



**ОТЧЕТ**

**№ 01.01.17-196**

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

**Объект оценки:**

недвижимость

**Заказчик:**

**Негосударственный пенсионный фонд  
«Профессиональный»  
(Акционерное общество)**

**Исполнитель:**

**ООО "Урало-Сибирский центр  
независимой экспертизы"**

*Курган 2017 г.*

## Урало-Сибирский центр независимой экспертизы

Дата составления 10.10.2017 г.  
 Рег. № 01.01.17-196

### Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на проведение оценки №01.01.17-196 от 10.10.2017 г. и заданием на оценку и заданием на оценку ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" провело независимую оценку справедливой стоимости объекта оценки.

ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" осуществляет свою деятельность в соответствии с Законом РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Федеральный Закон от 29.07.98 № 135-ФЗ), стандартами оценки, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ, № 297-299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014г.

Эксперт-оценщик Безденежных М.С. является членом саморегулируемой организации оценщиков Российское общество оценщиков, номер в реестре 002555 от 03.01.2008г. Профессиональная ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис № 433-741-048698/17 от 17.08.2017 на 100.000.000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 17.08.2017 по 16.08.2018г.

Ответственность ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы" за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах», договор обязательного страхования ответственности №433-741-018639/17 от 29.03.2017г. на 5 000 000 рублей, период страхования с 31.03.2017г. по 30.03.2018г.

В результате проведенных расчетов установлено, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 10.10.2017 г., составляет (без учета НДС):

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь: 3003,5 кв.м., этаж 1-4, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5, кадастровый номер 86:10:0101212:964 с правом аренды земельного участка.	95 119 000

Характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

С уважением,  
 Директор



Р. Т. Мухаметдинов

## Содержание

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ .....	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
1.4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....	6
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....	8
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА .....	11
3. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА .....	14
3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ .....	14
ФАКТОРЫ И УСЛОВИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ.....	17
(ПРОГНОЗ).....	17
3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА .....	20
3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ .....	26
3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА .....	31
3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЁ ВЫБОРА .....	32
4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	33
5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	36
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	43
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК .....	51
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	54
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	55

## ПРИЛОЖЕНИЯ

## 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
  - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
  - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
  - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
  - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего отчета.

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Договором Оценщиком оказаны услуги по оценке Объекта. Общая информация об объекте, результаты применения подходов и итоговый результат представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Основные положения об оценке Объекта

<i>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</i>	Договор №01.01.17-196 от 10.10.2017 г. и задание на оценку			
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь: 3003,5 кв.м., этаж 1-4, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5, кадастровый номер 86:10:0101212:964 с правом аренды земельного участка.			
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости (без учета НДС):</b>				
Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь: 3003,5 кв.м., этаж 1-4, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5, кадастровый номер 86:10:0101212:964 с правом аренды земельного участка.	не применялся	95 610 416	94 628 328	95 119 000
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	Предполагаемое использование результатов оценки - Определение справедливой стоимости для совершения сделки купли-продажи Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь отчета не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе			

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку представлено в таблице 2.

Таблица 2 – Задание на оценку (в соответствии с ФСО №1, ФСО №9).

Положение	Значение
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта:	Договор №01.01.17-196 от 10.10.2017 г. и задание на оценку
Точное описание Объекта:	Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь: 3003,5 кв.м., этаж 1-4, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5, кадастровый номер 86:10:0101212:964 с правом аренды земельного участка.
Имущественные права и ограничения на объект оценки	Собственность, ограничения и обременения права отсутствуют Регистрационная запись № 86-86/003-86/003/081/2015-356/1 от 28.08.2015 Субъект права: Открытое акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток" Адрес: 119121, г. Москва, ул. Бурденко, д.22 ОГРН 1037739123696 от 17.01.2003, ИНН 7705424509 КПП 774850001
Цели проведения оценки Объекта:	определение справедливой стоимости без НДС
Назначение (предполагаемое использование) оценки Объекта:	Определение справедливой стоимости для совершения сделки купли-продажи
Вид определяемой стоимости Объекта	справедливая
Дата определения стоимости Объекта (дата проведения оценки):	10.10.2017 г.
Период проведения оценки	10.10.2017 г. – 10.10.2017 г.
Дата составления отчета:	10.10.2017 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, приведены в полном объеме в разделе 1.4 настоящего отчета

5

## 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Реквизиты Заказчика представлены в табл. 3.

Таблица 3 - Сведения о Заказчике

Реквизит	Значение
Наименование	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Сокращенное наименование: НПФ «Профессиональный» (АО)
Реквизиты	Юридический адрес: 105062, г.Москва, ул.Чаплыгина, д. 11 ИНН 7701109908/КПП 770101001 ОГРН 1147799010325 от 02.07.2014г. Банковские реквизиты: р/с 40701810895000001960 Банк ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823 БИК 044525823

Таблица 4 - Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы"
Место нахождения, почтовый адрес (совпадает с юридическим адресом):	640000, г. Курган, ул. Пушкина, 114А, офис 3
Телефон:	(3522) 60-10-67
Основной государственный регистрационный номер (далее -	ОГРН 1054500141541 присвоен 01.12.2005г. в ИФНС по г. Кургану

640000 г. Курган, ул. Пушкина, 114А офис 3 т. 8 (352 2) 60-10-67

<i>ОГРН), дата присвоения ОГРН</i>	ИНН 4501117367/КПП 450101001
<i>Банковские реквизиты:</i>	р/с 40702810895290000076 в УРАЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО "РОСБАНК" Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, БИК 046577903, к/с 30101810200000000903
<i>Полис страхования ответственности юридического лица</i>	СПАО «Ингосстрах», договор обязательного страхования ответственности №433-741-018639/17 от 29.03.2017г. на 5 000 000 рублей, период страхования с 31.03.2017г. по 30.03.2018г.

**Таблица 5 - Сведения о специалистах – оценщиках, производивших оценку**

Имя	Образование, иная информация
Безденежных Михаил Семенович – оценщик	<p>Действительный член Российского Общества Оценщиков, номер в реестре членов РОО –002555, от 03.01.2008г.</p> <p>Диплом Курганский государственный университет, диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 448527, выдан 19.12.2001: Курганский государственный университет, свидетельство о повышении квалификации №168 выдано 15.12.2012 г.</p> <p>Страхование профессиональной ответственности в СПАО «Ингосстрах», полис № 433-741-048698/17 от 17.08.2017 на 100.000.000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 17.08.2017 по 16.08.2018г. Стаж работы в оценочной деятельности – 15 лет.</p>

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 объекта оценки:

Оценка проведена Оценщиком Безденежных М.С. лично без привлечения сторонних специалистов.

#### Сведения о контролирующем органе Оценщика

Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

#### **Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков.**

Юридический адрес: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

Адрес местонахождения: г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2а.

Телефоны: (499) 261-67-10, 261-45-09, 261-44-96. Официальный сайт:

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

Курганское региональное отделение Российского общества оценщиков

**Адрес: 640000, Курганская обл., г. Курган, ул. Коли Мяготина, д. 111/1**

**Телефон/факс: 8 (3522) 60-13-78, Электронная почта: [anoexpert@gmail.com](mailto:anoexpert@gmail.com)**

#### **1.4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА**

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

4. Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное.

8. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения внешних и внутренних условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

9. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

10. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса MicrosoftOfficeExcel и могут незначительно отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах.

11. Оценка произведена без осмотра, на основании материалов и сведения предоставленных Заказчиком. В связи с этим, оценщик не несет ответственности за любые недостоверные данные об основных количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов.

12. В соответствии с заданием, поставленным Заказчиком, произведено определение справедливой стоимости объекта без учета НДС.

Составивший настоящий отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

2. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

4. Оценщик имеет в своем штате специалиста, для которого данное место работы является основным, и который имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

## 1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Основным документом, регулирующим оценочную деятельность, является Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Применяемые стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1 (ФСОН№1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №2 (ФСОН№2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №3 (ФСОН№3) «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г.
- Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации 'Российское общество оценщиков', сокращенное наименование: ССО РОО 2010.

Использование перечисленных стандартов обязательно в соответствии со ст.15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Ниже приведены основные понятия, используемые в процессе оценки в соответствии с Федеральным законом Ф3-135 и Федеральными стандартами оценки ФСО №№1-3:

*Объекты оценки* - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

*Цена объекта оценки* - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

*Стоимость объекта оценки* - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

*Подход к оценке* – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

*Метод оценки* – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Дата оценки* (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.



При установлении *затрат* определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

*Наиболее эффективное использование* объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

*Цель оценки* - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

*Результат оценки* - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

*Согласование результатов* - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки в рамках примененных подходов. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

**Также использовался МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ".**

В соответствии с ним могут применяться следующие термины, понятия и определения:

**Справедливая стоимость** - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

**Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

**Методы оценки**

- Организация должна использовать такие методы оценки, которые уме-

стны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

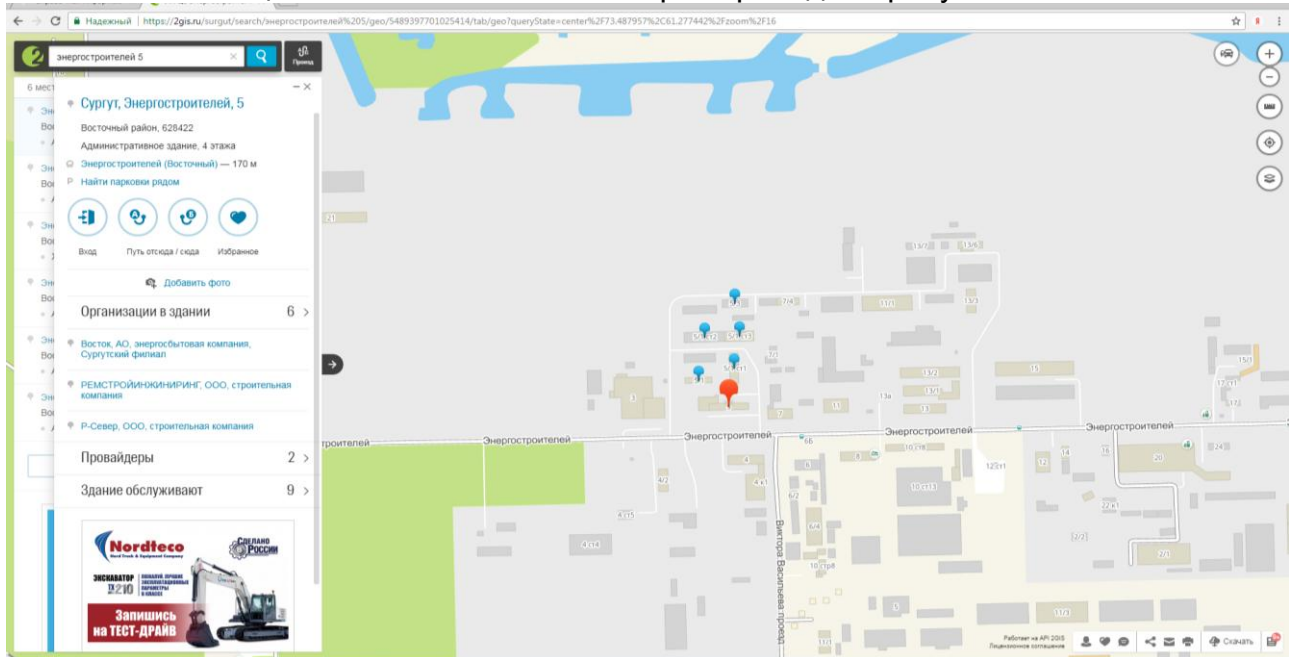
– Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются сравнительный подход, затратный подход и доходный подход.

Указанный перечень содержит основные наиболее общие понятия. Далее в отчете могут быть использованы различные иные общеупотребительные термины и понятия.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Расположение оцениваемого объекта на карте приведено рисунке ниже<sup>1</sup>:



В таблице ниже приведены количественные и качественные характеристики объекта оценки на основании информации, предоставленной Заказчиком:

Объект	Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь: 3003,5 кв.м., этаж 1-4, кадастровый номер 86:10:0101212:964
Адрес	адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5
Транспортная доступность	Автомобильный транспорт, подъездные пути хорошие. Круглогодичная дорога общего пользования.
Кадастровая стоимость, руб.	34 578 694,8
Тип здания	административное
Группа капитальности	1
Площадь общая/площадь застройки/основная, кв.м.	3003,5/1181,2/1836,3
Строительный объем, куб.м.	12 697
Этажность	4
Год постройки/реконструкции	1972г./2001г.
Фундаменты	Ж/бетонные сваи
Материал стен	Ж/бетонные панели, кирпич
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Кровля	Рулонная/металлочерепица
Проемы	ПВХ, стеклянные, металлопластиковые
Тип внутренней отделки	Современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние: штукатурка, окраска, побелка, структурные обои, потолок подвесной, линолеум, плитка, паркет, ковровое покрытие
Наличие коммуникаций	Все основные: центральное отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, скрытая проводка, вентиляция, сети интернет и телефония
Состояние здания	Удовлетворительное состояние

<sup>1</sup> © 2ГИС. Городской информационный сервис. [www.2gis.ru](http://www.2gis.ru).

<https://2gis.ru/surgut/search/%D1%8D%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B3%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B9%205/geo/5489397701025414/tab/geo?queryState=center%2F73.487957%2C61.277442%2Fzoom%2F16>

Физический износ здания	30%. (согласно методу экспертизы состояния конструктивных элементов <sup>2</sup> )
-------------------------	--

**Здание расположено на земельном участке:**

Права на земельный участок	аренда на срок до 21.03.2064г. в соответствии с Договором №70 от 20.02.2015г., соглашением от 03.12.2015г. о присоединении к договору аренды земельного участка №70 от 20.02.2015г. со множественностью лиц на стороне арендатора.
Разрешенное/фактическое использование земельного участка в соответствии с договором аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора	под нежилое здание с учетом функционального назначения: площадью 8281 <sup>3</sup> кв.м., под часть нежилого здания (административный корпус) Общая площадь земельного участка 10784 кв.м., кадастровая стоимость 27 812 000 руб.
Кадастровый земельного участка	Кад.№86:10:0101212:38
Наличие благоустройств	асфальтовое покрытие
Наличие обременения	Не зарегистрировано
Описание объекта оценки	Оцениваемый объект представляет собой часть здания с выделенным земельным участком
Балансовая стоимость, руб.	Сведения отсутствуют
Источник получения информации	1. Фотоматериалы. 2. Копии правоустанавливающих документов 3. Копии технической документации.

Возможность осмотра оцениваемого имущества не предоставлялась, оценка произведена без проведения осмотра. Количественные и качественные характеристики объекта, техническое состояние и текущее использование определены на основании документации и сведений, предоставленных Заказчиком, а также на основании фотоматериалов.

Объект оценки фактически представляет собой административное четырехэтажное здание, с прилегающей территорией (выделенным земельным участком), организована парковка, имеется удобный подъезд с ул. Энергостроителей, объект расположен на первой линии застройки.

В настоящее время эксплуатируется в качестве офисно-торгового здания. Непосредственное окружение представлено административными и торговыми зданиями, автосалоном, сто, прочими промышленными объектами.

Право собственности на объект зарегистрировано за № 86-86/003-86/003/081/2015-356/1 от 28.08.2015

Субъект права: Открытое акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток". Адрес: 119121, г. Москва, ул. Бурденко, д.22. ОГРН 1037739123696 от 17.01.2003, ИНН 7705424509 КПП 774850001.

Перечень документов, использованных в ходе проведения оценки для установления качественных и количественных характеристик объектов:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости №86-0-1-107/8002/2017-13800 от 02.06.2017г.
2. Технический паспорт от 10.09.2008г.
3. Договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора №70 от 20.02.2015г.
4. Соглашение от 03.12.2015г.о присоединении к договору аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора №70 от 20.02.2015г.

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толко-

<sup>2</sup> "Методика определения аварийности строений" (МГСН 301.03-97)

<sup>3</sup> Площадь, выделенная для арендатора из общей площади земельного участка

вания результатов оценки

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, нет.

### 3. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

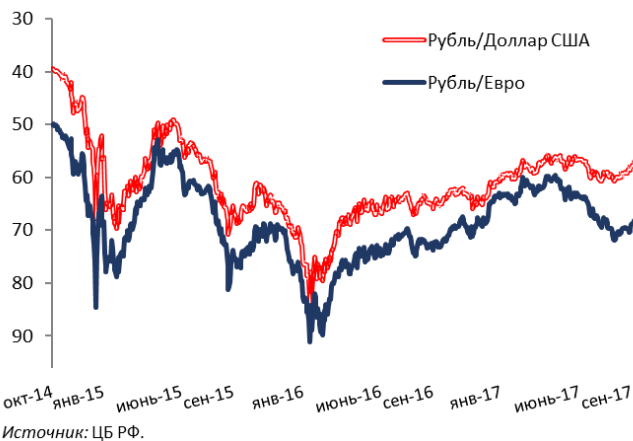
#### 3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ

##### Тенденции мировой экономики<sup>4</sup>

Во втором квартале 2017 г. мировой ВВП достиг самой высокой отметки за период с конца 2010 года. Ускорение роста было практически повсеместным: укрепление экономики наблюдалось в США, еврозоне, Японии, Восточной Европе и Центральной Азии. В середине сентября цены на нефть повысились почти до 55 долларов за баррель, что было обусловлено перебоями в поставках нефти в Мексиканском заливе, вызванными ураганом, а также известиями о том, что увеличение предложения нефти в США происходит медленнее, чем ожидалось, в том числе, из-за временной приостановки роста добычи сланцевой нефти в США. После периода оживленного роста, отмечавшегося во втором квартале 2017 года, в июле рост экономической активности в России замедлился на фоне слабых показателей обрабатывающей промышленности. Вследствие устойчивого замедления инфляции 15 сентября Банк России снизил ключевую ставку на 50 процентных пунктов до 8,5%. Благодаря позитивной динамике нефтяных цен в первом полугодии федеральный бюджет был исполнен с нулевым первичным дефицитом при том, что за тот же период прошлого года дефицит федерального бюджета составил 2,4% ВВП. Несмотря на ряд нормативно-правовых мер, принятых правительством с целью повышения устойчивости банковской системы, сохранение ее стабильности остается одной из главных задач ввиду того, что в последнее время целый ряд крупных банков оказались неспособными выполнять свои обязательства, включая крупнейший частный системообразующий банк «Открытие».

##### Последние тенденции экономического развития в России

В августе курс рубля к доллару оставался без изменений, несмотря на рост нефтяных цен и продолжающийся приток капитала в страны с формирующимся рынком.



При том, что средняя цена нефти (Brent) выросла в августе на 5,5% по сравнению с июлем, рубль укрепился всего на 0,03%. Поскольку пятилетний CDS-спред России упал с 166 б.п. в июле до 150 б.п. в августе, что свидетельствовало об улучшении восприятия рисков инвесторами, фактором, который оказал понижающее давление на рубль в августе, возмож-

но, является выплата корпоративных дивидендов. Во втором квартале 2017 года главным двигателем экономического роста были неторгуемые сектора. Росстат опубликовал статистические данные о производстве за второй квартал 2017 года. Общий вклад неторгуемых секторов в экономическое развитие составил 1,6 процентных пункта и превысил вклад торгуемых секторов (0,6 процентных пункта). Наибольший вклад в экономический рост внес сектор оптовой торговли, однако, возможно, этот эффект носит разовый характер. При этом мы ожидаем, что во втором полугодии экономический рост будет опираться на строительную отрасль, которая находится в процессе восстановления.

В июле рост экономической активности замедлился. В июле индекс производ-

<sup>4</sup> <http://www.vsemirnyjbank.org/ru/country/russia/brief/monthly-economic-developments>

ства в основных направлениях экономической деятельности<sup>1</sup> вырос на 1,8% в годовом выражении (в июне – на 4,5%) и сократился на 0,9% в месячном выражении с учетом сезонности. Несмотря на положительный эффект, обусловленный значительным ростом в строительной отрасли (7,1% к соответствующему периоду предыдущего года), что свидетельствовало о дальнейшем увеличении объема инвестиций, и рост в транспортном секторе (6,2% к соответствующему периоду предыдущего года), показатели производства в основных направлениях экономической деятельности ухудшало промышленное производство. В июле объем промышленного производства вырос на 1,1% в годовом выражении (в июне – на 3,5%) и сократился на 0,5% в месячном выражении с учетом сезонности. В обрабатывающих отраслях сокращение составило 0,8% к соответствующему периоду предыдущего года, что было связано с падением объема производства прочих транспортных средств (-33,3% к соответствующему периоду предыдущего года), которое носит крайне изменчивый характер. В августе показатель PMI в обрабатывающих отраслях составил



Источник: Росстат, Haver Analytics, команда Всемирного Банка.

51,6 (в июле – 52,7), что свидетельствует об устойчивом, хотя и более медленном, улучшении условий производства в обрабатывающих отраслях.

В августе потребительская инфляция замедлилась до рекордно низкого уровня и составила 3,3% (в июле – 3,9%). Продовольственная инфляция снизилась с 3,8% (к соответствующему периоду предыдущего года) в июле до 2,6% (к соответствующему периоду предыдущего года) в августе и стала главным фактором замедления потребительской

инфляции. Базовый индекс потребительских цен сократился с 3,3% (к соответствующему периоду предыдущего года) в июле до 3% (к соответствующему периоду предыдущего года) в августе, что свидетельствовало о снижении инфляционного давления. Благодаря устойчивому замедлению инфляции 15 сентября Банк России смог снизить ключевую ставку на 50 процентных пунктов до 8,5%. При этом Банк России указал на то, что в среднесрочной перспективе существуют такие факторы инфляционного риска, как внешняя волатильность, колебания обменного курса, возможное уменьшение склонности к сбережению, структурный дефицит рабочей силы в некоторых секторах экономики, а также сохранение значительной чувствительности инфляционных ожиданий к изменениям цен на отдельные группы товаров и услуг. Банк России отметил, что в течение двух следующих кварталов возможны дальнейшие снижения ключевой ставки.

В июле показатели рынка труда оставались без изменений. Продолжающийся рост реальной заработной платы подкреплял потребительский спрос. В июле безработица оставалась на том же уровне, что и в предыдущем месяце (5,1%). Уровень безработицы с учетом сезонности тоже не



Источник: Росстат, Haver Analytics, команда Всемирного Банка.



изменился (5,3%). Реальная заработная плата продолжала расти и в июле увеличилась на 4,6% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года; однако с учетом сезонности она сократилась по сравнению с июнем на 0,3%. В июле реальные располагаемые доходы сократились на 0,9% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года и не изменились по сравнению с предыдущим месяцем с учетом сезонности. За первые семь месяцев 2017 года сокращение составило, в среднем, 0,9% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года. В начале года пенсии были проиндексированы по уровню инфляции, и это означало, что реальный рост пенсий был близок к нулю. 4



Источник: Росстат, Haver Analytics, команда Всемирного Банка.

В период с января по июль 2017 года на фоне более высоких цен на нефть первичный дефицит федерального бюджета сократился до нуля (за аналогичный период прошлого года он составил 2,4% ВВП). В январе-июле 2017 года доходы федерального бюджета составили 16,6% ВВП, что на 1,5% ВВП больше, чем за тот же период прошлого года, причем нефтяные доходы увеличились на 1% ВВП. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года первичные расходы со-

сократились на 0,9% ВВП до 16,6% ВВП за счет сокращения расходов на национальную оборону (-0,5% ВВП), национальную безопасность (-0,2% ВВП) и здравоохранение (-0,2% ВВП). Благодаря увеличению ненефтяных доходов федерального бюджета (налог на прибыль предприятий, акцизы, НДС) первичный ненефтяной дефицит сократился с 8% ВВП до 6,6% ВВП. В целом, дефицит федерального бюджета сократился с 3,1% ВВП в предыдущем году до 0,7% ВВП.

На фоне восстановления экономики улучшились показатели банковского сектора. Возобновление экономического роста и стабилизация макроэкономических индикаторов способствовали улучшению конъюнктуры рынка в банковском секторе. В июле отмечался дальнейший рост рублевых кредитов населению, опиравшийся на медленно восстанавливающийся потребительский спрос. Рост рублевых кредитов населению ускорился в июле до 7,6% (к соответствующему периоду предыдущего года), в то время как в июне он составил 6,6%. Отмечался дальнейший рост рублевых кредитов предприятиям, выразившийся небольшими однозначными числами. Ключевые показатели кредитного риска и эффективности банковского сектора оставались стабильными. По состоянию на 1 июля 2017 года совокупный показатель достаточности капитала банковского сектора составлял 12,9%. Объем проблемных кредитов стабилизировался на уровне, близком к 10%. Уровень рентабельности банков продолжал повышаться, и по со-



Источник: ЦБ РФ.



стоянию на 1 июля 2017 года рентабельность активов и рентабельность капитала составляли, соответственно, 1,7% и 14,4%.

Наряду с улучшением основных показателей банковского сектора отмечалась значительная волатильность, обусловленная продолжающейся консолидацией отрасли. Банк России продолжил работу по расчистке банковской системы, сократив количество банков, не выполняющих нормативы и осуществляющих рискованные операции: число банков в России сократилось с 623 в начале 2017 года до 582 по состоянию на 1 августа 2017 года. Несмотря на ряд нормативно-правовых мер, принятых правительством с целью повышения устойчивости банковской системы, сохранение ее стабильности остается одной из главных задач ввиду того, что в последнее время целый ряд крупных банков оказались неспособными выполнять свои обязательства, включая крупнейший частный системообразующий банк «Открытие» (3% активов банковского сектора). В процессе спасения банка «Открытие» Банк России собирается апробировать новый механизм санации банков: он возьмет банк под свой прямой контроль и проведет его финансовое оздоровление путем участия в капитале с возможной последующей продажей банка инвесторам.

### ФАКТОРЫ И УСЛОВИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ (ПРОГНОЗ)<sup>5</sup>

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого. Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

#### Исходные условия для формирования вариантов развития экономики

	вариант	2014	2015	2016	2017	2018	2019
		отчет		прогноз			
1. Внешние и сопряженные с ними условия							
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.	Б.	98	51,2	41	40	40	40
	Б.+Ц+			41	48	52	55
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл./тыс. куб. м	Б.	314	225,6	154,6	158,7	153,5	160,6
	Б.+				173,9	194,5	212,6
	Ц.+				174,2	194,8	212,9
Цены на газ (дальнее зарубежье), долл./тыс. куб. м	Б.	346	245,4	165,2	169,3	161,7	169,2

<sup>5</sup><http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20151026>

	Б.+ Ц.+				185,6	204,9	224,0
					185,6	204,9	224,0
Темпы роста мировой экономики							
Мир	Б.,Б.+, Ц.+	3,4	3,1	2,9	3,3	3,6	3,6
США	Б.,Б.+, Ц.+	2,4	2,4	1,5	2,2	2,4	2,3
Еврозона	Б.,Б.+, Ц.+	0,9	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5
Китай	Б.,Б.+, Ц.+	7,3	6,9	6,5	6,2	6,0	5,9
Экспорт нефти, млн. тонн							
	Б.	223,5	244,5	256,7	268,4	275,3	277,6
	Б.+ Ц.+				268,7	276,7	276,2
					271,7	279,7	279,2
Экспорт природного газа, млрд. куб. м							
	Б.	174,3	185,5	196,7	195,0	195,1	195,1
	Б.+ Ц.+				195,0	195,1	195,1
					199,6	200,2	200,2
Экспорт СПГ, млн. тонн							
	Б.	9,2	9,6	10,0	9,9	13,9	16,2
	Б.+ Ц.+				9,9	13,9	16,2
					9,9	14,6	19,7
Экспорт нефтепродуктов, млн. тонн							
	Б.	165,3	171,7	160,0	151,6	147,1	145,5
	Б.+ Ц.+				151,6	147,1	145,5
					147,1	139,6	134,5
Добыча нефти, млн. тонн							
	Б.	525,0	533,2	544,0	548,0	553,0	553,0
	Б.+ Ц.+				548,0	553,0	553,0
					551,0	556,0	556,0
Добыча газа, млрд. куб. м							
	Б.	639,2	633,4	637,8	640,5	648,3	652,0
	Б.+ Ц.+				640,5	648,3	652,0
					647,6	659,0	668,0
2. Внутренние условия							
Инфляция (ИПЦ) за период, прирост цен %							
	Б.	11,4	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
	Б.+ Ц.+				4,5	4,3	4,1
					4,3	3,9	3,9
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США							
	Б.	38,4	61,0	67,5	67,5	68,7	71,1
	Б.+ Ц.+				63,3	62,1	61,3
					62,3	60,7	59,1
Курс евро к доллару, среднегодовой							
	Б.	1,33	1,11	1,11	1,10	1,10	1,10
Индекс реального эффективного обменного курса рубля, % к предыдущему году							
	Б.	-8,4	-16,5	-5,0	3,8	0,3	-1,5
	Б.+ Ц.+				10,9	4,4	3,4
					15,5	8,5	2,4
Демографическая ситуация в среднем за год, млн. чел.*							
Численность населения							
	Б.,Б.+, Ц.+	143,8	146,4	146,7	147,0	147,2	147,4
Численность населения трудоспособного возраста							
	Б.,Б.+, Ц.+	84,6	84,8	83,7	82,8	81,9	81,2
Численность населения старше трудоспособного возраста							
	Б.,Б.+, Ц.+	34,1	35,6	36,4	37,1	37,7	38,2
Численность экономически активного населения, млн. чел.							
	Б.	71,7	72,7	72,7	72,3	72,0	71,5
	Б.+ Ц.+				72,3	72,0	71,5
					72,3	72,0	71,5

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики. Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается су-

щественное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства.

В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению – до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характери-

зоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

### **3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА**

г.Сургут находится на территории Западно-Сибирской равнины, в центральной её части — тайге, среднесибирской неизменности, на среднем течении и правом берегу р. Обь. Рельеф города практически как и весь ХМАО представлен сочетанием

равнин, предгорий и гор. Выделяются возвышенные равнины (150—301 м.), низменные (100—150 м.), а также низины (менее 100 м.).

Сургут расположен в 250 км к востоку от Ханты-Мансийска, в 708 км к северо-востоку от Тюмени и в 2889 км до Москвы. Площадь городской территории — 21 009 гектаров.

Сургут находится в часовом поясе, обозначаемом по международному стандарту как Yekaterinburg Time Zone (YEKT).

Главной рекой Сургута является Обь. Для Оби характерна пойменная много рукавность. В районе Сургута русло реки разделяется на два основных рукава — Обь и Юганскую Обь. Протяженность Сургутского участка Оби составляет 100 км. Простирается от устья р. Тромъеган (пос. Широково) до устья р. Пим (пос. Высокий Мыс) и относится к широтному отрезку Средней Оби. Сургутская пойма является восточным сектором Сургутского южнотаежного пойменного геоботанического округа, ограниченного устьями рек Тромъеган и Иртыш. Пойма разделена сетью протоков, крупнейшая из них протока Юганская Обь. Ширина поймы достигает 40 км, высота над меженным уровнем реки составляет 6-7(9) м.

Подъём воды намечается в конце апреля, в начале мая его скорость достигает 0,5 м в сутки и более. В мае начинается ледоход. После освобождения реки от льда практически сразу происходит заливание поймы. Сход воды начинается во второй половине июля (нередко в начале августа), после практически двухмесячного стояния. В конце августа уровень воды стабилизируется. Летне-осенние паводки наблюдаются редко (1 раз в 2-3 года), при этом вода поднимается как правило не больше чем на метр.

По климатическим условиям район приравнен к Крайнему Северу. Климат континентальный. Зима умеренно-холодная, продолжительная — со второй половины октября до середины апреля. Средняя температура января  $-20,9$  °С. Устойчивый снежный покров с конца октября по начало мая. Весна прохладнее осени, заморозки (до  $-2$  °С) возможны в первую неделю июня. Лето умеренно — теплое, средняя температура июля  $+17,4$  °С. Осень с начала сентября до середины октября.

Населения города по состоянию на 1 января 2011 года составляло 308,1 тыс. человек[2]. Город занимает 62-е место по численности населения в России. За 6 месяцев 2008 года своё место жительства сменили почти 1500 сургутян. С начала 2009 года численность города пополнили 1060 новорожденных. Основной отток жителей Сургута происходит за счёт миграции.

Число официально зарегистрированных безработных в городе постоянно сокращается. На первое июля 2008 года статус безработных имели 480 человек. В черте города проживает около 80 % населения, 20 % проживает в сельской местности. Численность мужчин меньше численности женщин и выражается в соотношении:

За последние 10 лет в Сургуте коэффициент рождаемости увеличился примерно на 70 %. Смертность заметно снизилась.

Сургут считается городом молодежи, так как основную часть жителей составляют лица до 25-35 лет. В 2008 году численность трудоспособного населения Сургута составила 180 000 человек. Средняя продолжительность жизни сургутян составляет 67 лет, у мужчин этот показатель — 62 года, а у женщин — 73 года. Численность населения старше трудоспособного возраста — 15 %, численность населения моложе трудоспособного возраста — 21 %.

Экономика Сургута связана с добычей нефти и переработкой попутного газа. Крупнейшие предприятия — ОАО «Сургутнефтегаз» (СНГ) и ООО «Газпром трансгаз Сургут». А «Газпром трансгаз Сургут» является основной составляющей российского «Газпрома».

Также в городе расположены две крупные электростанции (ГРЭС) объединён-

ной энергетической системы Урала, работающие на попутном и природном газе. Первая из них, Сургутская ГРЭС-1 мощностью 3280 МВт принадлежит ОАО «ОГК-2», вторая, Сургутская ГРЭС-2 (5200 МВт), принадлежит ОАО «ОГК-4», штаб-квартира которой расположена в Сургуте. Так как станции находятся близко друг к другу, то их вместе можно считать крупнейшей в мире ТЭС.

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 распределительной сетевой компанией. ОАО «Тюменьэнерго» обеспечивает централизованное электроснабжение на территории более 1 млн кв. км. 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.).

В городе имеется около 40 различных отделений банков.

Все более значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Количество субъектов малого предпринимательства ежегодно растет на 4-5 процентов. 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», ОАО «Сургутский городской молочный завод», принадлежащий компании ОАО «Вимм-Билль-Данн», ООО «Мясокомбинат „Сургутский“», ЗАО «Пивоваренный завод „Сургутский“». Производством и реализацией экологически чистой сельскохозяйственной продукции — мяса свиней и крупного рогатого скота, овощей, зеленых культур, молока, копченых мясных продуктов — занимается муниципальное сельскохозяйственное предприятие «Северное».

#### **Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития муниципального образования городской округ город Сургут за январь-июнь 2017 года<sup>6</sup>**

Основные показатели социально-экономического развития муниципального образования за январь-июнь 2017 года (темпы роста к уровню соответствующего периода 2016 года):

- индекс промышленного производства – 108%;
- инвестиции в основной капитал в сопоставимых ценах – 81,2 %;
- объём выполненных работ и услуг по виду деятельности «строительство» в сопоставимых ценах – 95,4%;
- ввод в эксплуатацию жилых домов – увеличение в 8 раз;
- выполнено услуг по виду экономической деятельности «транспорт и связь» в сопоставимых ценах – 88,8%;

<sup>6</sup> <http://admsurgut.ru/rubric/19017/Osnovnye-socialno-ekonomicheskie-pokazateli>

- оборот розничной торговли в сопоставимых ценах – 101,2 %;
- объём платных услуг населению в сопоставимых ценах – 100,2 %;
- поступление налоговых доходов в бюджетную систему – 112,4 %;
- численность постоянного населения (на конец периода) – 103,2 %;
- уровень регистрируемой безработицы (на конец периода) – 0,14 %;
- среднемесячный душевой доход – 101,1 %;
- среднемесячная заработная плата – 103,8 %;
- среднемесячная трудовая пенсия по старости – 103,7 %;
- реальные доходы населения – 95,4 %;
- реальная заработная плата – 97,9 %;
- реальная трудовая пенсия по старости – 97,8 %.

Общее количество организаций, зарегистрированных по городу Сургуту, около 14 тысяч единиц.

Ведущим фактором экономической стабильности остается промышленное производство, занимающее 68 % в совокупном объеме валового продукта города по крупным и средним предприятиям.

По предварительным данным январь-июнь 2017 год объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним производителям промышленной продукции составил 226,3 млрд. рублей, индекс промышленного производства к уровню аналогичного периода предыдущего года – 108 %, индекс цен – 109,3 %.

Структура отгруженного продукта промышленных производств по оценке за отчетный период в разрезе видов экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 0,8 % (– 0,4 %),
- обрабатывающие производства – 81,4 % (+ 4,4 %),

обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 17,1 (–3,9 %);

водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 0,7 % (– 0,1 %).

Сокращение объемов выработки электроэнергии обусловлено диспетчерским графиком, который рассчитан по заявленной потребности и с учетом проводимых ремонтов основного производственного оборудования на Сургутских ГРЭС.

Увеличение отпуска теплоэнергии за отчетный период по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года связано с более низкими температурами наружного воздуха в зимний период 2017 года, чем в соответствующем периоде предыдущего года.

Стратегия развития энергетической отрасли направлена на поддержание высокого уровня конкурентоспособности, обеспечение требуемого объема доступных рабочих мощностей с применением передовых высокоэффективных технологий производства и управления.

Отдельные обрабатывающие отрасли, ориентированные на конечный спрос, сталкиваются с сильной конкуренцией ввозимой продукции.

Устойчиво развиваются секторы обрабатывающих отраслей, ориентированные на выпуск текстильной продукции, полиграфической продукции, строительных материалов, предоставление услуг по восстановлению и оснащению железнодорожных локомотивов и прочего подвижного состава, ремонт и монтаж машин и оборудования.

Обрабатывающими предприятиями по предварительным данным за январь-июнь 2017 года произведено в натуральном выражении (в процентах к уровню соответствующего периода предыдущего года):

- конструкций и деталей железобетонных – 101,9 тыс. куб. м (114,7 %);
- хлебобулочных изделий – 6 364,2 тонн (97,3 %);

- кондитерских изделий – 170,1 тонн (95,8 %);
- колбасных изделий – 3 525,6 тонн (95,7 %);
- мясных полуфабрикатов – 504,5 тонн (101,3 %).

Несмотря на проведение процедуры банкротства в отношении общества с ограниченной ответственностью «Югорский мясокомбинат» рост объемов производства полуфабрикатов в городе обеспечен запуском нового цеха для переработки мяса.

Среди муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа - Югры Сургут занимает лидирующие позиции по объему работ и услуг, выполненных по виду деятельности «строительство». По предварительным данным за январь-июнь 2017 года объем работ и услуг, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 11,5 млрд. рублей, индекс физического объема – 95,4 %.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования по предварительным данным за январь-июнь 2017 года составил 9,8 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года – 81,2 %. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 4,15 % (0,4 млрд. рублей).

По виду экономической деятельности «транспорт и связь» по предварительным данным за январь-июнь 2017 года объём оказанных услуг составил 80 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года – 88,8 %. Значительное снижение объёмов выручки произошло по воздушному транспорту в связи с учетом основных объемов данных пассажирских перевозок по другому муниципальному образованию.

Торговая сеть города в последние годы расширяется, в основном, за счет ввода в эксплуатацию крупных торговых объектов, в каждом из которых сосредоточено значительное количество предприятий розничной торговли и сферы услуг различного формата, специализации, ценового сегмента, в том числе известных брендов. В розничной торговле доминируют торговые сети различной специализации, ценовой политики, форматах: гипермаркеты, супермаркеты, магазины эконом-класса.

В 2017 году, несмотря на сохранение тенденции сокращения покупательной способности доходов населения, благоприятный деловой климат и рост численности населения способствуют выходу темпов роста объемов рынка товаров и услуг рынка в область положительных значений.

В отчетном периоде по предварительным данным (по крупным и средним организациям) оборот розничной торговли составил 26 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода предыдущего года – 101,2 %, оборот общественного питания – 1,6 млрд. рублей (100,4 %), объём платных услуг населению – 11,3 млрд. рублей (100,2 %).

Рынок товаров и услуг города при всех негативных процессах последних лет остается самым емким на территории округа.

В общем объеме платных услуг, оказываемых населению, основная доля приходится на услуги обязательного характера – жилищно-коммунальные услуги, транспортные услуги и услуги связи. Повышение качества предоставления услуг городского пассажирского транспорта населению проводится в рамках реализации концепции долгосрочной целевой программы «Развитие городского пассажирского транспорта города Сургута на период до 2015 года и на перспективу до 2020 года». Продолжается развитие современных телекоммуникационных услуг.

Общая площадь жилищного фонда (квартир) муниципального образования на 30.06.2017 составила 7,9 млн. кв. метров, к уровню соответствующего периода предыдущего года общая площадь жилищного фонда (квартир) увеличилась 278,5 тыс. кв. метров или на 3,7 %.

Конкуренция на рынке гостиничных услуг способствует повышению стандар-



тов обслуживания и расширению спектра услуг. В городе функционируют окружные лидеры гостиничного бизнеса, эффективно использующие рекреационные возможности и туристские ресурсы нашего региона.

Рост численности населения, развитие торговой и развлекательной инфраструктуры остаются основными факторами роста сектора бытового обслуживания населения, что, в свою очередь, способствует росту конкуренции, и, как следствие, повышению качества оказываемых услуг, расширению спектра предоставляемых услуг, оказываемых отдельным предприятием, увеличивается количество работников, повышается их квалификация и профессиональный уровень.

По состоянию на 30.06.2017 бытовые услуги населению города оказывали 1036 предприятий с общим количеством рабочих мест около 4,2 тыс. единиц. К уровню соответствующего периода предыдущего года количество предприятий бытового обслуживания увеличилось на 4,8 % (на 47 единиц), количество рабочих мест – на 5,3 % (на 209 единиц).

На территории города Сургута осуществляют свою деятельность около 9 тысяч малых предприятий и 12,1 тысяч индивидуальных предпринимателей. Доля занятых в малом бизнесе – 26,8 % от общей численности занятых на территории города.

Оборот малого бизнеса за январь-июнь отчетного года составил 75,3 млрд. рублей, объем налоговых поступлений в бюджет муниципального образования от деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства - 865,6 млн. рублей или 21,4 % от налоговых поступлений в бюджет муниципального образования.

Важнейшими составляющими уровня жизни являются доходы населения и уровень потребления материальных благ и услуг, обеспеченный доходами населения.

Несмотря на то, что в связи с кризисными явлениями в экономике в последние годы снизились темпы прироста всех видов денежных доходов населения, структура доходов претерпела некоторые изменения.

В структуре денежных доходов населения увеличилась доля социальных трансфертов, обусловленная более высокими темпами прироста размера пенсий и пособий в 2014 - 2015 годах, а также ростом численности населения старше трудоспособного возраста. Численность пенсионеров всех категорий на 30.06.2017 составила 90,7 тыс. человек, в том числе пенсионеров по старости – 80,5 тыс. человек. Рост численности к уровню соответствующего периода предыдущему году – 5,7 % и 4,9 % соответственно.

Также в структуре денежных доходов населения увеличивается доля доходов от предпринимательской деятельности, чему способствует интенсивное развитие сектора малого и среднего предпринимательства.

По уровню средней заработной платы город занимает одно из первых мест среди муниципалитетов округа.

В 2017 году сохраняются как тенденция снижения покупательной способности доходов населения, обусловленная опережением темпов роста потребительских цен по сравнению с темпами роста доходов населения, так и тенденция более глубокого падения покупательной способности доходов в целом по сравнению со снижением покупательной способности основных видов доходов населения - заработной платы и пенсии.

В январе – июне 2017 года по предварительным данным среднемесячный денежный доход на душу населения составил 49 тыс. рублей, в том числе располагаемый (за вычетом налогов и обязательных платежей) – 43 тыс. рублей, среднемесячная заработная плата одного работающего (по крупным и средним организациям) – 78 тыс. рублей, среднемесячная трудовая пенсия по старости – 21 тыс. рублей.

В связи с более низкими темпами инфляции падение покупательной способности доходов менее глубокое по сравнению с уровнем 2015 - 2016 годов.

С учетом корректировки на индекс потребительских цен покупательная способность доходов населения в целом к уровню соответствующего периода 2016 года снизилась на 4,1 % (реальные денежные доходы населения составили 95,9 %), в том числе заработной платы – на 2,1 % (97,9 %), трудовой пенсии по старости – на 2,2 % (97,8 %).

Соотношение доходов и величины прожиточного минимума: среднедушевой доход обеспечил 3,3 прожиточного минимума, заработная плата – 5 прожиточных минимумов трудоспособного человека, трудовая пенсия по старости – 1,8 прожиточного минимума пенсионера.

Снижение реальных доходов населения или их покупательной способности продолжает оставаться сдерживающим фактором роста потребительских цен.

Темпы инфляции в 2017 году снизились по сравнению с предыдущим годом, индекс потребительских цен за январь-июнь 2017 года к уровню соответствующего периода 2016 года составил 106 % (январь-июнь 2016 года – 109,3 %).

Незначительный рост общего объема потребления определяется ростом численности населения, снижение среднедушевого потребления связано с сохранением тенденции сокращения потребительского спроса домашних хозяйств, обусловленного продолжающимся сокращением покупательной способности доходов населения.

При всех негативных процессах по среднедушевому потреблению товаров и услуг город на одном из первых мест среди муниципальных образований округа, чему способствует и интенсивное развитие инфраструктуры города.

Обеспеченность населения города торговыми площадями превышает нормативный показатель в 2,6 раза, аптеками – в 6 раз, предприятиями общепита общедоступной сети – в 1,6 раза, жильем, предприятиями бытового обслуживания и гостиницами – в 1,2 раза.

Основными проблемами развития города остаются:

1. Зависимость бюджетного потенциала региона в целом и города, в частности, благосостояния населения от финансово-экономического положения системообразующих предприятий топливно-энергетического комплекса, которое, в свою очередь, зависит от ситуации на мировых сырьевых рынках.

2. Потребность реконструкции объектов инфраструктуры внешнего транспорта.

3. Износ основных средств энергопроизводств.

4. Демографическая ситуация, характеризующаяся процессом смены поколений, обуславливающим снижение доли населения в трудоспособном возрасте.

5. Ограниченность бюджетных средств на развитие города:

- на строительство и ремонт автомобильных дорог;
- на строительство, реконструкцию и ремонт инженерных сетей;
- на переселение из жилищного фонда временных ветхих, аварийных и непригодных для проживания строений;
- на строительство, реконструкцию и ремонт объектов культуры, молодежной политики и спорта, большинство из которых находятся в приспособленных помещениях, имеют высокий износ, по ряду учреждений сохраняется низкая обеспеченность.

### 3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ

Оцениваемые объекты являются представителями рынка коммерческой недвижимости в сегменте торгово-офисных объектов.

**Тенденции рынка торговой недвижимости в регионах России в 2016 году<sup>7</sup>**

<sup>7</sup> <http://ekbrealty.ru/news/retail/6912/>

Международная консалтинговая компания CBRE обозначила основные тенденции развития рынка торговой недвижимости в регионах России в 2016 году.

Неопределенность в части спроса со стороны ритейлеров, а также дорогое и малодоступное финансирование стали основными причинами снижения девелоперской деятельности в России. В результате, фактический объем ввода новых торговых центров в 2016 году может стать самым низким за последние 10 лет.

Ввод торговых площадей в 2015 году составил 1,9 млн. кв. м, что на 13% ниже прошлогоднего значения. В 2016 году ввод торговых центров в России будет почти на 30% ниже 2015 года, во многом, за счет сокращения нового предложения в региональных городах.

Среди 10 самых насыщенных рынков торговой недвижимости, города-миллионники составляют лишь половину. К перспективным городам для развития торговой недвижимости относятся Владивосток, Хабаровск, Набережные Челны, Киров и Чита.

Несмотря на ряд неблагоприятных макроэкономических предпосылок, интерес международных розничных сетей к российскому региональному рынку сохраняется во многом в связи более низкой конкуренцией, чем в Москве, достаточно высокой покупательной способностью на отдельных рынках и выгодными коммерческими условиями. Из 53 брендов, вышедших на рынок России в 2015 году, 13 решило осуществить свой выход через региональные рынки.

Основные тенденции рынка торговой недвижимости в России в 2016 году:

- На 2016 год в России девелоперами анонсирован ввод торговых площадей свыше 2 млн. кв. м. По нашим оценкам, учитывая понимание стадий строительства и сдачи в аренду каждого объекта, в 2016 году фактический ввод составит порядка 1,3 млн. кв. м.
- Текущие условия кредитования и сохраняющийся спад в экономике России не способствуют началу строительства новых проектов. Строительство проектов на финальных стадиях с гарантированным финансированием, вероятнее всего, будет завершено в течение 2016-2017 годов.
- Интерес девелоперов и ритейлеров к крупным городам (Москва, Санкт-Петербург, города-миллионники) будет сохраняться, во многом, в связи с высокой покупательной способностью на этих рынках.
- Торговые центры в городах с высокой обеспеченностью населения торговыми площадями (например, Екатеринбург, Краснодар, Тюмень, Ярославль) на данный момент нуждаются в реконцепции. Даже относительно небольшие по затратам меры могут повысить лояльность существующих посетителей и увеличить посещаемость торгового центра.
- Крупные ритейлеры ценовых сегментов «средний» и «эконом» продолжают активную региональную экспансию: в 2016 году развитие в регионах планируют такие розничные операторы, как OBI, Leroy Merlin, Декатлон, H&M, McDonald's, KFC, Subway, Nathan's Famous.
- Другие сети, ради сохранения устойчивых позиций на рынке, продолжают сокращать нерентабельные торговые точки в регионах, что может привести к дальнейшему росту доли вакантных площадей на отдельных рынках и увеличению сроков заполняемости новых торговых центров.

Михаил Рогожин, управляющий директор отдела торговых помещений CBRE в России, комментирует:

«Розничные операторы в регионах стали более тщательно подходить к выбору и оценке локации для размещения торговых точек. Тренд на оптимизацию бизнеса и закрытие неприбыльных торговых точек в регионах со стороны ряда ритейлеров, вероятно, сохранится в 2016 году. Однако это будет компенсироваться достаточно высокой активностью крупных международных и федеральных сетевых опера-

торов, которые традиционно выступают в торговых центрах в качестве якорных арендаторов, а также розничных операторов демократичных ценовых категорий. Общая площадь заявленных проектов на 2016-2017 гг. в России (включая Москву и Санкт-Петербург) составляет 3,2 млн. кв. м, это почти 15% от сегодняшнего общего объема. Однако учитывая текущие условия кредитования, не все заявленные проекты будут введены в срок. По нашим оценкам, лишь около 60% проектов будет реализовано в 2016-2017 гг., остальные скорее будут отложены и выйдут на рынок не раньше 2018-2019 годов».

### **Анализ регионального рынка недвижимости<sup>8</sup>**

Рынок недвижимости ХМАО развит неравномерно. Наибольшее количество предприятий, осуществляющих операции с недвижимым имуществом, представленные на рынке недвижимости округа по данным портала развития предпринимательства округа, наблюдается в крупных городах округа: в Сургуте -167, Нижневартовске -68, Ханты-Мансийске -32, Нефтеюганске-22. Основные организации на рынке недвижимости в городах :

– г.Сургут: АН «33 квадратных метра», АН «Иваницкий и партнеры», ООО «Белинская и партнеры», ООО «Монолит», АН «Герц», АН «М-пульс», АН «Ковчег», АН «Риэлт-сервис».

– г.Нижневартовск : [ООО Ипотечно-Брокерское Агентство «Ваш Новый Адрес»](#), АН «Мир», АН «Белый город», АН «Премиум», АН «Элита плюс».

– г.Ханты-Мансийск : АН «Надежный партнер», АН «Капиталь», ООО «Югра Реклама Сервис».

– г. Нефтеюганск: ООО АН «Мега», ООО «Вега».

В остальных населенных пунктах количество операторов единичное, сделки с недвижимостью заключаются либо в частном порядке, либо с привлечением специалистов из соседних крупных населенных пунктов.

Наибольшее количество предложений зарегистрировано в крупных городах. Значительно слабее развит рынок недвижимости в городах с численностью населения до 50 тыс. чел. В остальных населенных пунктах, имеющих низкую численность населения, сделки с объектами недвижимости единичны и не отражают основные тенденции в ценообразовании.

Среди муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа - Югры Сургут занимает лидирующие позиции по объему работ и услуг, выполненных по виду деятельности «строительство». За январь-декабрь 2016 года объем работ и услуг, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 31,3 млрд. рублей, индекс физического объема - 86,2 %.

В отчетном году отмечается замедление снижения показателя, что обусловлено положительной динамикой строительства зданий жилого и нежилого назначения, объем ввода которых составил 517,4 тыс. кв. метров или 112,2 % к уровню 2015 года.

В общей площади построенных зданий, нежилые составляют около 50 % (250 тыс. кв. метров). В структуре нежилых зданий 85,6 % занимают здания коммерческого назначения, построенные за счет частных инвесторов и 14,4 %, построенные здания социальной направленности с привлечением бюджетных средств.

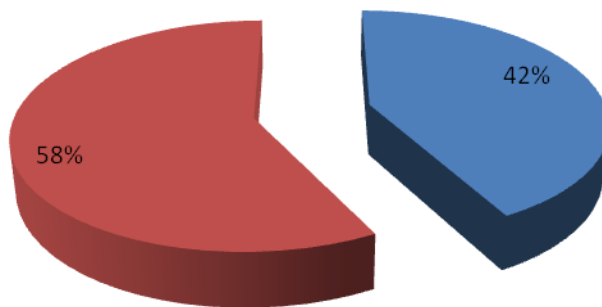
Объем строительства зданий коммерческого назначения составил 214,0 тыс. кв. метров или 117 % к уровню 2015 года. При этом строительство организаций торговли снизилось, больше введено площадей административных, офисных зданий (на 44,6 %), рост площадей производственного и свободного назначения увеличился на 53,4 тыс. кв. метров. Среди введенных объектов наибольший объем приходится:

<sup>8</sup> Анализ оценщика с использованием публичных и доступных источников информации в сети Интернет: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [irg.ru](http://irg.ru), <https://rosrealt.ru/> и др.

- 42,2 % (89,1 тыс. кв. метров) коммерческой недвижимости производственного назначения;
- 29,3 % (61,8 тыс. кв. метров) коммерческой недвижимости свободного назначения;
- 24,1 % (50,8 тыс. кв. метров) офисного назначения;
- 4,5 % (9,5 тыс. кв. метров общей площади) коммерческой недвижимости, предназначенной для торговли.

**Анализ вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Сургут.**

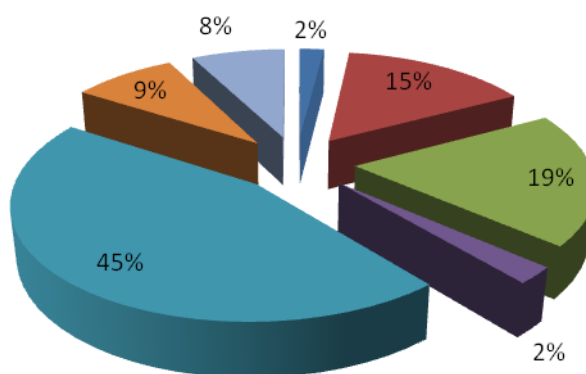
На рынке коммерческой недвижимости г. Сургут выставлено около 650 объектов коммерческого назначения, предлагаемых к продаже либо к аренде. При этом наибольшую долю на рынке (58%) занимают объекты, предлагаемые к аренде.



■ Коммерческая недвижимость, предлагаемая к продаже  
■ Коммерческая недвижимость, предлагаемая к аренде

*Продажа*

Наибольшую долю в предложении, на рынке коммерческой Сургута, занимают объекты коммерческой недвижимости свободного назначения (45%), торгового (19%) и офисного (15%). Объекты прочих видов, предназначенные для складской, производственной деятельности, а также достаточно узкой специализации (гостиничный бизнес, общепит) представлены в существенно меньшем объеме, их удельный вес в структуре рынка не превышает 10%.



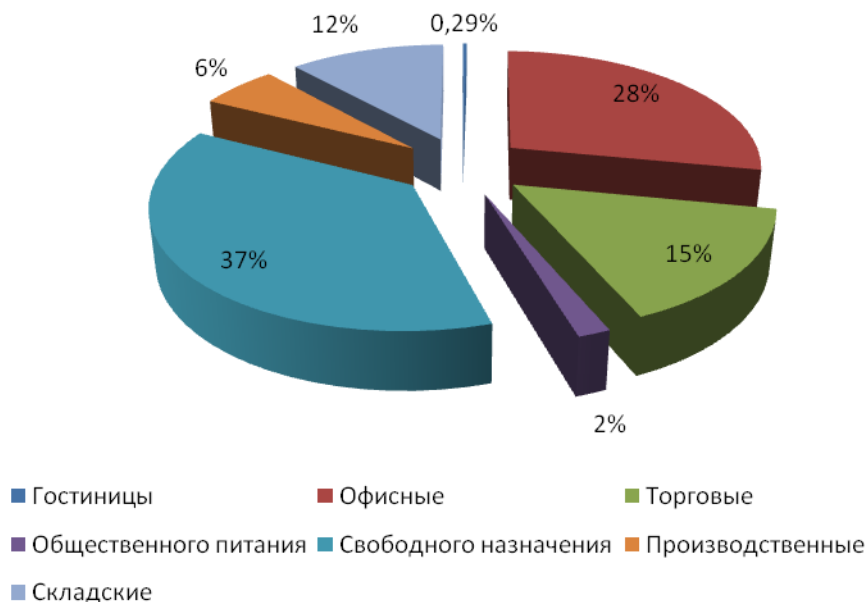
■ Гостиницы                      ■ Офисные                      ■ Торговые  
■ Общественного питания   ■ Свободного назначения   ■ Производственные  
■ Складские

В зависимости от предполагаемого использования объекта сформировалась следующая ценовая ситуация.<sup>9</sup>

Наименование (тип) объекта	Максимальное значение стоимости 1 кв.м., руб.	Минимальное значение стоимости 1 кв.м., руб.	Среднее значение стоимости 1 кв.м., руб.
Гостиницы	70 122	24 583	50 871
Офисные	99 820	23 005	54 490
Торговые	170 000	8 300	61 725
Общественного питания	60 403	28 083	44 135
Свободного назначения	184 414	11 250	57 120
Производственные	42 918	6 587	22 092
Складские	51 667	3 512	25 859
Коммерческая недвижимость, предлагаемая к продаже в среднем по рынку	97 049	15 046	45 185

### Аренда

Несколько иную структуру имеет сегмент аренды.



Наибольшую долю в предложении занимают объекты коммерческой недвижимости свободного назначения (37%), а объекты торгового и офисного назначения занимают 15% и 28% рынка соответственно. Удельный вес площадей прочего назначения не превышает 15%.

Диапазоны арендных ставок в зависимости от назначения объекта:

Наименование (тип) объекта	Максимальное значение арендной ставки, руб.	Минимальное значение арендной ставки, руб.	Среднее значение арендной ставки, руб.
Офисные	1 550	100	766
Торговые	3 714	1 046	350
Общественного питания	988	299	654
Свободного назначения	2 500	50	642
Производственные	600	142	318
Складские	600	51	312
Коммерческая недвижимость, предлагаемая к продаже в среднем по рынку	1 659	281	507

<sup>9</sup>Здесь и далее рассматриваются цены предложения, информация фактических сделок не публикуется в открытом доступе

Наибольшим спросом пользуются объекты офисного и торгового назначения.

Информация о предложениях купли-продажи недвижимости размещается, как правило, в разделах объявлений в печатных СМИ, а также на сайтах объявлений в Интернете. Издаются специализированные издания, посвященные рынку недвижимости: журнал «Сургутская недвижимость», «RESIDENCE», «Справочник по недвижимости Югра», другие печатные издания содержат объявления о купле-продаже и аренде недвижимости в населенных пунктах Ханты-Мансийского автономного округа Югры – это газеты «Сургутский экспресс», «Ярмарка Нижневартовск», «Югорская ярмарка», «Югорский экспресс», «Вариант», другие местные издания - «64 мередиан», «Покачевский вестник», «Маркет пресс», «Деловая перспектива», «Дом рекламы», «Новый город», «Кондинский вестник», «Когалымский вестник», «Звезда Лангепаса», «Мегион-информ», «Федоровский вестник»

Учитывая специфику оцениваемого имущества, оценщик в соответствии с принципом достаточности (ФСО №3), **не приводит** анализ рынков жилой недвижимости РФ и региона, поскольку информация не является необходимой и существенной для проведения оценки, так как динамика цен вторичного рынка жилой недвижимости не влияет на спрос, предложение и формирование рыночной привлекательности объектов оценки.

### 3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

*Наилучшее и наиболее эффективное использование* определяется как 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 (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки).

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости является путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Исходя из ситуации, которая сложилась на рынке в данном секторе рынка, анализа характеристик оцениваемых объектов, месторасположения, физического состояния, оценщик пришел к следующему выводу: оптимальным, то есть наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является использование в качестве торгово-офисных помещений: оцениваемое имущество представляет собой здание административного назначения, с соответствующей планировкой, отделкой, парковочными местами и удобным подъездом, расположенное в окружении аналогичных объектов, имеет продолжительную историю успешного функционирования в качестве административного объекта.

### 3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЁ ВЫБОРА

В соответствии с ФСО №2, при использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

В данном случае, в соответствии с целями оценки и заданием на оценку, определению подлежит справедливая стоимость в соответствии с нормативным документом: "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н.):

➤ **Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.



#### 4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО №1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В соответствии с ФСО №1:

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

*Сравнительный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

##### **Условия и последовательность применения методов доходного подхода в соответствии с ФСО №1**

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

##### **Условия и последовательность применения методов сравнительного подхода в соответствии с ФСО №1**

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объ-

екту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

### **Условия и последовательность применения методов затратного подхода в соответствии с ФСО №1**

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

Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний

Также, в соответствии с ФСО №1, для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

### **Обоснование выбора подхода оценки**

#### **Расчет стоимости объекта**

Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь: 3003,5 кв.м., этаж 1-4, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5, кадастровый номер 86:10:0101212:964 с правом аренды земельного участка.

производился:

- *сравнительным подходом*, моделирующим поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на продажу;
- *доходным подходом*, основанным на расчете дохода от использования недвижимости.

*Затратным подходом*, отражающим фактически затраты на приобретение земельного участка и строительство объекта недвижимости и являющимся приемлемым ориентиром при определении стоимости недвижимого имущества, расчеты не производились.

В соответствии с ФСО №1, затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Однако, в современных рыночных условиях, результаты применения затратного подхода могут существенно отклоняться от результатов расчетов в сравнительном и доходном подходах, поскольку при наличии развитого вторичного рынка недвижимости и значительного количества предложений о продаже аналогичных объектов, разумный покупатель, скорее всего, предпочтет покупку готового (построенного объекта), избегая временных затрат и прочих расходов, сопутствующих процессу строительства.

В соответствии с подпунктом в п.24 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), что не соответствует оцениваемому имуществу, поскольку проведенный анализ рынка свидетельствует о наличии достаточной информации для реализации сравнительного из доходного подходов.

Следует отметить, что расчет стоимости объектов недвижимости методами сравнительного и доходного подходов приводит к определению стоимости единых объектов недвижимости, представляющих собой здание с выделенным земельным участком, либо встроенное помещение с соответствующей долей права земельного участка.

## 5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход оценки стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода в данном случае расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Специалисты использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение "равно желаемого объекта- заместителя".

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади Объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Переданные права на недвижимость;
- Условия продажи;
- Состояние рынка;
- Функциональное назначение объекта (характер предполагаемого использования);
- Местоположение;
- Площадь объекта;
- Техническое состояние;
- иные параметры.

### Описание примененных параметров сравнения

#### Передаваемые права на недвижимость

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, предполагают возможное отчуждение с передачей права собственности, поэтому различия по данному параметру между объектами отсутствуют.

#### Условия продажи

Объекты аналоги выставлены на открытом рынке. Практика показывает, что при определении цены сделки, между продавцом и покупателем происходит торг. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с недвижимостью допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных. Все объекты выставлены к продаже на рынке, информация о предложениях по продаже размещена в открытых и доступных источниках информации, объекты представляют собой цены предложения с готовностью продавцов к возможному торгу.

Для определения величины скидки на возможное уторгование были применены результаты исследования, опубликованные в издании "Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.<sup>10</sup>

В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, скидка на уторгование в зависимости от типа объекта изменяется следующим образом:

Наименование объекта	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10	9,8	10,5

Значение принято по середине интервала 10%.

#### Состояние рынка

Все объекты выставлены на продажу на рынке г. Сургут в общей информационной среде. Отличия между аналогами и оцениваемым объектом по данному фактору отсутствуют, коэффициент принят равным 1.

#### Корректировки на месторасположение

Для объектов офисно-торгового назначения фактор местоположения в пределах города оказывает существенное влияние на формирование стоимости. Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка равна 1.

#### Корректировка на наличие выхода на "красную линию"

По данному фактору рассматривалась и сравнивалась выгодность расположения объекта офисно-торгового назначения с точки зрения проходимости и наличия выхода на оживленные центральные улицы города ("красная линия").

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании "Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректи-

<sup>10</sup> стр.273, т. 169

рующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.<sup>11</sup> В соответствии с результатами опроса экспертного мнения, отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала к удельной цене такого же объекта, расположенного на первой линии застройки изменяется в доверительном интервале от 0,79 до 0,81, среднее значение 0,80, обратное значение коэффициента, примененное к аналогам составило  $1/0,8=1,25$ .

Корректировка на тип объекта может вводиться, поскольку с точки зрения потенциального собственника более привлекательным является вариант недвижимости в виде отдельного здания с земельным участком по сравнению со встроенным помещением.

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании "Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.<sup>12</sup> В соответствии с результатами опроса экспертного мнения, отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки изменяется в доверительном интервале от 0,88 до 0,90, среднее значение 0,89. В данном случае, объект оценки, как и подобранные аналоги не имеют различий по данному фактору, т.к. представляют собой здания, либо встроено-пристроенные объекты с выделенным участком. Корректирующий коэффициент равен 1.

Корректировка технического состояния отделки.

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании "Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.<sup>13</sup> Корректировочные коэффициенты для каждого аналога определены в соответствии с матрицей коэффициентов:

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	0,7
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Масштаб объекта оказывает влияние на формирование стоимости: в условиях рынка, как правило, действует закономерность снижения удельной цены объекта с ростом площади.

В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения опубликованными в издании "Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.<sup>14</sup>, корректировочный коэффициент для аналога в зависимости от площади определяется по следующей матрице:

<sup>11</sup> стр. 158, т.81  
<sup>12</sup> стр. 194, т.109  
<sup>13</sup> стр. 240, т. 147  
<sup>14</sup> стр. 184, т. 103

цены офисно-торговых объектов	аналог							
	меньше 100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	больше 2000
меньше 100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1	1,06	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,8	0,85	0,94	1	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,9	0,96	1	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,7	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
больше 2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,9	0,94	0,98	1

Корректировка для каждого аналога определена в соответствии с приведенными матрицами.

Иные возможные корректировки равны 1, поскольку отсутствуют различия между аналогами, оказывающие существенное влияние на формирование стоимости.

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило<sup>15</sup>: Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

При наличии обширной информации о большом количестве похожих продаж, небольшом различии величин скорректированных цен применяются статистические методы. В частности, суждение о стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного анализа продаж можно принять в результате анализа четырех показателей:

- 1) среднеарифметического значения скорректированных цен сопоставимых продаж;
  - 2) моды;
  - 3) медианы;
  - 4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога.
- Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду.  
Медиана – середина ранжированного числового ряда.

При логическом анализе вышеперечисленных показателей необходимо учесть, что на значение среднеарифметического могут повлиять разбросы крайних значений.

Когда объекты отличаются друг от друга по ряду параметров, для каждой из скорректированных цен аналогичных объектов выбирается весовой коэффициент. Для этого целесообразно применять теорию нечетких множеств, в частности метод расстановки приоритетов. Метод позволяет сравнивать пары продаж с учетом их по-

<sup>15</sup> Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов н/Д, 2002. – 320 с.  
Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Новосибирск, 2009г.

хожести на объект экспертизы, в чем находит отражение степень влияния соответствующих им цен на формирование результата оценки, получаемого сравнительным подходом. Критерий выбора весового коэффициента – степень схожести анализируемого аналога на объект экспертизы.

С использованием полученного весового коэффициента каждой из сопоставимых продаж и соответствующих им скорректированных цен как средневзвешенное определяется величина, которая становится основой при принятии решения об итоговой стоимости объекта на основе сравнительного анализа продаж.

Математика позволяет сузить диапазон стоимости объекта, окончательное решение принимает эксперт после анализа рынка. Итоговая стоимость оцениваемой недвижимости определяется в результате логического анализа откорректированных данных по продажам аналогичных объектов с учетом рассчитанных результатов сравнительного анализа сопоставимых продаж.

Расчет стоимости методом сравнения продаж для оцениваемых помещений представлен в таблице ниже:



### Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объекта	Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, этаж 1-4, кадастровый номер 86:10:0101212:964 с правом аренды земельного участка	Здание свободного назначения	Встроенно-пристроенное	Здание свободного назначения	Двухэтажное отдельно стоящее здание
Текущее использование	административное	административное	административное	административное	административное
Адрес, район	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Центральный, ул.50 лет ВЛКСМ, д. 1	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Северо-восточный жилой, ул Гагарина, 8	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Центральный, Маяковского, д. 16/1	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Северный промышленный, Нижневартовское шоссе 2/1
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_11338_m_1122486663">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_11338_m_1122486663</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_506_m_1112800449">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_506_m_1112800449</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2001_m_693977516">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2001_m_693977516</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1480_m_572311759">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1480_m_572311759</a>
Площадь здания, м <sup>2</sup>	3003,5	1133,8	506	2001	1480
Цена предложения объекта - аналога, руб. за объект		50 000 000	23 000 000	85 000 000	49 000 000
Цена предложения объекта - аналога, руб. за объект без НДС <sup>16</sup>		42 372 881	19 491 525	72 033 898	41 525 424
Цена объекта -аналога, руб./кв.м.		37 372	38 521	35 999	28 058
Права на недвижимость	Собственность, аренда земельного участка	Собственность, аренда земельного участка	Собственность	Собственность, аренда земельного участка	Собственность
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		42 372 881	19 491 525	72 033 898	41 525 424
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на уторгование		0,9	0,9	0,9	0,9
Цена после корректировки, руб.		38 135 593	17 542 373	64 830 508	37 372 881
Состояние рынка	Удовлетворительное: рынок умеренно развит	Удовлетворительное: рынок умеренно развит	Удовлетворительное: рынок умеренно развит	Удовлетворительное: рынок умеренно развит	Удовлетворительное: рынок умеренно развит
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		38 135 593	17 542 373	64 830 508	37 372 881
Выход на красную линию	есть	есть	есть	есть	нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,25
Цена после корректировки, руб.		38 135 593	17 542 373	64 830 508	46 716 102

<sup>16</sup> Исключение НДС произведено в соответствии с целями оценки – определение рыночной стоимости без НДС, формула: цена предложения объекта/118х100

Тип объекта	здание	здание	здание	здание	здание
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		38 135 593	17 542 373	64 830 508	46 716 102
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Центральный, ул.50 лет ВЛКСМ, д. 1	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Северо-восточный жилой, ул Гагарина, 8	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Центральный, Маяковского, д. 16/1	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Северный промышленный, Нижневартовское шоссе 2/1
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		38 135 593	17 542 373	64 830 508	46 716 102
Техническое состояние отделки	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние	требуется косметический ремонт
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,18
Цена после корректировки, руб.		38 135 593	17 542 373	64 830 508	55 125 000
Масштаб площадей	3 003,5	1 134	506	2 001	1 480
Корректировка		0,94	0,87	1,00	0,94
Цена после корректировки, руб.		35 847 458	15 261 864	64 830 508	51 817 500
Характер предполагаемого использования	административное	административное	административное	административное	административное
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		35 847 458	15 261 864	64 830 508	51 817 500
Стоимость 1 м <sup>2</sup>		31 617	30 162	32 399	35 012
Значение общей корректировки объекта-аналога в % от цены предложения		15,40%	21,70%	10,00%	24,79%
Ранг отклонения скорректированной стоимости объекта аналога от цены предложения (номер в упорядоченном по убыванию ряду по предыдущей строке; наибольшему значению общей корректировки присваивается ранг «1», следующему по убыванию значению общей корректировки присваивается ранг «2» и т.д.)		2	3	4	1
Средневзвешенное по рангу значение стоимости 1 кв.м., руб.				31 833	
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>				<b>95 610 416</b>	

## 6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода может осуществляться с использованием показателей текущей доходности и валового рентного мультипликатора.<sup>17</sup>

Метод валового рентного мультипликатора<sup>18</sup> основывается на предположении, что существует прямая зависимость между стоимостью объекта недвижимости и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче этого объекта в аренду.

Поэтому он используется для оценки стоимости объекта недвижимости, если в качестве исходных данных известна арендная ставка, по которой данный объект может быть сдан в аренду. Мультипликатор позволяет также решать обратную задачу: Определять требуемую арендную ставку по известной стоимости объекта недвижимости. По технике оценки такой метод близок к методу прямой капитализации. Однако он имеет свои особенности.

Валовый рентный мультипликатор не является индивидуальной характеристикой конкретного объекта недвижимости. Он не учитывает особенности объекта оценки, а именно, оставшийся срок службы, уровень операционных расходов, характерных для данного объекта, ожидания рынка в отношении роста арендных ставок, финансовые условия сделки и т. п.. Данный мультипликатор характеризует среднее соотношение между выручкой от сдачи в аренду и стоимостью объекта недвижимости, характерное для данного класса объектов или, точнее, для данного сегмента рынка. Поэтому валовый рентный мультипликатор может использоваться только как грубый метод оценки объекта недвижимости, близкий по смыслу к методам массовой оценки. В этом принципиальное отличие этого мультипликатора от коэффициента капитализации, который может существенно отличаться для двух подобных объектов, если эти объекты различаются, например, оставшимся сроком службы. Напомним, что в отличие от мультипликатора валовых рентных платежей коэффициент капитализации имеет ясный экономический смысл. Он характеризует конечную доходность и способ возмещения капитала, характерные для конкретного объекта недвижимости. Поэтому он может быть рассчитан, исходя из анализа доходности альтернативных вариантов инвестирования, с учетом ожидаемого роста или падения стоимости оцениваемой недвижимости на прогнозный период. Что касается мультипликатора валовых рентных платежей, то он представляет собой статистически устойчивый коэффициент, характеризующий отношение арендной ставки и цены продажи, и является лишь инструментом для перехода от арендной ставки к стоимости объекта и обратно: от стоимости объекта к требуемой арендной плате. При этом он не несет конкретного экономического смысла.

Источником информации для определения данного мультипликатора служат статистические данные, представленные парами значений: цена продажи и рыночная арендная ставка для каждого объекта, принадлежащего одному классу объектов недвижимости. Уточним, что значит принадлежность объектов одному классу. Выделим некоторый сегмент рынка недвижимости, ограниченный определенным набором общих признаков, например, рынок офисных помещений некоторого класса в городе. Данный сегмент включает некоторое множество объектов с признаками, характерными для офисных помещений данного класса в этом городе. Это, напри-

<sup>17</sup> "Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты" (Издание второе актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2012г.), с. 117, с.233

"Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" (Издание третье актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.), с.95

<sup>18</sup> <http://www.labrate.ru/leifer/determination-of-the-gross-rental-multiplier-2009.htm>. "Определение валового рентного мультипликатора на основе исторических данных", Лейфер Л.А., 2009г.; "Определение валового рентного мультипликатора и коэффициент капитализации на основе исторических данных (Метод экстракции)", Регистр оценщика, №2, 2010г.

мер, - светлые отапливаемые помещения, после современного ремонта, приспособленные для соответствующей деятельности людей. При этом, однако, по другим параметрам объекты могут различаться. Например, в этот класс могут включаться объекты недвижимости, различающиеся по своему месту нахождения. Такие объекты, вообще говоря, не могут рассматриваться, как однородные. В этом случае значения цен объектов недвижимости, принадлежащих указанному классу, обычно имеют значительный разброс, поскольку на цены продаж в значительной степени влияет место нахождения и другие неконтролируемые факторы. То же самое можно сказать о разбросе арендных ставок. Однако, поскольку место нахождения объекта недвижимости примерно одинаково влияет на цены продаж и арендные ставки, соотношение между этими двумя величинами сохраняется постоянным.

Текущая доходность является взаимосвязанным с ВРМ показателем и представляет собой отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода сдачи в аренду объекта недвижимости к его стоимости.

Следует иметь ввиду, что расчет с использованием текущей доходности более предпочтителен, поскольку расчет с ВРМ не учитывает индивидуальные особенности оцениваемого объекта, а именно: затраты на операционные расходы, ожидаемый уровень загрузки и т.д.

Дальнейший расчет строился с использованием статистически обработанных данных, приведенных в издании *"Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода"*. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.<sup>19</sup>

Ожидаемая текущая доходность на ближайшие 5 лет:

- для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов изменяется в расширенном интервале от 8,7 до 14,2%. В дальнейших расчетах при осуществлении метода капитализации доходов использовалось минимальное значение в размере 8,7%.

Доходы от сдачи коммерческой недвижимости в аренду являются достаточно стабильными. Поэтому в данном случае расчеты произведены с использованием метода капитализации.

Для построения потока доходов, связанных с оцениваемым объектом, в качестве источника рассматривались доходы от сдачи площадей в аренду.

Информация о реальных рыночных арендных ставках и заключенных сделках по аренде представляет собой конфиденциальную информацию и недоступна постороннему пользователю. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с недвижимостью допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных.

Для определения величины скидки на возможное уторгование к арендной ставке были применены результаты исследования, опубликованные в издании

- *"Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода"*. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.<sup>20</sup>

В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, скидка на уторгование изменяется следующим образом:

Наименование объекта	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4	7,9	8,9

В расчетах использовано максимальное значение возможного торга -8,9%.

<sup>19</sup> Стр.109, т.61

<sup>20</sup> стр.273, т. 169

Остальные параметры сравнения включают в себя:

- состояние рынка;
- передаваемые права;
- месторасположение объекта аренды;
- тип объекта;
- наличие/отсутствие коммуникаций;
- предполагаемый характер использования;
- степень ликвидности;
- техническое состояние отделки;
- наличие/отсутствие коммунальных платежей в составе арендной ставки.
- Развитость инфраструктуры.

Состояние рынка идентично для всех объектов, корректировка 1 по данному параметру.

Передаваемые права

В соответствии со сложившейся рыночной практикой предметом сделки является право пользования объектом аренды, идентично для всех объектов, корректировка 1 по данному параметру.

Корректировка на наличие выхода на "красную линию"

По данному фактору рассматривалась и сравнивалась выгодность расположения объекта офисно-торгового назначения с точки зрения проходимости и наличия выхода на оживленные центральные улицы города ("красная линия").

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании "Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.<sup>21</sup> В соответствии с результатами опроса экспертного мнения, отношение арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала к ставке такого же объекта, расположенного на первой линии застройки изменится в доверительном интервале от 0,79 до 0,82, среднее значение 0,80, обратно значение коэффициента, примененное к аналогам составило  $1/0,8=1,25$ .

Корректировка техническое состояние состояние отделки.

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании "Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.<sup>22</sup> Корректировочные коэффициенты для каждого аналога определены в соответствии с матрицей коэффициентов:

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	0,7
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,22	1

По фактору включения/невключения коммунальных платежей в состав арендной ставки корректировка 1 для всех аналогов, поскольку расходы по эксплуатации

<sup>21</sup> стр. 158, т.81

<sup>22</sup> стр. 240, т. 148

оплачиваются арендатором отдельно.

Степень ликвидности всех объектов в сегменте аренды определена на среднем уровне.

Все объекты характеризуются подведенными коммуникациями, корректировка 1.

Уровень развития инфраструктуры в районах расположения объектов оценки и аналогов определен как высокий, корректировка равна 1.

Корректирование на фактор масштаба не производится, поскольку объекты, аналогичные оцениваемым, предлагаются в аренду по частям.

Иные возможные корректировки равны 1, поскольку отсутствуют различия между аналогами, оказывающие существенное влияние на формирование стоимости.

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило<sup>23</sup>: Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

При наличии обширной информации о большом количестве похожих продаж, небольшом различии величин скорректированных цен применяются статистические методы. В частности, суждение о стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного анализа продаж можно принять в результате анализа четырех показателей:

1) среднеарифметического значения скорректированных цен сопоставимых продаж;

2) моды;

3) медианы;

4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога.

Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду.

Медиана – середина ранжированного числового ряда.

При логическом анализе вышеперечисленных показателей необходимо учесть, что на значение среднеарифметического могут повлиять разбросы крайних значений.

Когда объекты отличаются друг от друга по ряду параметров, для каждой из скорректированных цен аналогичных объектов выбирается весовой коэффициент. Для этого целесообразно применять теорию нечетких множеств, в частности метод расстановки приоритетов. Метод позволяет сравнивать пары продаж с учетом их схожести на объект экспертизы, в чем находит отражение степень влияния соответствующих им цен на формирование результата оценки, получаемого сравнительным подходом. Критерий выбора весового коэффициента – степень схожести анализируемого аналога на объект экспертизы.

С использованием полученного весового коэффициента каждой из сопоставимых продаж и соответствующих им скорректированных цен как средневзвешенное

<sup>23</sup> Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов н/Д, 2002. – 320 с.  
Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Новосибирск, 2009г.

определяется величина, которая становится основой при принятии решения об итоговой стоимости объекта на основе сравнительного анализа продаж.

Математика позволяет сузить диапазон стоимости объекта, окончательное решение принимает эксперт после анализа рынка. Итоговая стоимость оцениваемой недвижимости определяется в результате логического анализа откорректированных данных по продажам аналогичных объектов с учетом рассчитанных результатов сравнительного анализа сопоставимых продаж.

Ниже в таблице приведен расчет среднерыночной величины арендной ставки для объекта оценки:

Расчет средней величины арендной ставки

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объекта	Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, этаж 1-4, кадастровый номер 86:10:0101212:964 с правом аренды земельного участка	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Офисные помещения (Нежилое административное 2-х этажное здание)
Предполагаемое использование	административное	офисно-торговое, свободного назначения	офисно-торговое, свободного назначения	офисно-торговое, свободного назначения	офисно-торговое, свободного назначения
Адрес, район	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Северный промышленный, Домостроителей 19	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Северо-восточный жилой, ул Университетская, 39	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Восточный, ул. Ивана Захарова, д.10	Ханты-Мансийский АО, Сургут р-н Восточный, Парковая ул., 14
Источник информации	объект оценки	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ot_50_m_do_200_m_1090578639">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ot_50_m_do_200_m_1090578639</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_967857909">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_967857909</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_1109815436">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_1109815436</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_363_m_952039901">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_363_m_952039901</a>
Площадь, м2	3 003,50	от 50 до 200	75	200	363
Арендная ставка, руб.		500	800	800	500
Арендная ставка без НДС, руб.	определяется	424	678	678	424
Передаваемые права на недвижимость	пользование	пользование	пользование	пользование	пользование
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		424	678	678	424
Условия сделки	Рыночные	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		0,911	0,911	0,911	0,911
Цена после корректировки, руб.		386	618	618	386
Состояние рынка	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		386	618	618	386
Красная линия	да	нет	да	да	нет
Корректировка		1,25	1,00	1,00	1,25
Цена после корректировки, руб.		483	618	618	483
Включе-	не включены или вклю-	не включены или вклю-	не включены или вклю-	не включены или вклю-	не включены или вклю-



ние/невключение в арендную ставку коммунальных платежей	цены частично	цены частично	цены частично	цены частично	цены частично
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		483	618	618	483
Техническое состояние отделки	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		483	618	618	483
Наличие/отсутствие коммуникаций	все основные	все основные	все основные	все основные	все основные
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		483	618	618	483
Ликвидность	средняя	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		483	618	618	483
Характер использования	административное	офисно-торговое, свободного назначения	офисно-торговое, свободного назначения	офисно-торговое, свободного назначения	офисно-торговое, свободного назначения
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		483	618	618	483
Развитость инфраструктуры	высокая	высокая	высокая	высокая	высокая
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		483	618	618	483
Скорректированная арендная ставка (руб. за 1 кв.м. в мес.)		483	618	618	483
Значение общей корректировки объекта-аналога в % от цены предложения		14%	9%	9%	14%
Ранг отклонения скорректированной стоимости объекта аналога от цены предложения (номер в упорядоченном по убыванию ряду по предыдущей строке; наибольшему значению общей корректировки присваивается ранг «1», следующему по убыванию значению общей корректировки присваивается ранг «2» и т.д.)		1	2	2	1
<b>Среднее значение арендной ставки, руб.</b>				<b>573</b>	

Копии интернет-страниц, содержащих информацию о предложении аналогов, приведены в приложении к настоящему отчету.

Управленческие затраты (операционные расходы) приняты в размере 17,8% от величины доходов<sup>24</sup> для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости (доверительный интервал от 16,3% до 19,3%, среднее значение 17,8%).

Коэффициент недозагрузки определен в размере 11,7%<sup>25</sup> для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости (доверительный интервал от 10,4% до 11,7%, в расчете использовано максимальное значение для обеспечения максимальной прочности расчета.)

Исключение арендонепригодных площадей (места общего пользования) произведено в соответствии с данными технического паспорта: при общей площади объекта 3003,5 кв.м. основная площадь составила 1836,3 кв.м.

В расчетах учтен налог на прибыль арендодателя по УСН, ставка 6%

Расчет стоимости объекта методом капитализации доходов представлен в таблице ниже:

Показатель		Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь: 3003,5 кв.м., этаж 1-4, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5, кадастровый номер 86:10:0101212:964 с правом аренды земельного участка.
1	Средняя ставка арендной платы, руб. на м <sup>2</sup> в месяц	573
2	Затраты на управление недвижимостью и резервы на замещение (операционные расходы), % от ПВД	17,80
3	Площадь помещений, м <sup>2</sup>	1 836,3
4	Потенциальный валовой доход, руб. в год	12 626 399
5	Коэффициент недозагрузки, %.	11,70
6	Действительный валовой доход, руб. в год	11 149 110
7	Операционные расходы, руб. в год	2 247 499
8	Налог на прибыль по УСН (база - доходы, 6%)	668 947
9	Чистый операционный доход, руб. в год	8 232 665
10	Текущая доходность для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов, доли	0,0870
11	Стоимость объекта оценки, руб.	94 628 328

<sup>24</sup> "Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода". Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017. Стр.62, т.25

<sup>25</sup> "Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода". Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017. Стр.62, т.25

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК

В итоге проведенных расчетов оценки тремя подходами были получены следующие результаты:

Результаты оценки

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь: 3003,5 кв.м., этаж 1-4, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5, кадастровый номер 86:10:0101212:964 с правом аренды земельного участка.	95 610 416	94 628 328	не применялся

Экономической основой теории оценки недвижимости является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка стоимость, полученная тремя стандартными подходами, должна иметь одно и то же значение, независимо от метода ее определения.

Различие оценок свидетельствует о нестабильности или несбалансированности рынка (нестабильное, цикличное развитие рынка недвижимости связанное с экономической ситуацией в стране, регионе; недостаточная информированность сторон о фактических рыночных сделках; отсутствие надежной системы финансирования нового строительства, неэффективное управление имуществом и др.).

Применение затратного подхода дает достаточно обоснованную стоимость, но не всегда приводит к наиболее достоверному результату, поскольку приобретение участка и строительство на нем зданий часто не является альтернативой приобретения готового объекта из-за продолжительности периода строительства и высокой неопределенности.

Подход сравнительного анализа продаж может быть весьма полезным в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом.

Доходный подход в большей степени ориентируется на инвестиционную привлекательность оцениваемого имущества и оценивает его с точки зрения потенциально возможного потока доходов.

Самым предпочтительным вариантом проведения процедуры согласования полученных результатов с целью получения итогового значения стоимости считается взвешенное усреднение. Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном отчете в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода.

Метод анализа иерархий (математический инструмент системного подхода к сложным проблемам принятия решений, разработанный Т.Саати) является систематической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений.

При согласовании результатов полученных при использовании каждого из подходов, необходимо учитывать следующие факторы:

- объем и достоверность исходной информации для проведения расчетов

- с использованием каждого из подходов;
- цель оценки;
  - принципы лежащие в основе каждого из подходов к оценке;
  - соответствие результатов полученных при использовании каждого из подходов текущей рыночной ситуации в секторе.

Расчет весовых коэффициентов, отражающих долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости

№ п/п	Критерии	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
1	Достоверность информации	0	50	50
2	Полнота информации	0	50	50
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	50	50
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	50	50
5	Способность учитывать местоположение	0	50	50
6	Допущения принятые в расчетах	0	50	50
7	Сумма баллов (01+02+03+04+05+06)	0	300	300
8	Удельные весовые показатели, % (07/6)	0,00	50,00	50,00

Итоговая стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

где V – итоговая стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Расчет стоимости объекта в соответствии с приведенной формулой – в таблице.

## Согласование результатов

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Весовой коэффициент	Доходный подход, руб.	Весовой коэффициент	Затратный подход, руб.	Весовой коэффициент	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь: 3003,5 кв.м., этаж 1-4, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5, кадастровый номер 86:10:0101212:964 с правом аренды земельного участка.	95 610 416	0,5	94 628 328	0,5	не применялся	0	95 119 000

**Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 10.10.2017г. составляет (без учета НДС):**

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь: 3003,5 кв.м., этаж 1-4, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5, кадастровый номер 86:10:0101212:964 с правом аренды земельного участка.	95 119 000



## 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценка объекта проведена с позиций справедливой стоимости по состоянию на 10.10.2017 г. Под датой оценки подразумевается состояние оцениваемых объектов в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на его стоимость, и состоянием рынка в Российской Федерации на вышеуказанную дату.

Характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в настоящем отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

В результате проведенных расчетов установлено, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 10.10.2017 г., составляет (без учета НДС):

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь: 3003,5 кв.м., этаж 1-4, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5, кадастровый номер 86:10:0101212:964 с правом аренды земельного участка.	95 119 000

Отчет  
подготовил оценщик:

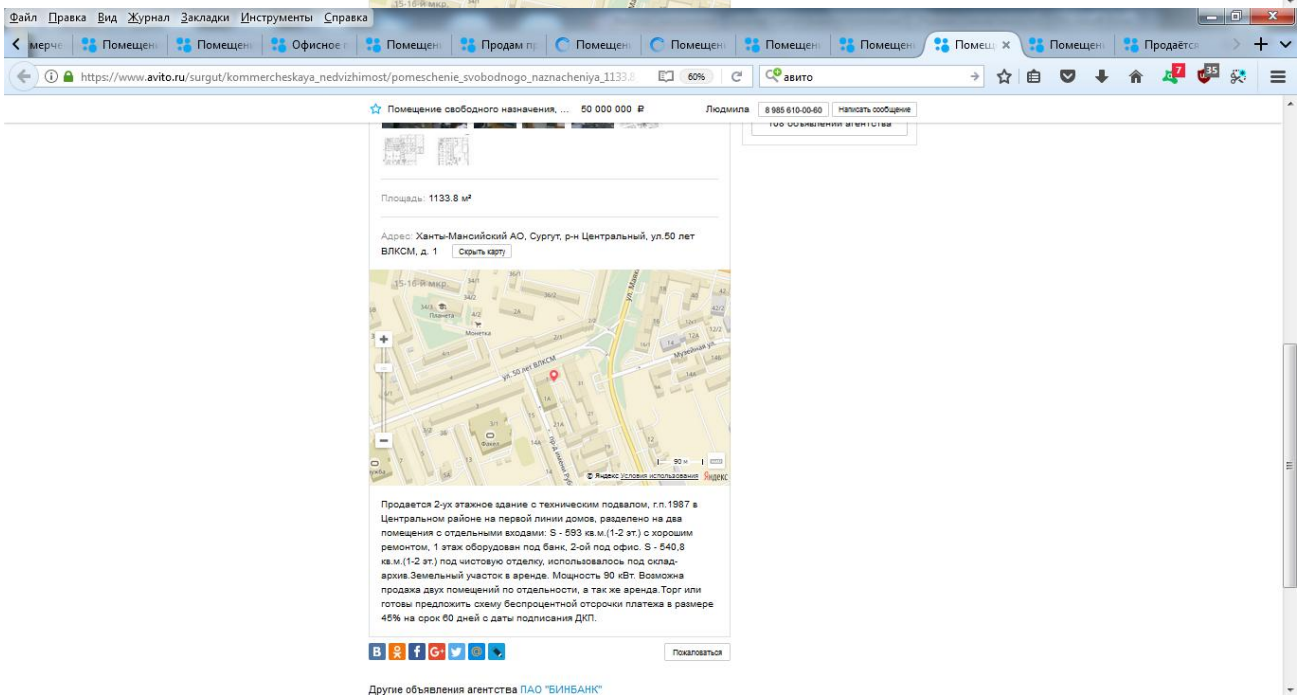
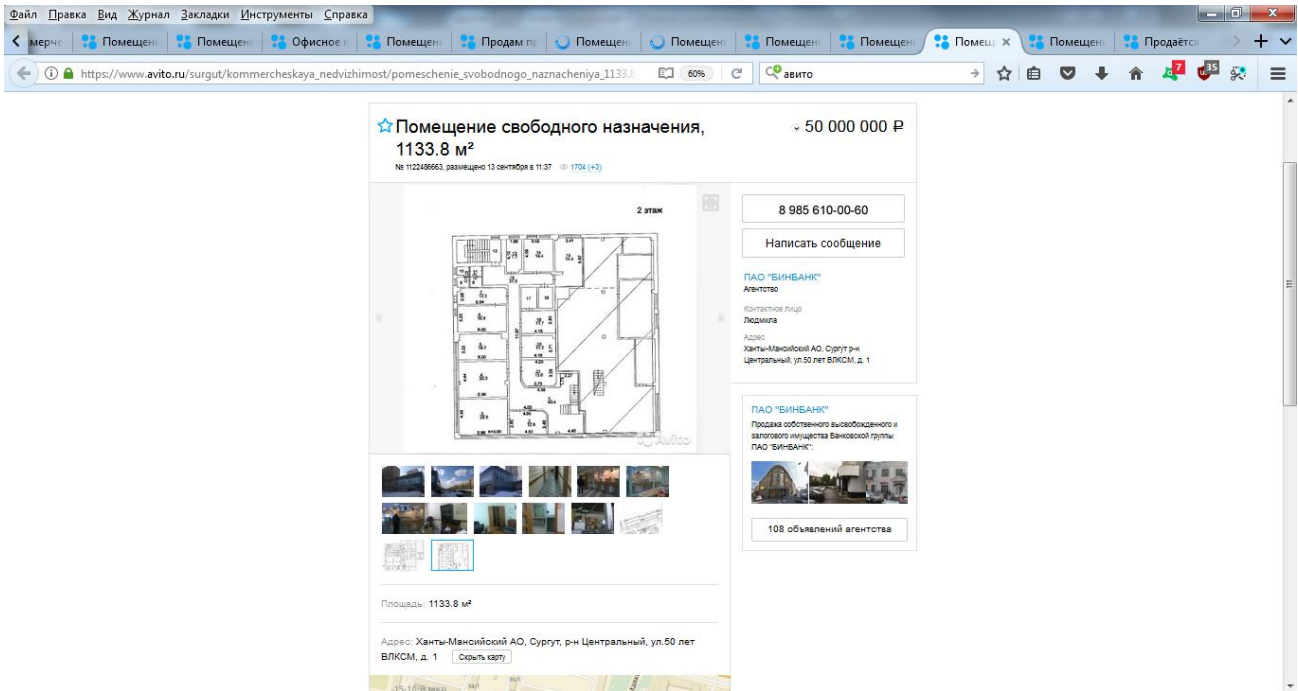


Безденежных М. С.

## 9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

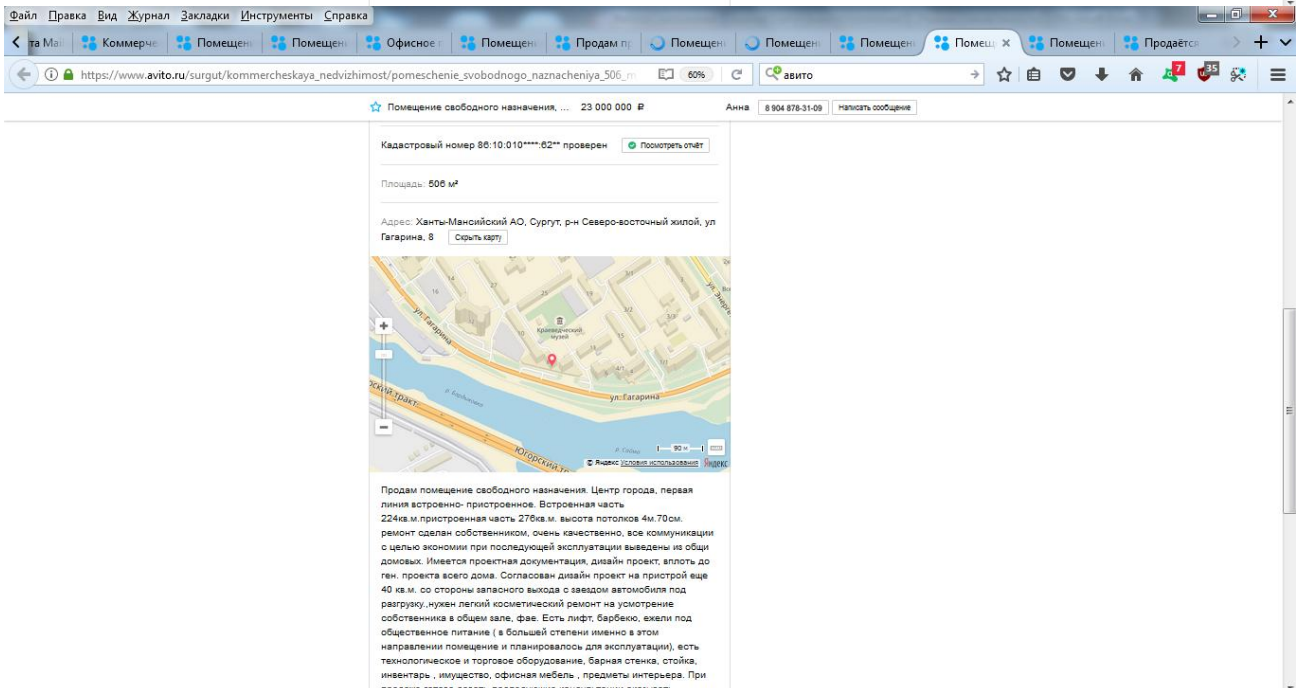
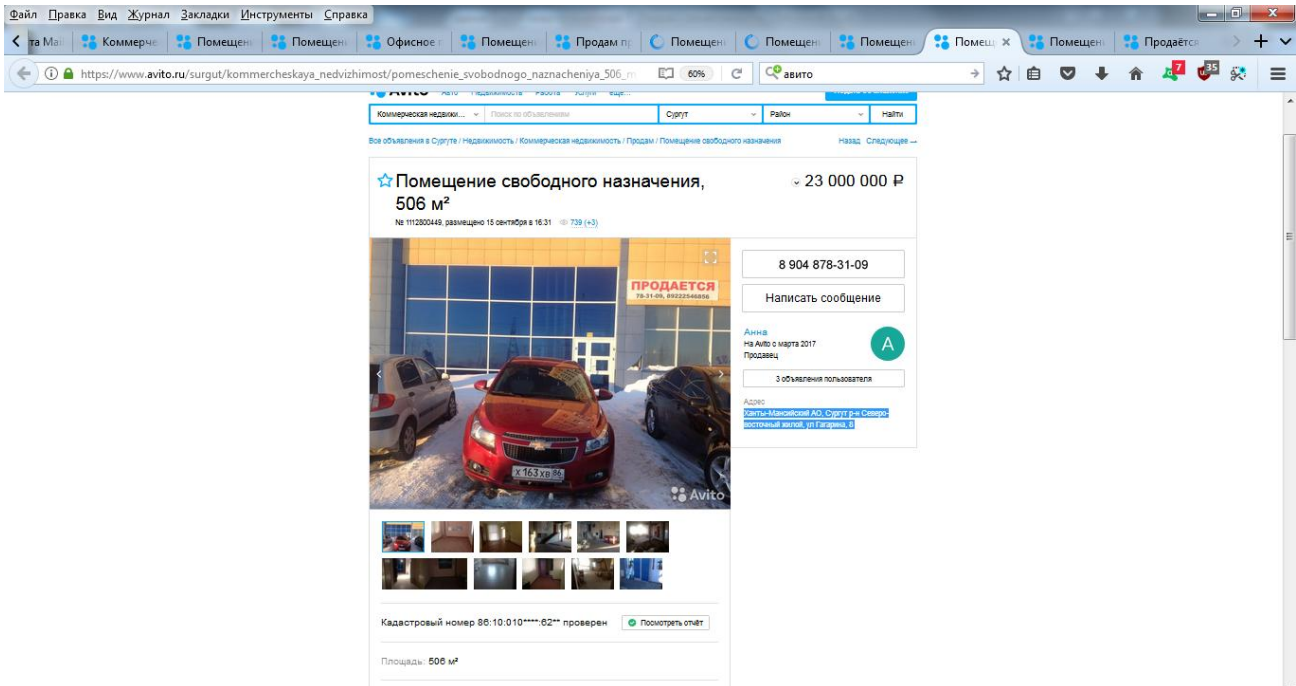
1. Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 29 июля, 1998.
2. Стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ, № 297-299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014г.
3. Грязнова А.Г., Федотова Н.А. Оценка бизнеса: Учебник – М.: Финансы и статистика, 2001. – 512 с.
4. Попов Г.В. «Основы оценки недвижимости» Учебник – М :РОО 1995г.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации;
6. Международные стандарты оценки МСО 1-4;
7. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации, Москва, 1998 г.;
8. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Фридман Дж., Ордуэй Н.. перевод с английского, Москва, 1995 г.;
9. «Организация и финансирование инвестиций», Сергеев И. В., Веретенникова И. И. учебное пособие, Москва, 2001 г.;
10. ВСН 58-88р;
11. «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой.
12. «"Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.
13. "Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода". Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.
14. Ресурсы сети интернет.

КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ

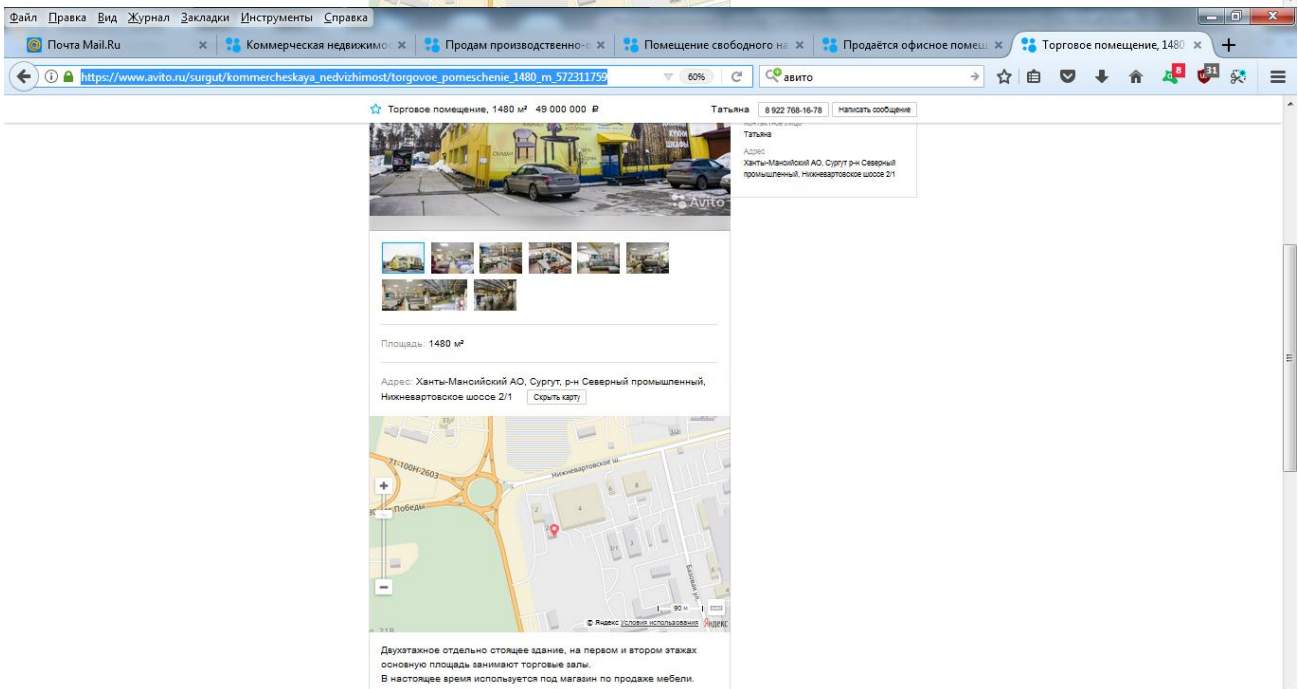
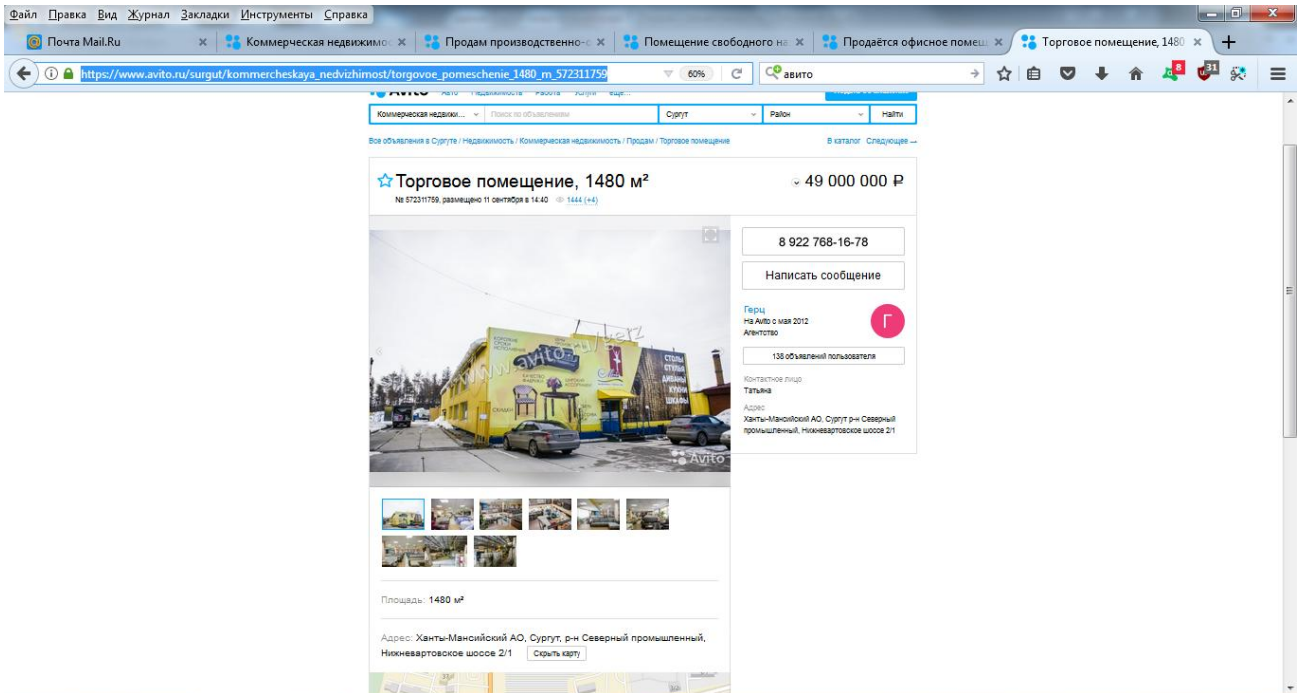




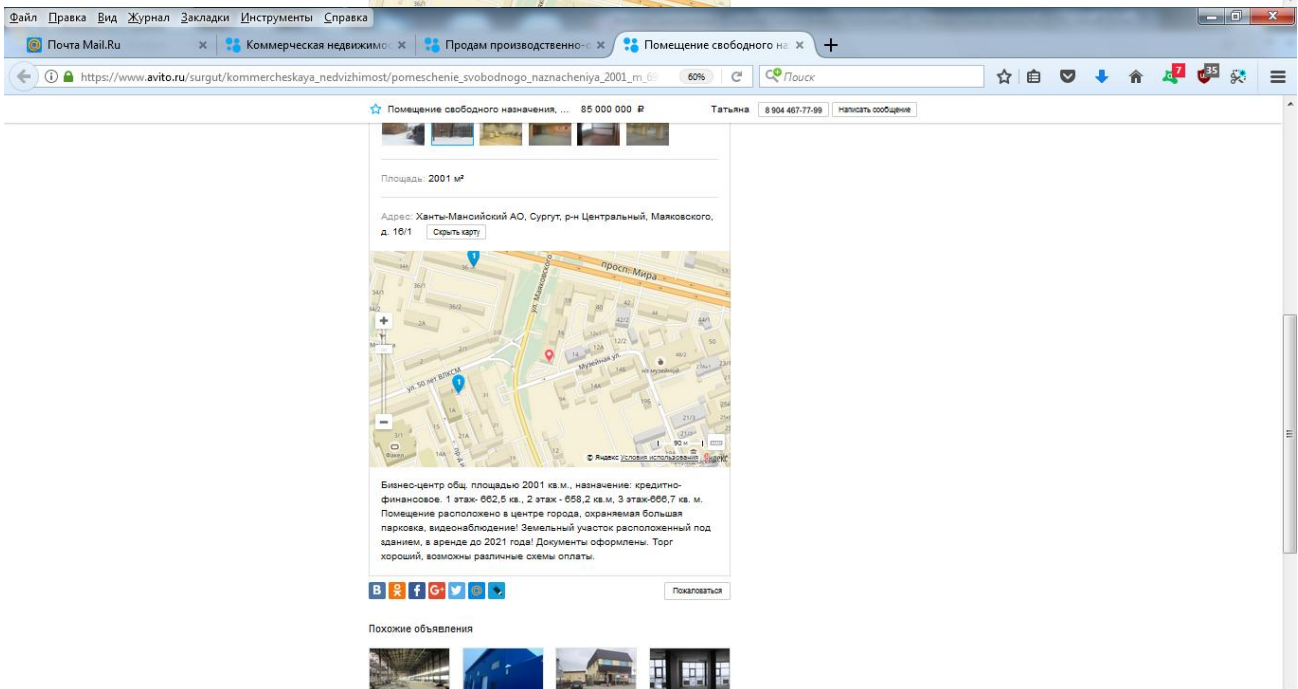
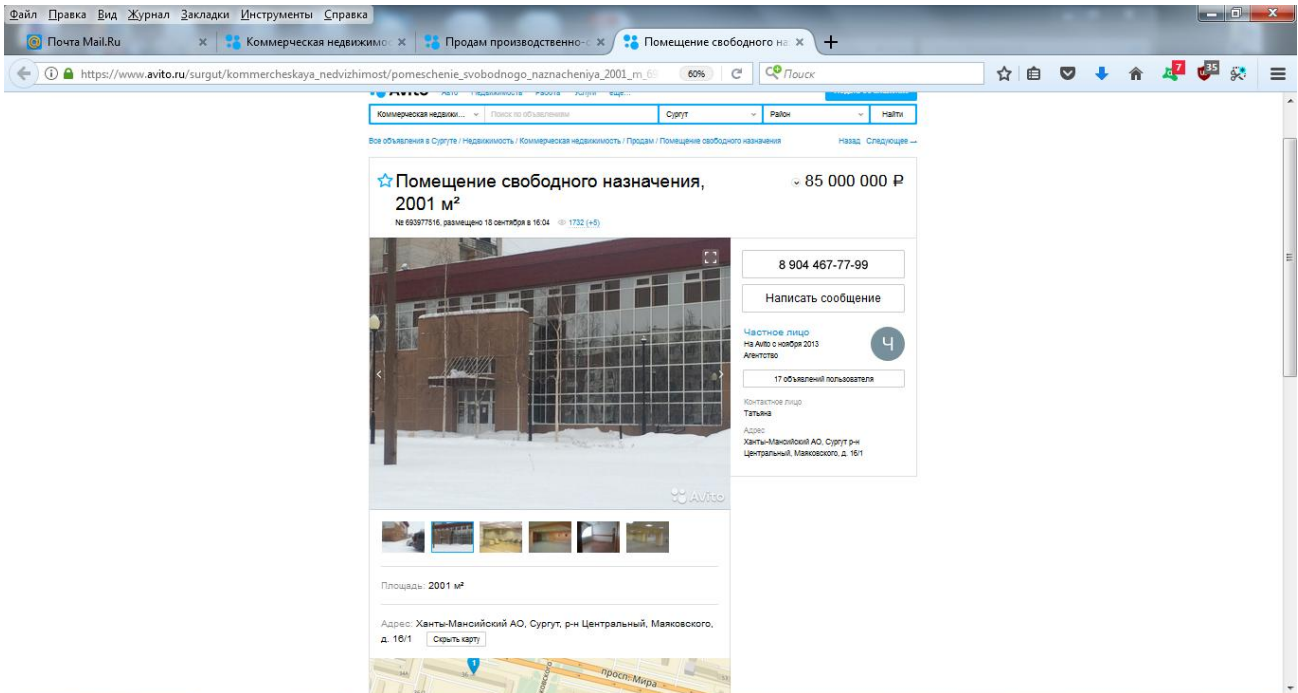
КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ



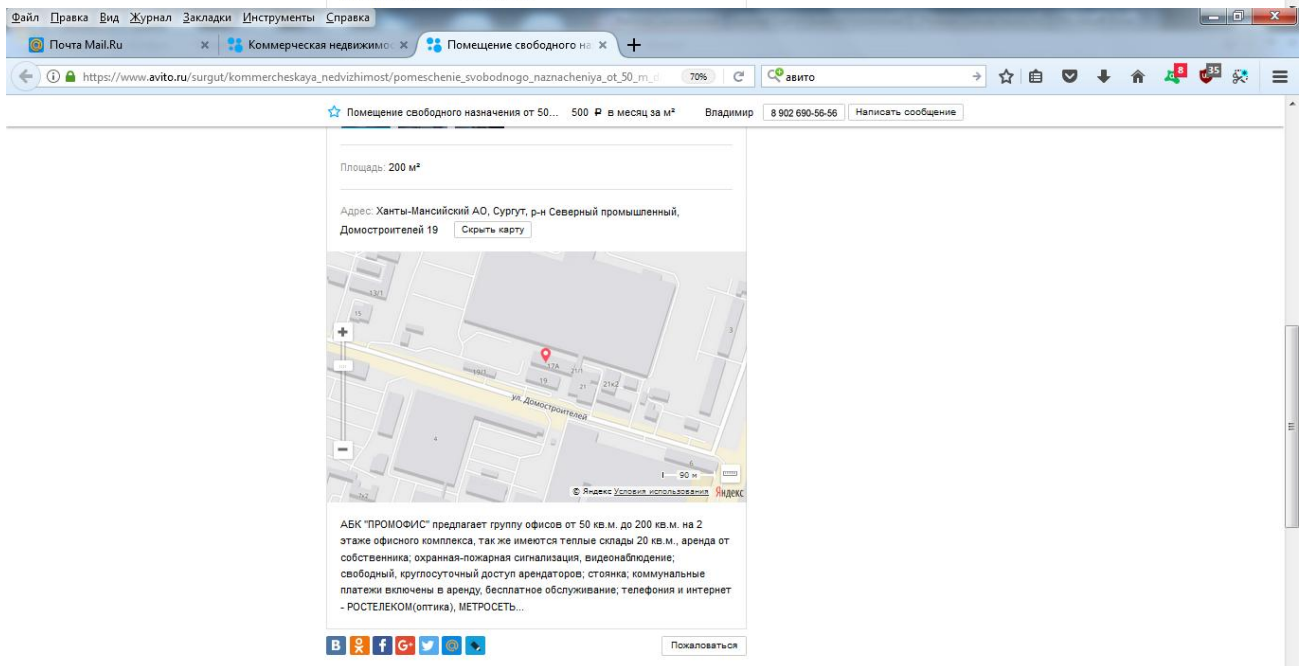
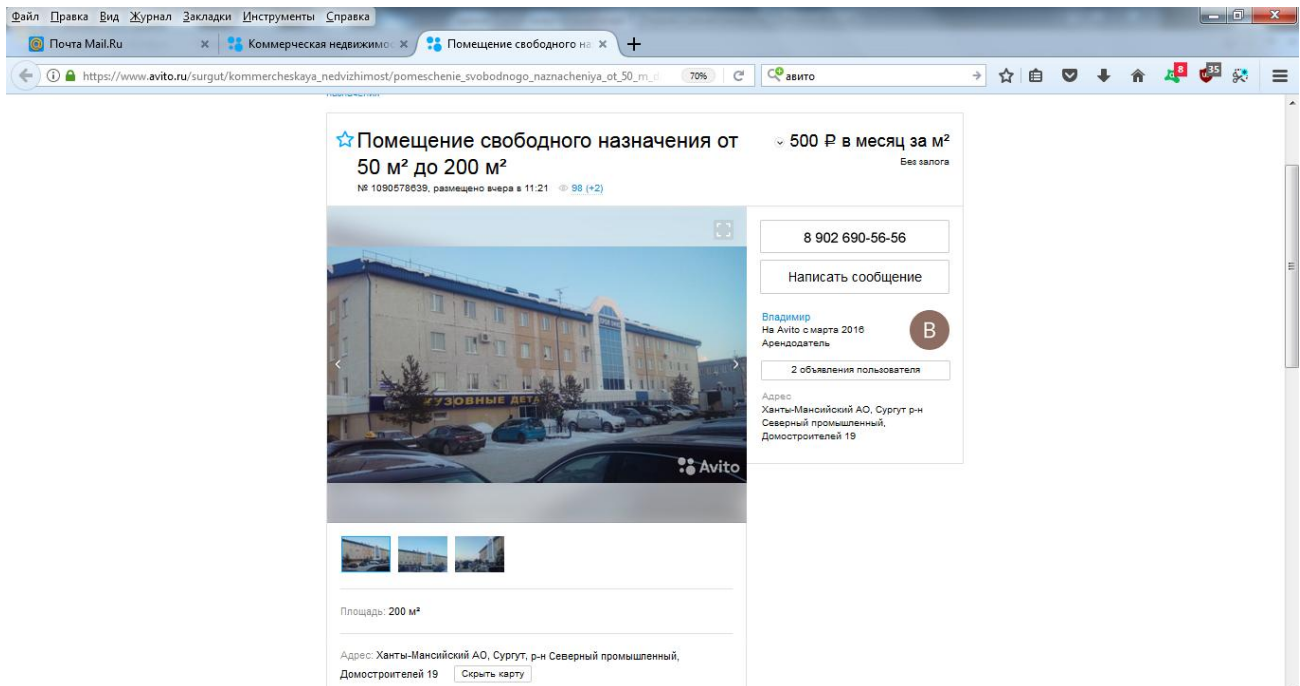
КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ



КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ

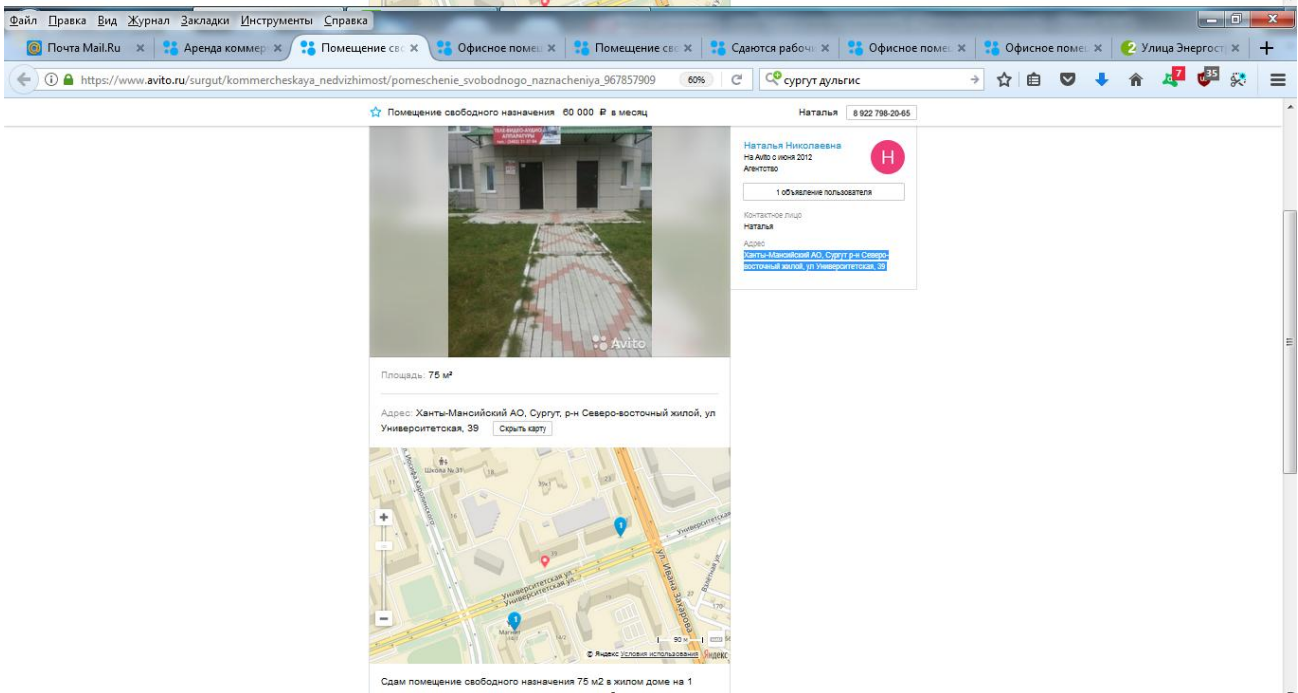
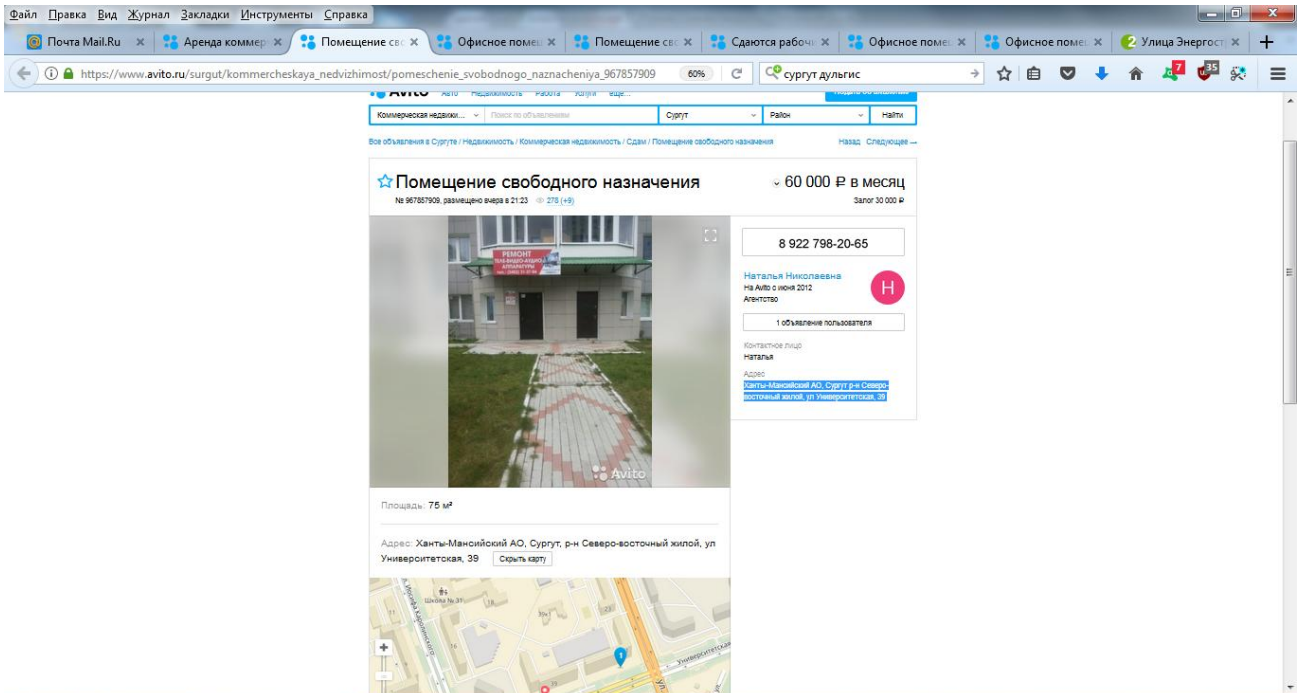


КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ

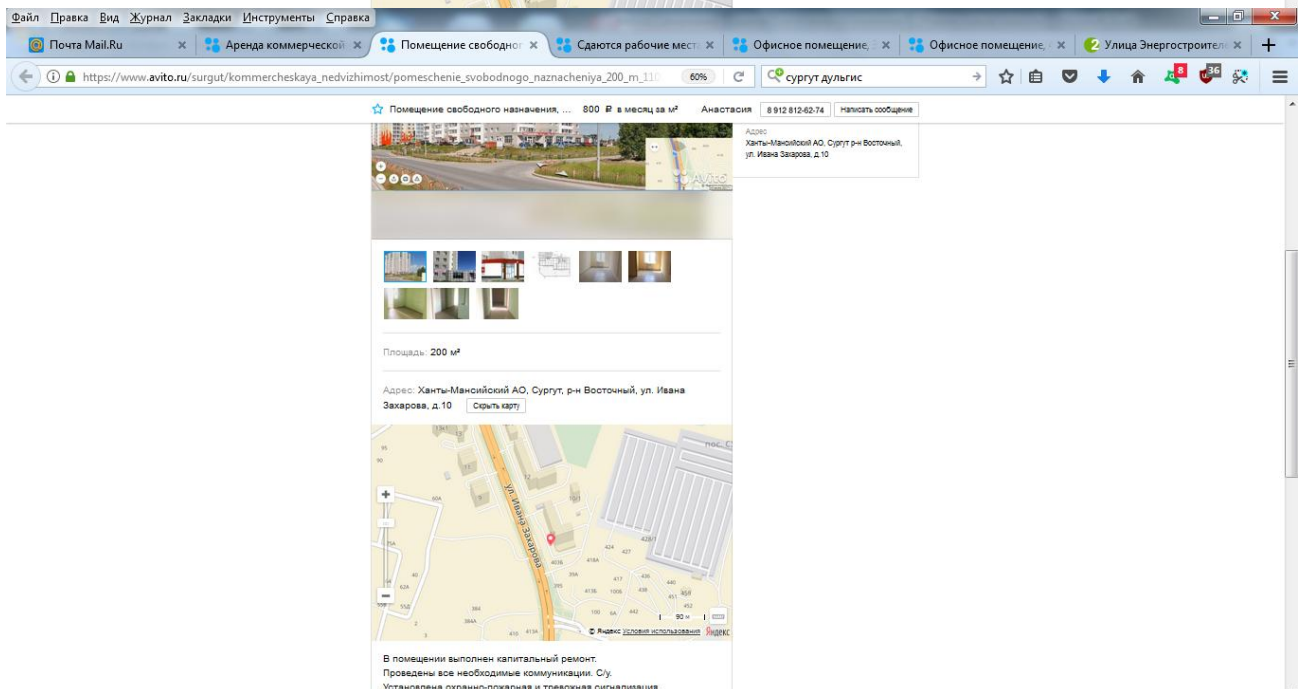
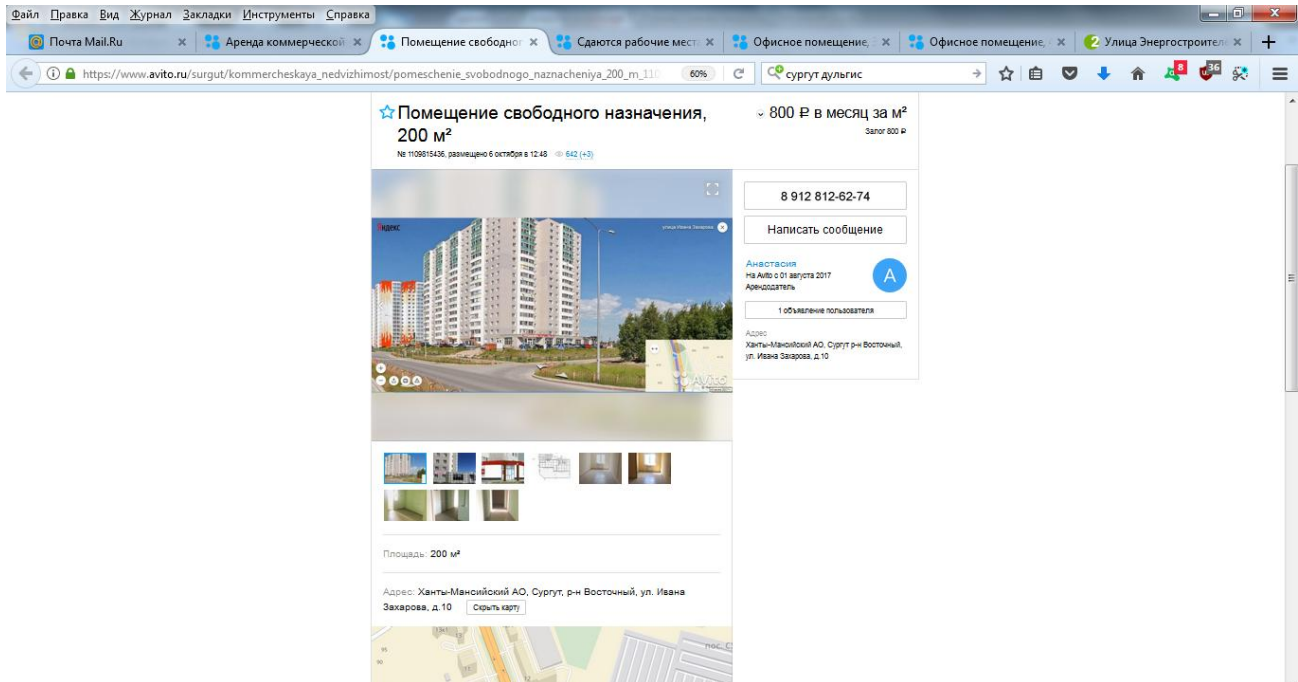




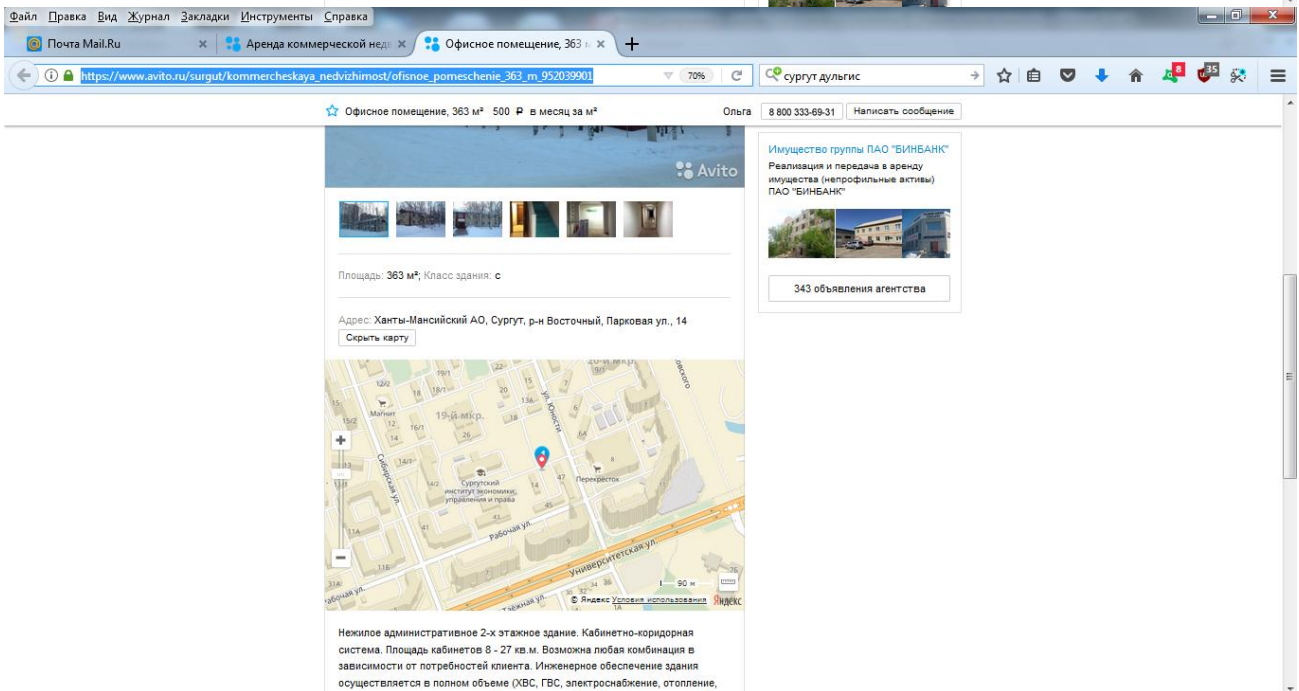
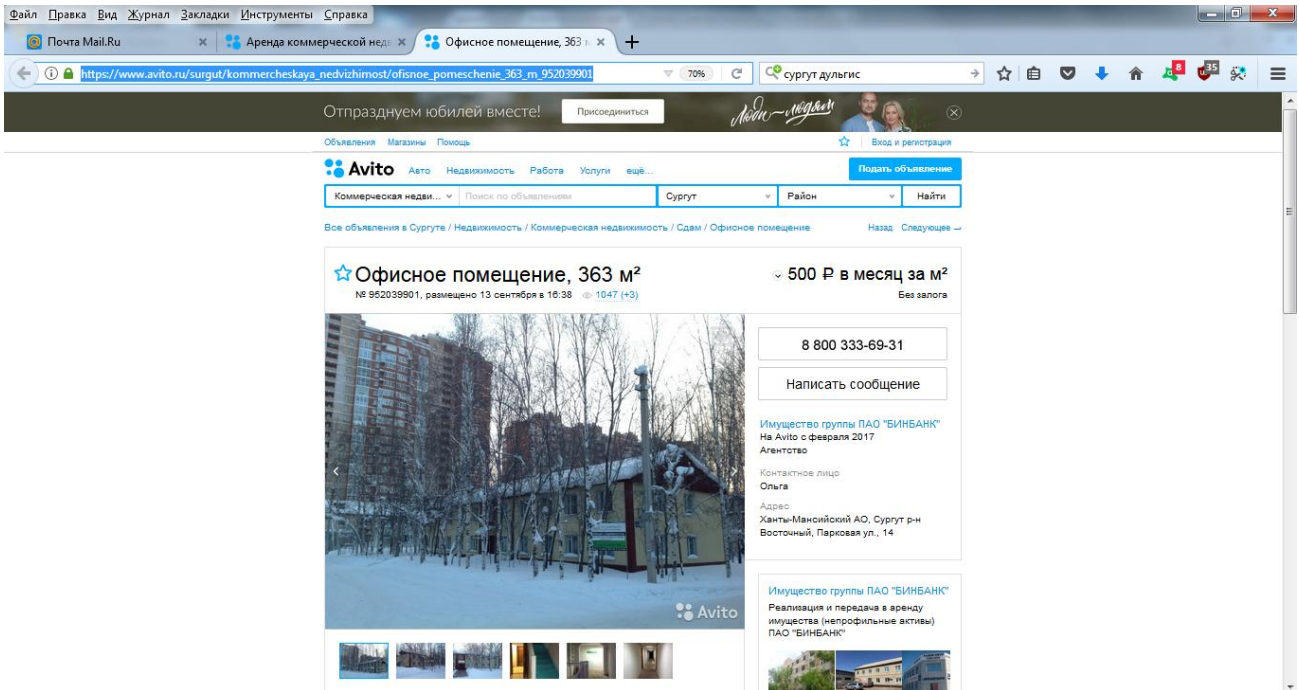
КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ



КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ



КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ





ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ





КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ



**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

100004, Москва, 1-8 Валамовский пер., 25, 101079, г. Москва, г. № 200  
Тел: (495) 662-74-60, (495) 280-87-81; Факс: (495) 280-87-81; E-mail: info@rosobshch.ru; http://www.rosobshch.ru

**Выписка**  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

**Беззавесных Михаила Сергеевича**  
(Ф.И.О., заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Беззавесный Михаил Сергеевич** является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

и включен(а) в реестр оценщиков за регистрационным № 002555 «03» января 2008г.

Дата выдачи: «04» мая 2016г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков:  С.А. Табакова

**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

100004, Москва, 1-8 Валамовский пер., 25, 101079, г. Москва, г. № 200  
Тел: (495) 662-74-60, (495) 280-87-81; Факс: (495) 280-87-81; E-mail: info@rosobshch.ru; http://www.rosobshch.ru

**Выписка**  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

**Равкина Андрей Анатольевича**  
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Равкин Андрей Анатольевич** является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

и включен(а) в реестр оценщиков за регистрационным № 002606 «11» февраля 2008г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 февраля 2017 г.

Дата составления выписки: «27» февраля 2017г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков:  С.А. Табакова

**ИНГОССТРАХ**  
*Ingostrakh*

**СЕРТИФИКАТ**  
К договору обязательного страхования ответственности оценщика  
№ 433-741-0489817 от 14.08.2017 г.

«16» августа 2017 г. Тамбовская область.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-741-0489817 от 14.08.2017 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.02.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ 38 003 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Беззавесный Михаил Сергеевич</b> Полученный адрес: 371 000575 индекс 371000, Курган 18.12.2010. Адрес регистрации: Курган, ул. Стахановца, д.32, кв.20.
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>Страховое общество с ограниченной ответственностью «Ингосстрах»</b> Российская Федерация, г. Москва, ул. Петровка, 11 стр.2 Филиал в Курганской области Адрес исполнительный: Курган, ул. Красная, д.32, оф.13 Почтовый адрес: 440002, г. Курган, кв.176. Тел: (3522) 44-11-62
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования по Договору страхования является имущественный интерес, связанный с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам, заключенному договором на проведение оценки, и/или иных третьих лиц.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	По Договору страхования страховые случаи являются возмещение убытков Страхователю вследствие убытка, причиненного третьими лицами. Возмещение убытков в результате некорректности ошибок, технических допущений деловых ошибок (ошибочный), Страхователь в результате нарушения требований Федерального закона, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	С «17» августа 2017 года по «16» августа 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в полном, предусмотренном Договором страхования, объеме. Договор страхования действует исключительно с «17» августа 2017 года.
<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов рублей).
<b>ПРОЧЕ УСЛОВИЕ:</b>	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-741-0489817 от 14.08.2017 г.

СТРАХОВЩИК: САО «Ингосстрах»  
Филиал в Курганской области, Индустриальный район

 М.М. Галина  
Директор филиала  
11.11.2016

**ИНГОССТРАХ**  
*Ingostrakh*

**СЕРТИФИКАТ**  
К договору обязательного страхования ответственности оценщика  
№ 433-745-0224811/17 от 10.04.2017 г.

«10» апреля 2017 г. Тамбовская область.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-745-0224811/17 от 10.04.2017 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.02.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ 38 003 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Равкин Андрей Анатольевич</b> Полученный адрес: 31 04 280001 индекс 040000, Тамбов 18.12.2010. Адрес регистрации: Курган, ул. Стахановца, д.32, кв.20.
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>Страховое общество с ограниченной ответственностью «Ингосстрах»</b> Российская Федерация, г. Москва, ул. Петровка, д.11, стр.2 Филиал САО «Ингосстрах» в Тамбовской области 425026, Тамбов, ул. Рогоубова, д.143А
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования по Договору страхования является имущественный интерес, связанный с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам, заключенному договором на проведение оценки, и/или иных третьих лиц.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	По Договору страхования страховые случаи являются возмещение убытков Страхователю вследствие убытка, причиненного третьими лицами. Возмещение убытков в результате некорректности ошибок, технических допущений деловых ошибок (ошибочный), Страхователь в результате нарушения требований Федерального закона, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	С «10» апреля 2017 года по «10» апреля 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в полном, предусмотренном Договором страхования, объеме. Договор страхования действует исключительно с «10» апреля 2017 года.
<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто тысяч руб).
<b>ПРОЧЕ УСЛОВИЕ:</b>	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-745-0224811/17 от 10.04.2017 г.

СТРАХОВЩИК: САО «Ингосстрах»

От Страхователя:  
(Сидорова Р.П., как директор филиала САО «Ингосстрах» в Тамбовской области, действующего № 1370045-74/04-0003 от 04.12.2014 г.)

 Р.П. Сидорова  
Директор филиала  
04.12.2014 г.

**СЕРТИФИКАТ**  
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 433-741-018639/17 от 29.03.2017

«29» марта 2017 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-741-018639/17 от 29.03.2017 (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>ООО "Урало-Сибирский центр независимой экспертизы"</b> Юридический адрес: 640000, г. Курган, ул. Пушкина, 114а, 3. Телефон, факс: 8(3522) 60-10-67.
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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;
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу 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.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	С «31» марта 2017 года по «30» марта 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
<b>(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере <b>5.000.000 (Пять миллионов) рублей.</b>
<b>УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	В соответствии с Договором № 433-741-018639/17 от 29.03.2017
<b>СТРАХОВЩИК:</b> СПАО «Ингосстрах» Филиал в Курганской области Заместитель директора	

  
И.И. Гусейн  
Договор страхования № 433-741-018639/17 от 11.11.2016г.  
М.П.  
