0	0,0	0,0	3003,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

Коды	Газоснабжение		Электроснабжение		Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализация
	Центральное	Жилое	Электроснабжение	Газоснабжение	Лифты	Лифты				
2	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
3003,5	0,0	0,0	3003,5	0,0	0,0	0,0	0,0	3003,5	0,0	0,0

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Лист № A1 Основной пристройки Год постройки 2001 г. Число этажей 1
 Группа надежности II Вид отделки пробка

№	Наименование элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, состояние)	Техническое состояние (трещины, пазы и т.п.)	Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой по таблице	Возраст в %	Коэффициент износа	Текущие изменения		
								в строении	в %	в руб.
1	Фундамент	железобетонные сваи	4	5	6	7	8	9	10	11
2	Стены и перегородки	картонно-гипсокартонные перегородки	35	0,76	3,0	5	0,15			
3	Перекрытия	железобетонные плиты	24	1	24,0	5	1,20			
4	Крыша	рулонная	2	1	2,0	10	0,20			
5	Полы	ламинат-линолеум, керамическая плитка	6	1	6,0	10	0,60			
6	Двери	двери - 2 створчатые, деревянные, металлопластиковые	7	1	7,0	10	0,70			
7	Отделочные работы	штукатурка, малярные работы, структурные обои, лакокрасочные работы	8	1	8,0	10	0,80			
8	Внутреннее санитарно-техническое и электротехническое устройство	центральный отопление, водопровод, канализация, электротехническое устройство	11	1	11,0	10	1,10			
9	Прочие работы	отделка	3	1	3,0	5	0,15			
ИТОГО			100,0		30,6		7,6			

% износа, приведенный к 100: $\frac{\text{проектная стоимость}}{\text{фактический вид (руб.)}} = 8$

VII. Техническое описание служебных построек

г. - Холодильный пристройки Этажность 1 Износ, % 4

№	Наименование элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, состояние)	Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой по таблице	Удельный вес с поправкой
1	Стены	железобетонная	11	1	11
2	Перекрытия	металлокартонные минеральной ватой	26	1	26
3	Крыша	металлочерепица	4	1	4
4	Полы	металлочерепица	13	1	13
5	Двери	деревянные, пластиковые	7	1	7
6	Прочие работы	металлокартонная	14	1	14
ИТОГО			100,0		82,0

XI. Инвентаризационная стоимость (для целей налогообложения) (руб.)

Инвентаризационная стоимость в ценах 1998 г.	7 313 060,00р.	Действительная стоимость в ценах 1998 г.	6 237 000,00
	Из 483,00р.		35 822,60
ИТОГО:	7 330 443р.		6 263 822

Составляющие стоимости
Холодильный агрегат

Цены в бухгалтерской стоимости 14437277,6 руб.
Составная бухгалтерская стоимость (с учетом амортиз.) 13007420,04 руб.
Инвентарный номер записи 11111279

Исполнил: Свиророва Е.В.
Проверил: Усик В.Г.
Начальник организации: Максимова Т.С.



Поставка на физический учет

№ п/п	Наименование объекта	Дорожные, на основании которых объект будет поставлен на учет	Владельцем/лицом, которому передано имущество на учет	Подпись дата
1	Административный корпус		Усик В.Г.	

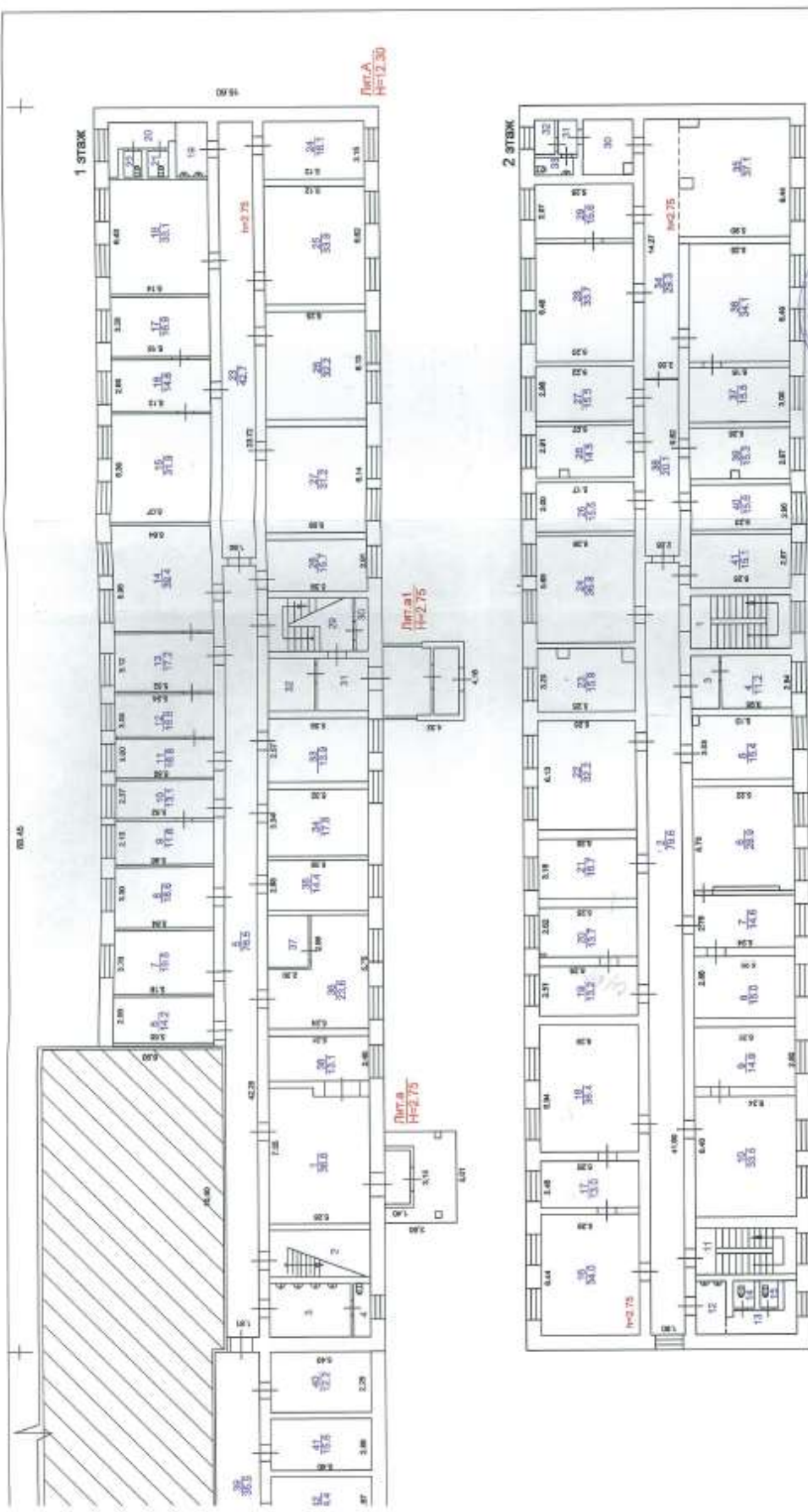
Указе прилагаемые (сравочно):

Адрес	г. Сургут, пос. Водный, Промышл. Промышл. ГРЭС-1
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

XII. Ведомость последующих обследований

Исполнит. (Ф.И.О., должность)	Проверит. (Ф.И.О., должность)	Исполнит. (Ф.И.О.)	М.П.	М.П.	М.П.





Сургутское отделение филиала ФГУП
 Роскосмосинформационно-Ферритовый ЦТФ по ХМАО-Югра
 Проектный план на строительство ЛЭТ - А

Исполнитель: Административный корпус
 ул. Энергоситников 5

г. Сургут
 Ф.И.О. Сидорова Е.М.
 Имя, отчество: Николаева Т. С.

№ 1:200

Дата: 10.06.08
 Подпись: [Signature]

--- условная граница

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Объекты аналоги Сравнительный подход

Продается офисное помещение, этаж 4, площадь 1 100 м², № 65203956
29 500 000 руб.

Сургут, пр-кт Мира, д. 44/7 (Салты Манский АД, ул. Центральная)

Тип сделки	Этаж	Тип недвижимости	Объем
Продажа	4/4	Офисное помещение	1100 м²
Площадь, м²	4/4	Высота потолков	3,70 м
Этаж	4/4	Ремонт	средний
Напротив	Да	Состояние	2в

Продается коммерческая недвижимость. От 2,5 лет в РФ. Высокий сезонный трафик. Стабильный доход. Площадь помещений: 23 300 м².

Узнать больше

Сургут, пр-кт Мира, д. 44/7 (Салты Манский АД, ул. Центральная)

Тип сделки	Этаж	Тип недвижимости	Объем
Продажа	4/4	Офисное помещение	1100 м²
Площадь, м²	4/4	Высота потолков	3,70 м
Этаж	4/4	Ремонт	средний
Напротив	Да	Состояние	2в

Описание:
в ИЖС (рубль) Продаю офис площадью 1100 кв. м (Сургут пр-кт Мира 44/7). Это тип строения - административное, материал стен - кирпич-керамзит, окна - пластиковые, д. металлочерепица - 4/5. Особенности: парковка, охраняемая территория, выделенный подъезд, климат - контроль на объекте 7*24, видеонаблюдение, охрана в дневное время. Дополнительно: санузлы, котельная, лифт, артезианская. Особенности строения: есть вода и канализация. Состояние работ: Встроенные металлоконструкции, металлокаркас, административное-управленческое, этаж 4/4, металлокаркас, вентиляция д. Центральный приток-продуватель. Сургут. В здании расположены сервисные службы, торговые организации, строительная, бухгалтерский учет. Есть парковка.

Дополнительные сведения:
Продаются офисные помещения 4-х этажного дома на 2-м этаже по адресу: Ренессанс, Сургут, пр-кт Мира, д. 44/7. 4-й этаж. Общая площадь 1100 м². Высота потолков 3,7 м. Высота этажей: Цена 29 500 000 руб.

Контакты: 8 912 230-07-61

<https://regionalrealty.ru/surgut/offers/sale-commercial-office/65203956/>

Офисное помещение, 240 м²
№ 1032068837 размещено 23 марта в 14:06 · 6 (3) (1)

55 000 руб 38 м²

8 982 413-20-82

Написать сообщение

Агентство: Ренессанс. На Авто с января 2018. Завершено 1 оформление.

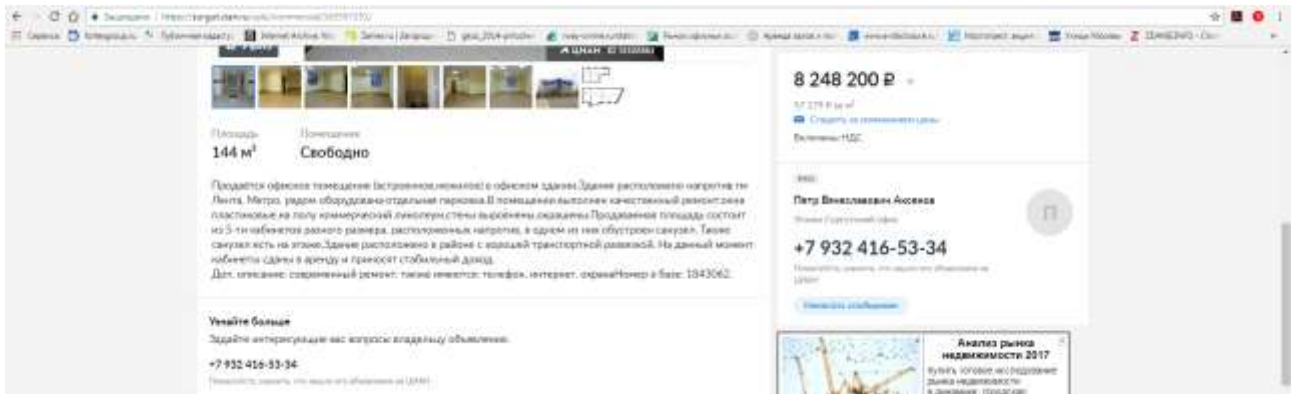
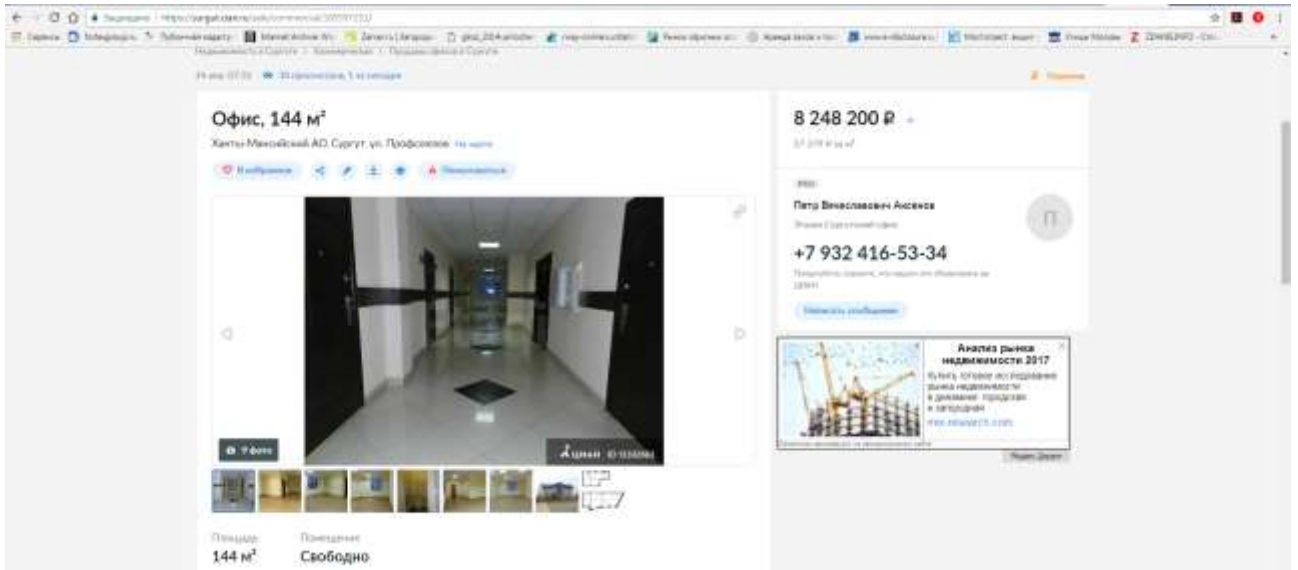
Адрес: Салты Манский АД, Сургут. Коммунальный пр-кт 36/2.

Площадь: 240 м²

Адрес: Салты Манский АД, Сургут, Коммунальный пр-кт 36/2. Парковка: есть.

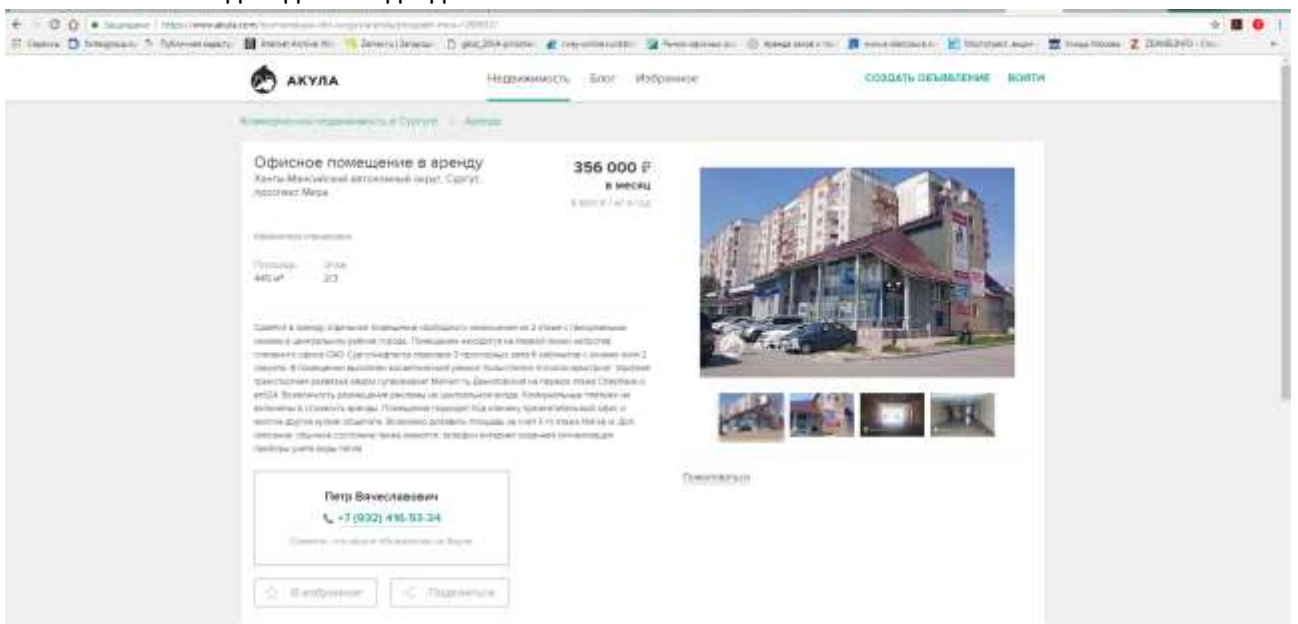
Помещение находится по адресу: 1. Сургут пр. Коммунальный 36/2 на третьем этаже. Здание находится на первой линии, есть автомобильная дорога.

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_240_m_1032068837



<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/165597251/>

Объекты-аналоги доходный подход



<https://www.akula.com/tyumenskaya-obl-surgut/arenda/prospekt-mira-r180832/>

ПРИЛОЖЕНИЕ №3
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

ООО "Атлант Оценка"

г. Москва

аккредитовано при РОО и включено в Реестр
оценщиков и оценочных фирм РОО

№ 1251/77-1111/10

ООО "Атлант Оценка"

признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных
услуг, включается в систему делового сотрудничества РОО в соответствии с
Положением об аккредитации РОО от 03.04. 98г.

Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л.Артеменков

27 марта 2017 г.



Действительно до 26.03.2020 г.



СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ

Евро-Стандарт-Тест

Регистрационный № РОСС RU.3745.04УЛЛО
Орган, создающий систему ООО «Академия сертификации и стандартизации»
125239, г. Москва, ул.Коптевская, д. 22
Орган по сертификации ООО «Международный Правовой Центр «Экспертиза»
127287, г. Москва, 4-й Вятский переулок, д.24, корп.1

Сертификат соответствия

№ РОСС RU.3745.04УЛЛО / СМК.915-15

Выдан ООО «Атлант Оценка»

111020, г. Москва, ул. 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10
ИНН 7723748640

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ:

Система менеджмента качества применительно к оценке рыночной стоимости недвижимости, машин, оборудования и транспортных средств, предприятий (бизнеса), акций, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, объектов гражданских прав, культурных и исторических ценностей, ювелирных и драгоценных камней; экспертизе инвестиционных контрактов; оценке воздушных, морских и речных судов; сюрвейерским услугам; оказанию помощи при сборе документов и информации, необходимых для оценки; оказанию всех видов консультационных услуг, связанных с консультационной деятельностью, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости

СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ
ГОСТ ISO 9001-2011 (ISO 9001:2008)

Сертификат выдан на основании решения экспертной комиссии. Протокол № 1054 от 10.08.2015 г.


Дата выдачи: 10.08.2015 г.

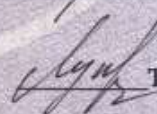
Срок действия: 10.08.2018 г.

Руководитель
Органа по сертификации
систем менеджмента

Председатель
экспертной комиссии



 А.В. Волков

 Т.В. Лукьянова

0005562

Настоящий сертификат обязывает держателя поддерживать систему менеджмента в состоянии, соответствующем требованиям вышеуказанного стандарта, что будет находиться под контролем Органа по сертификации и подтверждаться при прохождении ежегодного инспекционного контроля.

ЗАО «Оценки», Москва, 2015 г. «Ф» Лицензия № 05-05-00303-04С РВ. Т3 № 126. Тел.: (495) 726-47-42, www.oceon.ru

ЕВРО-СТАНДАРТ-ТЕСТ
Goodwill Certification System

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ



ПАРТНЕРСТВО

«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ,
АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

«11» марта 2018 г.

№ 1076

Дата выдачи сертификата

Регистрационный номер НП «Партнерство РОО»

СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ:
РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ»
(ПРОТОКОЛ № 0902 ОТ 12. 12. 2008 Г.)

ПРИКАЗА № 124-2 ОТ 15.07. 2011 Г. ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ».

Общество с ограниченной ответственностью

полное наименование юридического лица (фирма, имя, общество индивидуального предпринимателя)

"Атлант Оценка"

ИНН 7723748640

111020, г. Москва, ул. 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10.

место нахождения

Срок действия сертификата с 11.03.2018 г. до 10.03.2019 г.

Президент НП «Партнерство Российского
общества оценщиков»

(И.Л. Артеменков)

Срок действия сертификата продлен до



486

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-028820/17

«05» мая 2017

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка»
111020, г. Москва, 2-я Синичкина, д. 9А, стр. 10
Телефон: 8 (495) 975 98 15
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу

Страхователь



1

Страховщик



Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

7.1. С «26» мая 2017 года по «25» мая 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «26» мая 2015 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

Страхователь



Страховщик



- 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:** 10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):** 11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **550.000.000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей.**
11.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **50.000.000 (Пятьдесят миллионов) рублей.**
11.3. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
- 12. ФРАНШИЗА:** 12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 13.1. Страховая премия устанавливается в размере **114.000 (Сто четырнадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «26» мая 2017 года.
13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 14. ЮРИСДИКЦИЯ:** 14.1. Российская Федерация.
- 15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:** 15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 16. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.
- СТРАХОВАТЕЛЬ**
ООО «Атлант Обиья»
От Страхователя: 
(Степанов Д.К., Генеральный директор)
- СТРАХОВЩИК**
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: 
(Зам. начальника отдела – Кредитный секторам московских продаж
Прахова Т.В., действующая на основании Доверенности № 5239489-
3/16 от 11.11.2016 г.)



ОПОРА РОССИИ

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1076

ООО «Атлант Оценка»

Является членом Некоммерческого партнерства «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных

Российским обществом оценщиков» с 03.06.2010 г., аккредитовано Российским обществом оценщиков 03.06.2010 г.,

Свидетельство № 1251/77-1111/10

Дата выдачи: 01.01.2018г.

Окончание действия: 31.12.2018г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков



НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» октября 2015г.

№726

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

БОГОМАЗОВА ПОЛИНА СЕРГЕЕВНА

Владимирская область, г. Владимир
Паспорт 17 11 №181005 выдан МО УФМС России Владимирской области
в городе Владимире 08.02.2012г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Лузанская, а/я 112, тел. (343) 389-87-58

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)
ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)
тел./факс +7 (343) 3808082, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: info@srosvod.ru

11.01.2018г. № 3577-В/2018

На № _____ от _____

ВЫПИСКА
из реестра
Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Богомазовой Полины Сергеевны о том, что **Богомазова Полина Сергеевна** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «21» октября 2015 года за регистрационным номером 726.

Руководитель
Отдела ведения реестра членов
НП СРО «СВОД»



А.С. Толчина

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-061030/17

«20» сентября 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Богомазова Полина Сергеевна
Паспортные данные: 1711, 181005, МО УФМС России по Владимирской области в городе Владимире, 08.02.2012
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» октября 2017 года по «30» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3.000.000 (Три миллиона) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **5.000 (Пять тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **09.10.2017 г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Богомазова Полина Сергеевна

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

(Заместитель начальника отдела «Судебные и арбитражные иски» филиала «Восточный» АО «Ингосстрах» Шербатов П.И., действующий на основании Доверенности № 523949-3/16 от 11.11.2016 г.).



ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772400404942

Документ о квалификации

Регистрационный номер

050414

Город

Москва

Дата выдачи

5 июня 2015

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

БОГОМАЗОВА

Полина Сергеевна

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)
**НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный
университет "Синергия"**

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

5 июня 2015

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Приложение к диплому № 772400404942

Фамилия, имя, отчество *Богомазова*

Полина Сергеевна

имеет документ об образовании

(высшем, среднем профессиональном)

Диплом о высшем профессиональном образовании

С *01* декабря *2014* г. по *05* июня *2015* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет

(наименование образовательного учреждения(подразделения)

«Синергия»

дополнительного профессионального образования)

по программе

профессиональной переподготовки

(наименование программы)

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на)

нет

(наименование предприятия,

организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему

(наименование темы)

Оценка рыночной стоимости одной обыкновенной именной акции на примере ОАО «ГИПРОСВЯЗЬ», отлично

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007118-1 « 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Богомазовой Полине Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.

