

Утверждаю  
Генеральный директор  
ООО «Гилберт Инвест»



м.п.

Е. Н. Сенькина

## ОТЧЕТ № ГИ-024/19

Об оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости: объект недвижимости, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707

Заказчик: ООО УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»

Исполнитель: ООО «Гилберт Инвест»

Дата оценки: 31 декабря 2018 года

Дата составления отчета: 28 февраля 2019 года

Москва 2019

## Сопроводительное письмо

В соответствии с Техническим заданием №3 к договору № 3-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 28 ноября 2018 года, оценщик ООО «Гилберт Инвест» произвел определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ»:

объект недвижимости, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707

Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта была произведена по состоянию на **31 декабря 2018 года**.

Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).

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

*Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», составляет:*

**12 820 216 (Двенадцать миллионов восемьсот двадцать тысяч двести шестнадцать) рублей**

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

С уважением,  
Генеральный директор



Е. Н. Сенькина

<b>1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>5</b>
1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	5
1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	5
1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	6
1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	6
<b>2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>7</b>
2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	7
<b>3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>9</b>
3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	9
3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	9
<b>4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>10</b>
4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	12
<b>5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>14</b>
5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
5.1.1 <i>Описание г. Урай</i> .....	16
5.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ .....	16
5.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
5.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	17
5.4.1 <i>Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком):</i> .....	17
5.4.2 <i>Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):</i> .....	17
5.4.3 <i>Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):</i> .....	18
5.4.4 <i>Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):</i> .....	18
<b>6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>19</b>
6.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	19
6.1.1 <i>Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки</i> .....	19
6.1.2 <i>ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2018 ГОД и на плановый период 2019 и 2020 годов</i> .....	20
6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	24
6.2.1 <i>Анализ рынка коммерческой и производственно-складской недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югры</i> ...25	
6.2.2 <i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемый объект при фактических, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен</i> .....	29
6.2.3 <i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости</i> .....	32
6.2.4 <i>Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта</i> .....	37
<b>7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>39</b>
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ СТОИМОСТИ .....	39
7.2 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	39
7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
7.4 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ .....	41
7.4.1 <i>Затратный подход</i> .....	41
7.4.2 <i>Сравнительный подход</i> .....	42
7.4.3 <i>Доходный подход</i> .....	43
7.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	43
<b>8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	<b>45</b>
8.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	45
8.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	46
8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК.....	48
8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....	51
<b>9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА</b> .....	<b>54</b>

9.1 МЕТОДОЛОГИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	54
9.2 РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ .....	61
9.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЙ .....	62
9.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ .....	62
9.5 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	62
<b>10 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ .....</b>	<b>64</b>
<b>11 ИТОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>66</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>68</b>

## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Техническое задание № 3 к Договору № 3-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 28 ноября 2018 года, заключенный между Заказчиком ООО УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра» и Исполнителем - ООО «Гилберт Инвест».

### 1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1-1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки <sup>1</sup>	
Объект оценки	Объект недвижимости, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707
Общая площадь, кв.м.	397,9
Назначение	нежилое помещение
Текущее использование	офисно-торговый объект свободного назначения
Кадастровые (или условные) номера	86:14:0101012:5707
Кадастровая стоимость, руб.	3 424 605,93
Год постройки	-
Местоположение	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1
Оцениваемые права	При оценке объектов оценки учитываются права собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки
Имущественные права	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра»
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Территория Югра» Юридический адрес: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
Существующие обременения или ограничения	Доверительное управление
Дата оценки	31 декабря 2018 года
Дата составления отчета	28 февраля 2019 года
Период проведения оценки	15 февраля 2019 года– 28 февраля 2019 года

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

### 1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1-2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	16 068 794 (Шестнадцать миллионов шестьдесят восемь тысяч семьсот девяносто четыре) рубля с НДС
Доходный подход	14 186 915 (Четырнадцать миллионов сто восемьдесят шесть тысяч девятьсот пятнадцать) рублей с НДС
Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки:	
15 127 855 (Пятнадцать миллионов сто двадцать семь тысяч восемьсот пятьдесят пять) рублей с учетом НДС	
12 820 216 (Двенадцать миллионов восемьсот двадцать тысяч двести шестнадцать) рублей без учета НДС	

### 1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1

Объект оценки	Объект недвижимости, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект недвижимости, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	При оценке объектов оценки учитываются права собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для актуальной оценки активов. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

<b>Вид стоимости</b>	<p>Справедливая (рыночная) стоимость</p> <p>В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>- цена сделки представляет собой, разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>МСФО (IFRS) 13 определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.</p>
<b>Применяемые стандарты оценки</b>	<p>ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, стандарты НП СРО «СВОД», членом которой является оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке выполнивший работы по настоящей оценке</p>
<b>Дата оценки</b>	<p>31 декабря 2018 года</p>
<b>Дата составления Отчета</b>	<p>28 февраля 2019 года</p>
<b>Срок проведения оценки</b>	<p>15 февраля 2019 года – 28 февраля 2019 года</p>
<b>Форма Отчета</b>	<p>письменная</p>
<b>Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ <a href="http://www.cbr.ru">www.cbr.ru</a>)</b>	<p>69,4706 рублей за 1 долл.США</p>
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	<p>Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.</p>



### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3-1

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30.03.2010 г.
Место нахождения	119334, г. Москва, ул. Вавилова, дом 5, корпус 3

#### 3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3-2

Оценщик	
Ф.И.О.	Фадеева Марина Евгеньевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», свидетельство № 572 от 21 ноября 2014 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 600382 от 28 сентября 2004 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность оценщика (Фадеевой М. Е.) застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ», полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-077869/18, сроком действия с 21.11.2018 г. по 20.11.2019 г., страховая сумма – 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2004 года
Почтовый адрес	111024, г. Москва, а/я 24
Контактный номер телефона	+7 (495) 777-10-45
Место нахождения оценщика	г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д.9А, стр.10
Адрес электронной почты	info@gilbert-invest.ru
Степень участия в оценке	сбор информации об объекте оценки анализ рынка объекта оценки расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки формирование отчёта об оценке
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037739039260
Дата присвоения ОГРН	09.01.2003 г.
Адрес местонахождения	г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д.9А, стр.10
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ №135	
Требование о независимости выполнено	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	

## 4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиком не подлежат.

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

18. В рамках настоящего отчета, учитывая цели, вид деятельности и налогообложения собственника оцениваемого имущества, оценке должна подлежать справедливая стоимость объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) №13. Понятие «справедливая стоимость» идентично понятию «рыночная стоимость», соответствующему виду стоимости, определяемому в Федеральном Законе №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

#### 4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

Стандарт 1 (Общие положения).

Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости)

Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке).

Стандарт 7 (Оценка недвижимости)

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

## 4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

---

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

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

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

**Объект недвижимости** – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

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

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

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

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

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

## 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект расположен по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1.

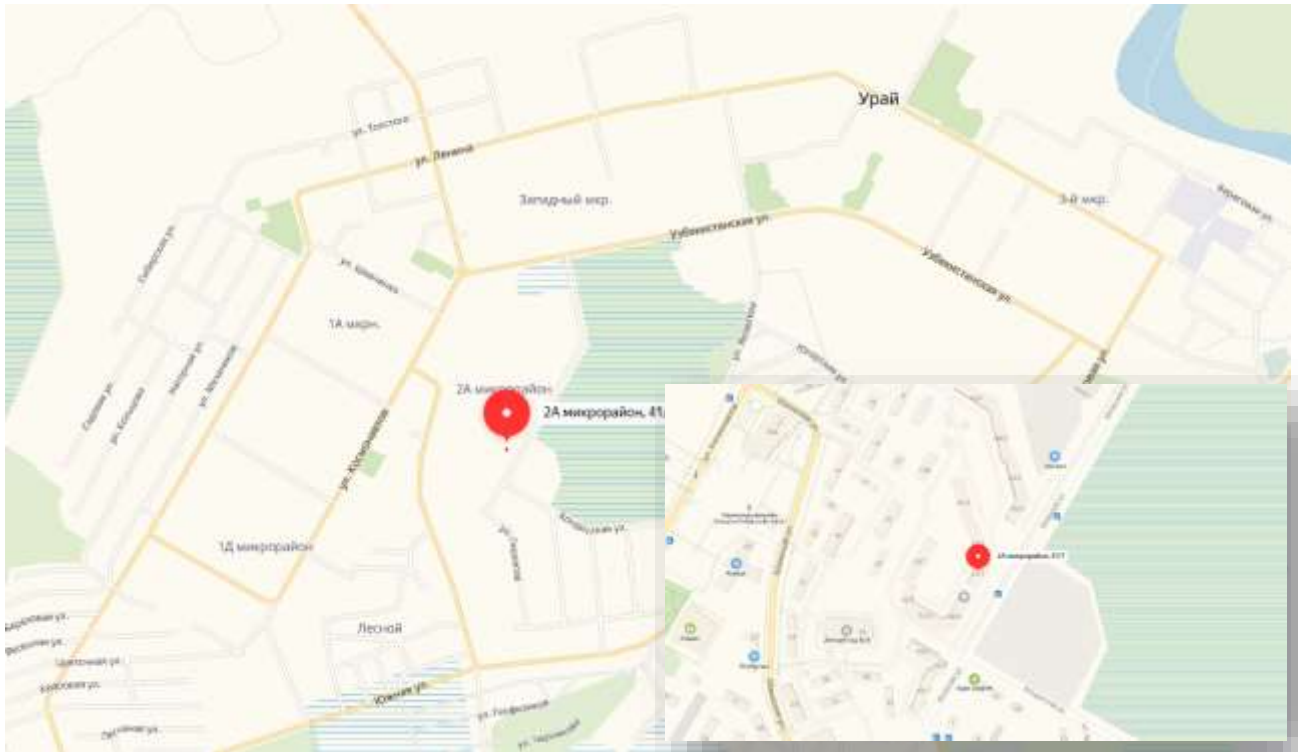


Рисунок 5-1 Местоположение объектов оценки на карте г. Урай <sup>2</sup>

#### Фотографии объекта оценки:



<sup>2</sup> <http://maps.yandex.ru>



### 5.1.1 ОПИСАНИЕ Г. УРАЙ<sup>3</sup>

Урай — город в России, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре.

Население — 40 559 чел.

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Урай со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе. Глава города Урай — Анатолий Владимирович Иванов.

Урай является моногородом. Основное нефтегазодобывающее предприятие «Урайнефтегаз» входит в состав нефтяной компании «Лукойл». В городе начинается нефтепровод Шаим — Тюмень.

Помимо предприятий, обслуживающих нефтедобычу, в городе действует ряд предприятий пищевой промышленности и сферы обслуживания.

В Урае действуют: коммерческие банки: Урайское отделение № 7961 Сбербанка РФ, дополнительный офис Когалымского филиала банка «Петрокоммерц», дополнительный офис ОАО Ханты-Мансийский банк, небанковская кредитная организация «ЭКПА».

## 5.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Оцениваемый объект расположен по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1. Объект расположен на первой линии ул. Югорская. На расстоянии в 55 метров находится остановка общественного транспорта «мкр Шамский». Ближайшее окружение объекта составляют многоквартирные жилые дома и частный сектор.

## 5.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>4</sup>

Таблица 5-1

Количественные и качественные характеристики объектов оценки <sup>5</sup>	
Объект оценки	Объект недвижимости, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707
Площадь общая, кв.м.	397,9
Назначение	нежилое помещение
Текущее использование	офисно-торговый объект свободного назначения
Кадастровый (или условный) номер	86:14:0101012:5707
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	
Материал стен	Блоки
Перегородки	Блоки
Перекрытия	Железобетонные, монолитные
Полы	Бетон
Проемы	Пластиковые стеклопакеты

<sup>3</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%80%D0%B0%D0%B9>

<sup>4</sup> Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком

<sup>5</sup> Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)



Внутренняя отделка <sup>6</sup>	Без отделки
Этаж расположения	1 этаж
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроосвещение, отопление, канализация, вентиляция
Год постройки	-
Физическое состояние	Хорошее
Кадастровая стоимость, руб. <sup>7</sup>	3 424 605,93
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Не предоставлена, отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки.
<b>Описание имущественных прав на объект оценки</b>	
Имущественные права	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра»
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Территория Югра» Юридический адрес: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
Существующие обременения или ограничения	Доверительное управление
<b>Информация о текущем использовании объекта оценки</b>	
Используется в качестве офисно-торговых помещений свободного назначения	
<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>	
Не обнаружено	

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

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

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

Выписка из ЕГРН от 18.07.2017 г.;

Кадастровый паспорт № 86/201/15-346430 от 03.12.2015 г.

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

Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года

Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года

Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями).

<sup>6</sup> Визуальный осмотр

<sup>7</sup> [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611

МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

---

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

---

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

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

Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

«Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД 22, 2018 под ред. Яскевича Е.Е.

---

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

---

1.<http://www.cbr.ru/>;

2. [https://web.archive.org /](https://web.archive.org/)

3.<http://rway-online.ru/statistics/analogs.aspx>

4.<http://www.realty.dmir.ru>;

5.<http://www.streetrealty.ru/>

6.<http://pressa.ru/ru/>;

7. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

#### **Анализ достаточности и достоверности информации**

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

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

---

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

---

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

---

##### Картина экономики. Ноябрь 2018 года.<sup>8</sup>

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г. Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции. При этом безработица остается на рекордно низких уровнях.

Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре. Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года.

Рост оборота организаций общественного питания также замедлился. Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инфОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года). Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18. Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль–сентябрь существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных (1,8–2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября). В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5–0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9–4,0 %.

Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5–0,6 п.п. В октябре ускорился рост депозитной базы банков. Рублевые вклады населения в

---

<sup>8</sup> [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212\\_econ\\_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215)

октябре показали уверенный рост (в ежемесячном выражении с устранением сезонности) после слабой динамики в предыдущие два месяца. Отток розничных валютных вкладов (с устранением сезонности и валютной переоценки) в октябре сократился. Корпоративные депозиты в октябре попрежнему демонстрировали позитивную динамику.

Ускорение роста кредитования продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Темп роста кредитов компаниям, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в октябре достиг 6,8 % г/г (по сравнению с 6,5 % г/г в сентябре). При этом задолженность по розничным кредитам по-прежнему растет опережающими темпами. Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

---

### 6.1.2 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2018 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2019 И 2020 ГОДОВ<sup>9</sup>

---

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

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

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

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограничен. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

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

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

---

<sup>9</sup> <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017271001>

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

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

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

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

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

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

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

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

создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма - создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности,

приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

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

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

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

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

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

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

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

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

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

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

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

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

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

## 6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Классификация объектов торгово-офисной недвижимости приведены ниже согласно «Справочника оценщика недвижимости 2018» под ред. Л.А.Лейфера (Нижний Новгород, 2018 г.):

- 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости** – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
- 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)** – высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
- 3. Высококласная торговая недвижимость** – торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
- 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса** - объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.

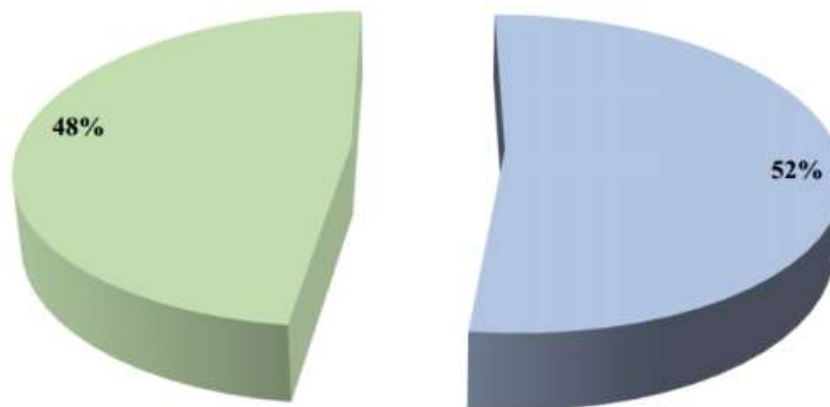


- 4.1** **Городские отели** - отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
- 4.2** **Загородные отели** – загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
- 4.3** **Специализированные спортивные объекты** – специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
- 4.4** **Культурно-развлекательные центры** – кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
- 4.5** **Объекты общественного питания** - специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
- 4.6** **Автоцентры** – автоцентры, дилерские центры, автосалоны .

Оцениваемый объект согласно приведенной выше классификации относится к офисно-торговым объектам свободного назначения.

## 6.2.1 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ И ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРА <sup>10</sup>

По итогам 3 квартала 2017 года на рынке коммерческой и производственно-складской недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югра выставлено более 700 объектов коммерческого и производственно-складского назначения, предлагаемых к продаже либо к аренде. При этом наибольшую долю на рынке (52%) занимают объекты, предлагаемые к продаже.



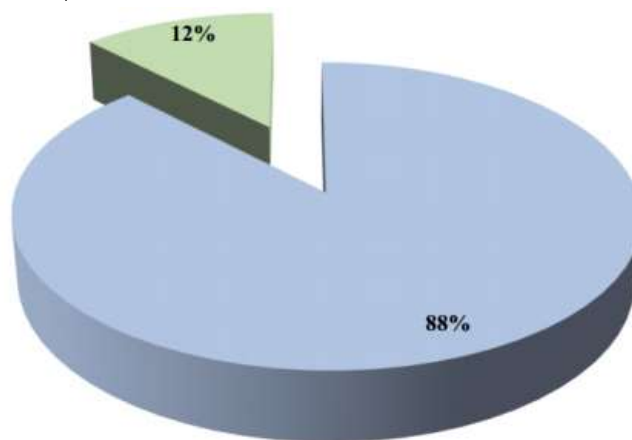
- *Коммерческая недвижимость, предлагаемая к продаже*
- *Коммерческая недвижимость, предлагаемая к аренде*

*Структура Ханты-Мансийского автономного округа – Югра рынка коммерческой недвижимости по итогам 3 квартала 2017 года*

Рисунок 6-1

<sup>10</sup><http://feseo.ru/doc/a3.pdf>

Структура предложений к продаже в Ханты-Мансийского автономного округа – Югра на рынке коммерческой и производственно-складской недвижимости по итогам 3 квартала 2017г. Наибольшую долю в предложении, на рынке коммерческой и производственно-складской недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, занимают объекты коммерческой недвижимости (88%), объекты производственно-складского назначения занимают 12% рынка.



■ Коммерческая недвижимость    ■ Производственно-складская недвижимость

*Структура Ханты-Мансийского автономного округа – Югра рынка коммерческой и производственно-складской недвижимости по итогам на 3 квартал 2017г.*

Рисунок 6-2

Структура предложения коммерческой и производственно-складской недвижимости, на рынке Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, по итогам 3 квартала 2017г.

Таблица 1

<i>Населенный пункт</i>	<i>Доля рынка, %</i>	<i>Всего</i>	<i>Коммерческая недвижимость</i>	<i>Производственно-складская недвижимость</i>
Ханты-Мансийск	8,2	60	53	7
Белоярский	1,5	11	9	2
Березово	0,8	6	7	1
Высокий	0,1	1	1	-
Игрим	0,3	2	2	-
Когалым	1,9	14	11	3
Кондинское	0,3	2	2	-
Лангепас	2,2	16	11	5
Лянтор	1,0	7	5	2
Мегион	3,8	28	20	8
Междуреченский	0,7	5	5	-
Нефтеюганск	7,4	54	47	7
Нижневартовск	19	139	139	-
Новооганск	0,1	1	1	-
Нягань	7,1	52	52	-
Октябрьское	0,1	1	1	-
Пойковский	0,3	2	2	-
Покачи	0,7	5	5	-
Приобье	1,0	7	7	-
Пыть - Ях	1,4	10	6	4

Радужный	1,2	9	9	-
Советский	2,1	15	15	-
Сургут	32,6	238	196	42
Талинка	0,8	6	4	2
Урай	1,8	13	10	3
Федоровский	0,4	3	2	1
Югорск	3,2	23	21	2
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>	<b>730</b>	<b>641</b>	<b>89</b>

Рисунок 6-3

Структура предложения к аренде коммерческой и производственно-складской недвижимости на рынке Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, по итогам 3 квартал 2017г. Рынок аренды коммерческой и производственно-складской недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югра представлен более 700 объектами. При этом наибольшую долю в предложении занимают объекты коммерческой недвижимости (91%), объекты производственно-складского назначения занимают 9% рынка.



*Структура предложений к аренде Ханты-Мансийского автономного округа – Югра рынка коммерческой и производственно-складской недвижимости по итогам на 3 квартал 2017г.*

Рисунок 6-4

Ценовая информация по продаже и аренде коммерческой и производственной недвижимости в Ханты-Мансийского автономного округа – Югра по итогам на 3 квартал 2017г.

На рынке коммерческой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, по итогам 3 квартала 2017 года, ситуация выглядит следующим образом: Стоимость предложений по продаже 1 кв.м. коммерческой и производственно-складской недвижимости, на рынке Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, по итогам 3 квартала 2017г.

<i>Населенный пункт</i>	<i>Минимальная стоимость коммерческой недвижимости, руб./кв.м.</i>	<i>Максимальная стоимость коммерческой недвижимости, руб./кв.м.</i>	<i>Минимальная стоимость производственно-складской недвижимости, руб./кв.м.</i>	<i>Максимальная стоимость производственно-складской недвижимости, руб./кв.м.</i>
Ханты-Мансийск	25 794	150 000	13 408	41 348
Белоярский	10 856	74 468	6 944	7 335
Березово	10 698	50 000	-	-
Игрим	16 409	25 806	2 780	
Когалым	35 000	71 429	2 137	
Лангепас	27 623	40 000	2 500	42 553
Лянтор	35 000	47 208	1 787	8 929
Мегион	15 924	73 000	2 800	9 119
Междуреченский	19 000	36 667	-	-
Нефтеюганск	16 150	61 000	7 692	24 345
Нижневартовск	16 667	99 629	6 400	11 918
Нягань	25 000	50 000	6 957	28 195
Пойковский	33 452	42 900	12 429	37 912
Покачи	25 362	50 000	-	-
Приобье	12 975	15 683	-	-
Пыть - Ях	15 046	33 195	13 605	31 250
Радужный	30 120	51 020	-	-
Советский	18 000	82 600	-	-
Сургут	16 664	154 291	6 474	40 599
Талинка	12 884	14 327	4 121	
Урай	28 647	55 000	6 500	6 667
Федоровский	17 742	50 000	-	-
Югорск	25 355	90 476	27 778	

Рисунок 6-5

Ставка стоимости предложений к аренде 1 кв.м. коммерческой и производственно-складской недвижимости, на рынке Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, по итогам 3 квартала 2017г.

<i>Населенный пункт</i>	<i>Минимальная стоимость коммерческой недвижимости, руб./кв.м.</i>	<i>Максимальная стоимость коммерческой недвижимости, руб./кв.м.</i>	<i>Минимальная стоимость производственно-складской недвижимости, руб./кв.м.</i>	<i>Максимальная стоимость производственно-складской недвижимости, руб./кв.м.</i>
Ханты-Мансийск	600	2 500	150	400
Когалым	661	1 500	357	
Лангепас	600	1 364	333	375
Лянтор	300	1 000	-	-
Мегион	500	1 250	397	
Нефтеюганск	679	1 190	150	525
Нижневартовск	320	1 597	100	521
Нягань	400	900	119	
Пойковский	722	875		
Покачи	789			
Приобье	500			
Пыть - Ях	389	1 200	150	
Радужный	600		105	
Советский	400	1 500	179	
Сургут	500	1 545	170	500
Урай	588	1 143		
Федоровский	414			
Югорск	500	1 500		

Рисунок 6-6

**6.2.2 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКИХ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.**

На даты, ближайšie к дате оценки, на открытом рынке г. Урай были обнаружены следующие предложения по продаже аналогичных оцениваемому объекту:

Таблица 6-1

№	Адрес	Назначение	Площадь, кв. м	Цена, руб., с учетом НДС	Цена, руб./кв. м, с учетом НДС	Источник
1	Ханты-Мансийский АО, Урай, ул. Ленина, 93	ПСН	337,3	14 891 250	44 148	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/168788999/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/168788999/</a>
2	Ханты-Мансийский АО, Урай, 1Г мкр, 18Г	ПСН	60,7	2 900 000	47 776	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_60.7_m_779928558">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_60.7_m_779928558</a>
3	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, микрорайон Западный, 12	ПСН	172,9	10 500 000	60 729	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_172.9_m_947436229">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_172.9_m_947436229</a>
4	Ханты-Мансийский АО, Урай, 1А мкр, 4А	ПСН	92,0	4 778 875	51 944	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_92_m_948803666">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_92_m_948803666</a>
5	Ханты-Мансийский АО, Урай, мкр 2а дом 42\2	ПСН	170,4	9 372 000	55 000	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_170.4_m_1136591122">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_170.4_m_1136591122</a>
6	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 3-й микрорайон, 52	ПСН	14,0	1 500 000	107 143	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/ne_zhiloe_pomeschenie_1584055196">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/ne_zhiloe_pomeschenie_1584055196</a>
7	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай	ПСН	320,0	8 000 000	25 000	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1697183629">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1697183629</a>
8	Ханты-Мансийский автономный округ, городской округ Урай	ПСН	250,0	1 100 000	4 400	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/sdanie_pod_sto_1310562756">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/sdanie_pod_sto_1310562756</a>

Как видно из таблицы, диапазон цены предложения 1 кв.м продажи недвижимости, аналогичной оцениваемой, составляет 4 400 – 107 143 руб/кв.м. с НДС.

На даты, ближайшие к дате оценки, на открытом рынке г. Урай были обнаружены следующие предложения по аренде аналогичных оцениваемому объекту:

Таблица 6-2

№	Адрес	Назначение	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб. в год., с учетом НДС	Арендная ставка, руб./кв. м в год., с учетом НДС	Источник
1	Ханты-Мансийский АО, Урай, ул. Ленина, 93	ПСН	337,3	2 671 416	7 920	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/168788999/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/168788999/</a>
2	Ханты-Мансийский АО, Урай, 1Г мкр, 18Г	ПСН	60,7	540 000	8 896	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_61_m_973208447">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_61_m_973208447</a>

№	Адрес	Назначение	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб. в год, с учетом НДС	Арендная ставка, руб./кв. м в год, с учетом НДС	Источник
3	Ханты-Мансийский АО, Урай, мкр 2А дом 42\2	ПСН	140,0	1 176 000	8 400	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_140_m_660944284">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_140_m_660944284</a>
4	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай м-он Западный д 12	ПСН	172,9	1 348 620	7 800	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_172.9_m_621397710">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_172.9_m_621397710</a>
5	Ханты-Мансийский АО, Урай, 2 мкр дом 90	ПСН	24,0	288 000	12 000	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_24_m_715563897">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_24_m_715563897</a>
6	г.Урай, проезд 6, подъезд 32 АБК	ПСН	677,1	3 331 332	4 920	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_677.1_m_1503856722">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_677.1_m_1503856722</a>
7	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай	ПСН	160,0	1 248 000	7 800	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_160_m_1249948230">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_160_m_1249948230</a>
8	Урай, Ханты-Мансийский автономный округ, 3-й микрорайон, 36, подъезд 1	ПСН	20,0	192 000	9 600	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/chast_ofisnogo_pomescheniya_20_m_1253712678">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/chast_ofisnogo_pomescheniya_20_m_1253712678</a>

Как видно из таблицы, диапазон предложения арендной ставки 1 кв.м недвижимости, аналогичной оцениваемой, составляет 4 920 – 12 000 руб/кв.м./год. с НДС.

### 6.2.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

**Передаваемые права.** Данный фактор учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав - аренда/собственность), и влияет на стоимость объекта недвижимости.

**Условия финансирования.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Цены сделок для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, можно выделить:

- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании) для приобретения объекта недвижимости;
- расчёт покупателя с продавцом за счёт собственных средств и на дату продажи;

Первый вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег на дату продажи.

**Условия продажи.** Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

- нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;
- неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки объекта недвижимости;
- нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью (арендной ставкой) объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи (ставке аренды) рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

**Местоположение.** Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А.



**Матрицы коэффициентов**

Таблица 14

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,67	2,07
	II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
	III	0,72	0,90	1,00	1,21	1,50
	IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
	V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

Таблица 15

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,25	1,40	1,68	2,08
	II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
	III	0,72	0,90	1,00	1,20	1,49
	IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
	V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

**Линия застройки.** Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6-4

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

**Площадь объектов (фактор масштаба).** Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6-5

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Таблица 117

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

**Наличие отдельного входа.** Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6-6

Таблица 117

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

**Физическое состояние объектов.** Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6-7

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Таблица 136

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,20	1,67
	удовл.	0,83	1,00	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1,00

**Вид внутренней отделки.** Поправка на состояние отделки учитывает зависимость стоимости аренды 1 кв.м. недвижимости в зависимости от качества отделки и применяется в случаях, когда уровень отделки Объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Данная поправка представляет собой величину, характеризующую разницу в затратах собственника на проведения ремонта объекта оценки и объектов-аналогов. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы

объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6-8

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требуется косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

**Этаж расположения.** Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6-9

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

**Наличие парковки.** Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6-10

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

**Наличие инженерных коммуникаций.** Еще один ценообразующий фактор на рынке отдельно стоящих зданий – наличие инженерных коммуникаций. Анализ предложений по продаже отдельно стоящих зданий показал, что все они предлагаются с полным набором инженерных коммуникаций согласно классу. Провести анализ по данному фактору не представляется возможным.

**Тип объекта.** Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6-11

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

**Материал стен.** Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6-12

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		капит.	сэндвич	дерево
объект оценки	капит.	1	1,20	1,41
	сэндвич	0,83	1	1,17
	дерево	0,71	0,85	1

Таблица 118

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		капит.	сэндвич	дерево
объект оценки	капит.	1	1,15	1,32
	сэндвич	0,87	1	1,15
	дерево	0,76	0,87	1

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

**Наличие эксплуатационных расходов и коммунальных платежей в составе арендной платы (состав арендной ставки).**

Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6-13

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19	1,22

## 6.2.4 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи/аренды наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

- Дата продажи/предложения;
- Местоположение;
- Линия застройки;
- Площадь;
- Наличие отдельного входа;
- Физическое состояние;
- Этаж расположения;
- Состояние внутренней отделки;
- Наличие парковки;
- Состав арендной ставки.

**Вывод:** Диапазон цен предложений нежилых встроенных помещений аналогичного оцениваемого назначения в г. Урай составляет 4 400 – 107 143 руб./кв.м., с НДС.

Диапазон арендных ставок нежилых встроенных помещений аналогичного оцениваемого назначения в г. Урай составляет 4 920 – 12 000 руб./кв.м., с НДС.

Ниже приведены данные о недозагрузке, величине операционных расходов и величине ставки капитализации по данным Справочника Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6-14 Процент недозагрузки объектов

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

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

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

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		17,0%	18,8%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Таблица 6-16 Ставка капитализации

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

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

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

---

### 7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ СТОИМОСТИ

---

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

### 7.2 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

---

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

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
  - осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.

- сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
- сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.

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

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

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

### 7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

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

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

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

**ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ** - доступность объекта, неудобства расположения, скрытые опасности расположения.

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

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



**ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

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

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

Согласно п.16 раздела VI ФСО №7 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Оцениваемый объект расположен внутри многоэтажного жилого дома и имеет типичную для объектов свободного назначения планировку (согласно визуальному осмотру), отдельный вход.

**Вывод.** Наиболее эффективное использования объектов оценки – текущее использование в качестве офисно-торгового объекта свободного назначения.

## 7.4 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

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

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

### 7.4.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности со стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CU_{В/З} - I_{нак} + C_{зу}, \text{ где:}$$

*РС* – стоимость объекта недвижимости;

*СУ<sub>в/з</sub>* – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

*Сзу* стоимость земельного участка;

*И<sub>нак</sub>* – накопленный (суммарный) износ улучшений;

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

Согласно п. 24 в ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, **когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов** к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)»

Рынок встроенных нежилых помещений аналогичного оцениваемому назначению в г. Урай достаточно развит, имеется достаточно данных для применения доходного и сравнительного подходов к оценке. Кроме того, применение затратного подхода для оценки встроенных помещений нецелесообразно, так как невозможно рассчитать стоимость воспроизводства помещения в отрыве от всего здания.

Затратный подход в настоящей работе не применяется.

---

#### 7.4.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

---

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

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

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

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

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным)

доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода для объекта оценки, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного для оценки стоимости объекта будет использован сравнительный подход (метод сравнения продаж).

---

### 7.4.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

---

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

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

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

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

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

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта. У оценщика имеется вся необходимая информация для применения доходного подхода в рамках настоящего отчета. Доходный подход применяется.

### 7.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

---

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

отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

## 8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

---

### 8.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

---

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Методы расчета поправок (корректировок)

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

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта ли поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

## 8.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ<sup>11</sup>

### Подбор и описание объектов-аналогов

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

#### *Выбор единицы сравнения*

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный

<sup>11</sup> В соответствии с п. 22 ФСО №7

показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади помещения. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

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

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

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

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: помещение площадью 500 м<sup>2</sup> не обязательно в два раза дороже, чем помещение площадью 1000 м<sup>2</sup>, потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м<sup>2</sup> помещения площадью 500 м<sup>2</sup> может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м<sup>2</sup> помещения площадью 100 м<sup>2</sup>.

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

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

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

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

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

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

Объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах представлен в разделе анализа рынка (п. 6 Отчета).

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам (тип объекта, функциональное назначение, масштаб), определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Ханты-Мансийский АО, Урай, 1Г мкр, 18Г	Ханты-Мансийский АО, Урай, 1А мкр, 4А	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, микрорайон Западный, 12
Источник	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_60.7_m_779928558">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_60.7_m_779928558</a>	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92_m_948803666">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92_m_948803666</a>	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_172.9_m_947436229">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_172.9_m_947436229</a>
Цена, руб. с НДС	2 900 000	4 778 875	10 500 000
Общая площадь, кв.м	60,7	92,0	172,9
Цена за 1 кв.м, руб. с НДС	47 776	51 944	60 729
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Условия продажи	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Дата продажи/предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, Урай, 1Г мкр, 18Г	Ханты-Мансийский АО, Урай, 1А мкр, 4А	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, микрорайон Западный, 12
Расположение относительно красной линии	первая линия	внутриквартальное расположение	первая линия
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж расположения	цоколь	1	1
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Материал стен	кирпич/блоки	кирпич/блоки	кирпич/блоки
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Тех. состояние внутренней отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Инженерно-техническое оснащение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная

*\*Дополнительные сведения об объектах –аналогах уточнены в результате интервью с продавцами*

### 8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

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

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

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- состав передаваемых прав;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки;
- дата сделки/предложения;
- местоположение (район расположения);
- линия застройки;
- общая площадь;



- наличие отдельного входа;
- физическое состояние здания;
- состояние внутренней отделки;
- этаж расположения;
- функциональное назначение;
- наличие инженерных коммуникаций;
- тип объекта;
- материал стен;
- наличие парковки;
- состав арендной ставки (учет эксплуатационных расходов и коммунальных платежей).

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

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

**Условия продажи.** Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

**Функциональное назначение.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки представляют собой встроенные нежилые помещения офисно-торгового и свободного назначения, корректировка не требуется.

**Дата сделки/предложения.** Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки.

**Снижение стоимости в процессе торга.** Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8-2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -10,3%.

**Местоположение.** Объект оценки, как и все объекты-аналоги, расположены в г. Урай. Корректировка не вводится.

**Линия застройки.** Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.2.3 настоящего Отчёта.

Таблица 8-3

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение относительно первой линии	первая линия	первая линия	внутриквартальное расположение	первая линия
Корректировка на расположение относительно первой линии		0,00%	25,00%	0,00%

**Общая площадь.** Площадь помещений является одним из важных ценообразующих факторов. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.2.3 настоящего Отчёта.

Таблица 8-4

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь	397,90	60,70	92,00	172,90
Корректировка на общую площадь		-19,00%	-19,00%	-9,00%

**Тип объекта.** Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.2.3 настоящего Отчёта. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

**Этаж расположения.** Этаж расположение является одним из важных ценообразующих факторов. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.2.3 настоящего Отчёта.

Таблица 8-5

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	1	цоколь	1	1
Корректировка на этаж расположения		25,00%	0,00%	0,00%

**Наличие отдельного входа.** Объект оценки, как и все объекты аналоги имеют отдельный вход, согласно анализу рынка, приведенному в разделе 6.2.3, для них корректировка не требуется.

**Материал стен.** Объект оценки, как и все объекты аналоги имеют капитальные стены, согласно анализу рынка, приведенному в разделе 6.2.3, для них корректировка не требуется.

**Физическое состояние.** Физическое состояние здания является одним из важных ценообразующих факторов. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.2.3 настоящего Отчёта.

Таблица 8-6

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние здания		0,00%	0,00%	22,00%

**Состояние внутренней отделки.** Состояние внутренней отделки является одним из важных ценообразующих факторов. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.2.3 настоящего Отчёта.

Таблица 8-7

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние внутренней отделки	без отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на состояние внутренней отделки		-21,00%	-21,00%	-21,00%

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

**Наличие парковки.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки имеют стихийную парковку, корректировка не требуется.

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

Удельные веса рассчитываются по формуле:

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

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

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

Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office.

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

## 8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 8-8

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом.1	Ханты-Мансийский АО, Урай, 1Г мкр, 18Г	Ханты-Мансийский АО, Урай, 1А мкр, 4А	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, микрорайон Западный, 12
Источник		<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_60.7_m_779928558">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_60.7_m_779928558</a>	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92_m_948803666">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92_m_948803666</a>	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_172.9_m_947436229">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_172.9_m_947436229</a>
Цена, руб. с НДС	-	2 900 000	4 778 875	10 500 000
Общая площадь, кв.м	397,90	60,70	92,00	172,90
Цена за 1 кв.м, руб. с НДС	-	47 776	51 945	60 729
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		47 776	51 945	60 729
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		47 776	51 945	60 729
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг		-10,30%	-10,30%	-10,30%
Скорректированная стоимость		42 855	46 595	54 474
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка на функциональное назначение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		42 855	46 595	54 474
Дата продажи/предложения	дек.18	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи/предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		42 855	46 595	54 474
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом.1	Ханты-Мансийский АО, Урай, 1Г мкр, 18Г	Ханты-Мансийский АО, Урай, 1А мкр, 4А	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, микрорайон Западный, 12
Статус населенного пункта	Райцентр с разв. Пром.	Райцентр с разв. Пром.	Райцентр с разв. Пром.	Райцентр с разв. Пром.
Корректировка на статус населенного пункта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		42 855	46 595	54 474
Расположение относительно красной линии	первая линия	первая линия	внутриквартальное расположение	первая линия
Корректировка на расположение относительно первой линии		0,00%	25,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		42 855	58 244	54 474
Общая площадь, кв.м	397,90	60,70	92,00	172,90
Корректировка на общую площадь		-19,00%	-19,00%	-9,00%
Скорректированная стоимость		34 713	47 178	49 571
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		34 713	47 178	49 571
Этаж расположения	1	цоколь	1	1
Корректировка на этаж расположения		25,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		43 391	47 178	49 571
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Корректировка на наличие отдельного входа		0,00%	0,00%	0,00%

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость		43 391	47 178	49 571
Материал стен	кирпич/блоки	кирпич/блоки	кирпич/блоки	кирпич/блоки
Корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		43 391	47 178	49 571
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние здания		0,00%	0,00%	22,00%
Скорректированная стоимость		43 391	47 178	60 477
Тех. состояние внутренней отделки	без отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на тех. состояние внутренней отделки		-21,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная стоимость		34 279	37 271	47 777
Наличие инженерных коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		34 279	37 271	47 777
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка на наличие парковки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		34 279	37 271	47 777
Количество корректировок, n		65,00%	25,3%	52,00%
1/n		1,54	3,95	1,92
Сумма 1/n		5,00	9,62	5,00
Весовой коэффициент		0,308	0,411	0,384
Средневзвешенное значение стоимости, руб./кв.м. с учетом НДС		40 384		
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС		16 068 794		

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, по состоянию на 31 декабря 2018 года, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет:

**16 068 794 (Шестнадцать миллионов шестьдесят восемь тысяч семьсот девяносто четыре) рубля, с учетом НДС**

## 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

---

### 9.1 МЕТОДОЛОГИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

---

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

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

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

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

Для определения стоимости оценщиком был применен метод капитализации дохода.

#### **Определение потенциального валового дохода.**

Потенциальный валовой доход определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = A_{\text{ст}} \times S$$

$A_{\text{ст}}$  - средняя ставка аренды Объекта оценки,

$S$  - площадь Объекта оценки.

#### **Определение величины арендной платы.**

Определение арендной ставки может быть реализовано двумя методами:

- методом сравнительного анализа;
- средневзвешенным методом.

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

В рамках настоящего Отчета величина арендной ставки для здания рассчитывается методом сравнения продаж.

#### Подбор и описание объектов-аналогов

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

### Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – величина арендной ставка за 1 кв.м в год как наиболее распространенная единица измерения на рынке аренды коммерческой недвижимости.

При отборе объектов-аналогов для расчета арендной ставки использованы объекты-аналоги, расположенные в г Урай, сопоставимые по площади, местоположению и прочим факторам.

Описание объектов-аналогов для определения арендной ставки объекта оценки приведено в таблице ниже:

Таблица 9-1

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай м-он Западный д 12	Ханты-Мансийский АО, Урай, 1Г мкр, 18Г	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, ул. Ленина, 89 а
Источник	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_172.9_m_621397710">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_172.9_m_621397710</a>	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_61_m_973208447">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_61_m_973208447</a>	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_160_m_1249948230">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_160_m_1249948230</a>
Ставка аренды, руб./мес. с НДС	112385	45000	104000
Ставка аренды, руб./год с НДС	1 348 620	540 000	1248000
Общая площадь, кв.м	172,9	61,0	160,0
Ставка аренды за 1 кв.м, руб./мес. с НДС	7 800,0	8 852,0	7 800,0
Ставка аренды за 1 кв.м, руб./мес. без НДС	6 610	7 502	6 610
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Условия продажи	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Дата продажи/предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай м-он Западный д 12	Ханты-Мансийский АО, Урай, 1Г мкр, 18Г	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, ул. Ленина, 89 а
Статус населенного пункта	Районный центр с развитой промышленностью	Районный центр с развитой промышленностью	Районный центр с развитой промышленностью
Расположение относительно красной линии	первая линия	первая линия	первая линия
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж расположения	1	цоколь	1
Наличие отдельного входа	отдельный	отдельный	отдельный
Материал стен	кирпич/блоки	кирпич/блоки	кирпич/блоки
Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Инженерно-техническое оснащение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная
Состав арендной ставки	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей

По всем объектам аналогам арендная ставка приведена к единому формату: с учетом НДС (по ставке 18%)<sup>12</sup>

### Определение корректировок

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

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

- состав передаваемых прав;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки;
- дата сделки/предложения;
- местоположение (район расположения);
- линия застройки;
- общая площадь;
- наличие отдельного входа;
- физические состояние здания;
- состояние внутренней отделки;
- этаж расположения;
- функциональное назначение;
- наличие инженерных коммуникаций;
- тип объекта;
- материал стен;
- наличие парковки;
- состав арендной ставки (учет эксплуатационных расходов и коммунальных платежей).

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

**Условия сделки.** Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

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

**Функциональное назначение.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки представляют собой встроенные нежилые помещения офисно-торгового и свободного назначения, корректировка не требуется.

**Дата сделки/предложения.** Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Корректировка не вводится, так как все аналоги актуальны на дату оценки.

**Снижение стоимости в процессе торга.** Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию

---

<sup>12</sup> На основании типичного (современного) договора аренды, на основании данных «Информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY» №213 дек. 2012 г. (стр. 95 «Основные особенности современного договора аренды») (См. Приложение №2)



продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 9-2

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -9,2%.

**Местоположение.** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в г. Урай. Корректировка не вводится.

**Линия застройки.** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на первой линии застройки. Корректировка не вводится.

**Общая площадь.** Площадь помещений является одним из важных ценообразующих факторов. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.2.3 настоящего Отчёта.

Таблица 9-3

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь	397,90	172,90	61,00	160,00
Корректировка на общую площадь		-6,00%	-13,00%	-6,00%

**Тип объекта.** Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.2.3 настоящего Отчёта. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

**Этаж расположения.** Этаж расположения является одним из важных ценообразующих факторов. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.2.3 настоящего Отчёта.

Таблица 9-4

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	1	1	цоколь	1
Корректировка на этаж расположения		0,00%	25,00%	0,00%

**Наличие отдельного входа.** Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.2.3 настоящего Отчёта. Объект оценки и объекты-аналоги имеют отдельный вход, корректировка не вводится.

**Материал стен.** Объект оценки, как и все объекты аналоги имеют капитальные стены, согласно анализу рынка, приведенному в разделе 6.2.3, для них корректировка не требуется.

**Физическое состояние здания.** Физическое состояние здания является одним из важных ценообразующих факторов. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.2.3 настоящего Отчёта.

Таблица 9-5

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние здания	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние здания		20,00%	0,00%	0,00%

**Состояние внутренней отделки.** Состояние внутренней отделки является одним из важных ценообразующих факторов. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.2.3 настоящего Отчёта.

Таблица 9-6

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние внутренней отделки	без отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на состояние внутренней отделки		-22,00%	-22,00%	-22,00%

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

**Наличие парковки.** Объект оценки, как и все объекты аналоги имеют стихийную парковку, согласно анализу рынка, приведенному в разделе 6.2.3, для них корректировка не требуется.

**Состав арендной ставки (учет эксплуатационных расходов и коммунальных платежей).** У всех объектов-аналогов в состав арендной ставки не включены коммунальные платежи, корректировка не требуется.

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

Удельные веса рассчитываются по формуле:

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

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

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

Расчет величины арендной ставки приведен ниже:

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом.1	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай м-он Западный д 12	Ханты-Мансийский АО, Урай, 1Г мкр, 18Г	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, ул. Ленина, 89 а
Источник		<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_172.9_m_621397710">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_172.9_m_621397710</a>	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_61_m_973208447">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_61_m_973208447</a>	<a href="https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_160_m_1249948230">https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_160_m_1249948230</a>
Ставка аренды, руб./мес. с НДС		112 385	45 000	104 000
Ставка аренды, руб./год с НДС	-	1 348 620	540 000	1 248 000
Общая площадь, кв.м	397,90	172,90	61,00	160,00
Ставка аренды за 1 кв.м, руб./год с НДС	-	7 800	8 852	7 800
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		7 800	8 852	7 800
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		7 800	8 852	7 800
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг		-9,20%	-9,20%	-9,20%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		7 082	8 038	7 082
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка на функциональное назначение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		7 082	8 038	7 082
Дата продажи/предложения	31.12.2018	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи/предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		7 082	8 038	7 082
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом.1	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай м-он Западный д 12	Ханты-Мансийский АО, Урай, 1Г мкр, 18Г	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, ул. Ленина, 89 а
Статус населенного пункта	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью.	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
Корректировка на статус населенного пункта		0,00%	0,00%	0,00%

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		7 082	8 038	7 082
Расположение относительно первой линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка на расположение относительно первой линии		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		7 082	8 038	7 082
Общая площадь, кв.м	397,90	172,90	61,00	160,00
Корректировка на общую площадь		-6,00%	-13,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		6 657	6 993	6 657
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		6 657	6 993	6 657
Этаж расположения	1	1	цоколь	1
Корректировка на этаж расположения		0,00%	25,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		6 657	8 741	6 657
Наличие отдельного входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Корректировка на наличие отдельного входа		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		6 657	8 741	6 657
Материал стен	кирпич/блоки	кирпич/блоки	кирпич/блоки	кирпич/блоки
Корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		6 657	8 741	6 657
Физическое состояние здания	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние здания		20,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		7 988	8 741	6 657
Состояние внутренней отделки	без отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на состояние внутренней отделки		-22,00%	-22,00%	-22,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		6 231	6 818	5 192

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие инженерных коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		6 231	6 818	5 192
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка на наличие парковки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		6 231	6 818	5 192
Состав арендной ставки	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей
Корректировка на состав арендной ставки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		6 231	6 818	5 192
Количество корректировок, n		48,0%	60,0%	28,0%
1/n		2,08	1,67	3,57
Сумма 1/n		7,32	7,32	7,32
Весовой коэффициент		0,284	0,228	0,488
Средневзвешенное значение ставки аренды за 1 кв.м., руб./год с учетом НДС		5 858		

## 9.2 РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- *дохода на капитал* или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- *нормы возврата капитала*, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Величина коэффициента капитализации была получена на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018

год) под научным руководством Лейфера Л.А. и составила **11,5%**<sup>13</sup> для торгово-офисной недвижимости свободного назначения (см. анализ рынка объекта оценки).

### 9.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЙ

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

Расчет поправки на недозагрузку для объектов коммерческого назначения получен на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А. и составил **12,1%** для торгово-офисной недвижимости свободного назначения (см. анализ рынка объекта оценки).

### 9.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

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

К постоянным расходам относятся:

налог на имущество;

налог на землю;

затраты на замещение и текущий ремонт;

прочие расходы

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

Размер операционных расходов получен на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А. и составил **17,9%** для торгово-офисной недвижимости свободного назначения (см. анализ рынка объекта оценки).

### 9.5 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода приведен ниже:

Таблица 9-8

Показатель	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом.1
Арендная ставка, руб/кв.м в год с НДС	5 858
Арендная ставка, руб/кв.м в год без НДС	4 964

<sup>13</sup> Ввиду того, что рынок коммерческой недвижимости достаточно активный и доходный, Оценщик использует минимальное значения коэффициента капитализации из доверительного интервала.

Показатель	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом.1
Площадь объекта оценки, кв.м	397,9
ПВД, руб/год	1 975 176
Процент недозагрузки	12,10%
Недозагрузка, руб	238 996
ДВД, руб/год	1 736 180
Операционные расходы, руб. кв.м./год	17,9%
Операционные расходы, руб	353 557
ЧОД, руб/год	1 382 623
Коэффициент капитализации	11,50%
Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	12 022 809
Рыночная стоимость объекта оценки, с НДС, руб.	14 186 915

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода к оценке, по состоянию на 31 декабря 2018 года, составляет:

**14 186 915 (Четырнадцать миллионов сто восемьдесят шесть тысяч девятьсот пятнадцать) рублей, с учетом НДС**

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

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

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета оценщиком были использованы два подхода к оценке: сравнительный и доходный.

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

### Анализ диапазонов стоимости

Таблица 10-1

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	не применялся	16 068 794	14 186 915
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	20		
Нижняя граница диапазона стоимости (Сmin), руб.	-	12 855 035	11 349 532
Верхняя граница диапазона стоимости (Сmax), руб.	-	19 282 553	17 024 298

Отличия не существенны: результат доходного подхода находится в границах диапазона стоимости, полученной сравнительным подходом; результат сравнительного подхода находится в границах диапазона стоимости, полученной доходным подходом

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

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



Проанализировав достоинства и недостатки использованных подходов, оценщик пришел к выводу, что оба подхода достаточно отражают справедливую (рыночную) стоимость оцениваемого объекта, в связи с чем им присваиваются весовые коэффициенты 0,5 – для доходного подхода, 0,5 – для сравнительного подхода.

Результаты согласования приведены в таблице ниже:

Таблица 10-2

№ п/п	Критерий согласования	Доходный	Сравнительный	Затратный
1	Степень соответствия			
-	задаче оценки	50	50	0
-	цели оценки	50	50	0
-	функциональному назначению объекта оценки	50	50	0
-	оцениваемым правам	50	50	0
2	Степень достоверности и достаточности исходных данных, использованных в каждом из подходов	50	50	0
3	Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объекта оценки	50	50	0
4	Надежность расчетов и процедур анализа, использованных в каждом из подходов	50	50	0
5	Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов	50	50	0
Средний ранг, баллы		50	50	0
Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед		0,5	0,5	0
Справедливая (рыночная) стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, руб. с учетом НДС, без учета доли права на земельный участок		14 186 915	16 068 794	не применялся
<b>Согласованная справедливая (рыночная) стоимость помещения, руб. с учетом НДС</b>		15 127 855		
<b>Согласованная справедливая (рыночная) стоимость помещения, руб. без учета НДС</b>		12 820 216		

## 11 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

*Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», составляет:*

**12 820 216 (Двенадцать миллионов восемьсот двадцать тысяч двести шестнадцать) рублей**

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

Оценку провел специалист-оценщик, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

-Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;


-Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

-Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

-Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

-Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик

 /М.Е. Фадеева /

1. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
3. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
4. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
5. «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Л.А.Лейфера, Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017, 2018
6. «Справочник рыночных корректировок» СРД 22, 2018 под ред. Яскевича Е.Е. 2018.
7. Данные интернет-сайтов, указанные по тексту Отчета.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАНТЫ-МАНСЕЙСКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ - ЮГРЕ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел 1  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:	
<b>Помещение:</b>	(рек. объект недвижимости)
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
<b>18.07.2017</b>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <b>86:14-0101012:5707</b>	
Номер кадастрового квартала: <b>86:14-0101012</b>	
Дата присвоения кадастрового номера: <b>03.12.2015</b>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <b>данные отсутствуют</b>	
Адрес: <b>Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Урай, мкр 2А, д.41/1, пом 1</b>	
Площадь, м <sup>2</sup> : <b>397,9</b>	
Наименование: <b>Нежилое помещение</b>	
Назначение: <b>Нежилое помещение</b>	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: <b>Этаж № 1</b>	
Вид жилого помещения: <b>данные отсутствуют</b>	
Кадастровая стоимость (руб.): <b>3424605,93</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: <b>86:14-0101012:5155</b>	
Вид разрешенного использования: <b>данные отсутствуют</b>	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: <b>данные отсутствуют</b>	
Статус записи об объекте недвижимости: <b>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</b>	
Сособые отметки: <b>Различие между фактической и проектной площадью помещения №1 составляет: 0 м2</b>	
Получатель выписки: <b>Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых уполномочены для основании данных личных счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельца инвестиционных паев</b>	
<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР</b>	<b>М.П.</b>
<b>Москальцева О. В.</b>	<b>Москальцева О. В.</b>

Раздел 2

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

<b>Поименные</b>	
Лист № <b>2</b> Раздела <b>2</b>	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер: <b>86:14:0101012:5707</b>	
	<small>(код объекта недвижимости)</small>
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 86-86/010-86/010/002/2016-206/1 от 05.05.2016 Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 15.08.2009 №ЮИСП-Д-1569, Д-1569; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 15.08.2009 №ЮИСП-Д-1569 от 06.11.2009 №1; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 15.08.2009 №ЮИСП-Д-1569 от 12.07.2013 №2; 3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.11.2015 №86-311-19-2015, выданный оргпг. Администрация г. Урай; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № ЮИСП-Д-1569 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 15 августа 2009 года от 26.02.2016
3. Документы-основания:	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, доверительное управление
вид:	05.05.2016
дата государственной регистрации:	86-86/010-86/010/002/2016-206/2
номер государственной регистрации:	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.02.2007 по 01.03.2024
4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ", ИНН: 7704750193
основание государственной регистрации:	Правла доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007 №0751-94126262; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра" от 27.06.2017 №0751-94126262-27
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР</b> <small>(полное наименование должности)</small>	
М.П.	
Моспанчева О. В. <small>(подпись, фамилия)</small>	

Раздел 5

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

Помещение		Дата выдачи информации	
Лист № 5	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки:
18.07.2017		86:14-0101012:5707	
Кластерный номер:			

Номер этажа (этажей): Этаж № 1.



Масштаб 1: данные отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР

ИНТЕР-НАЦИОНАЛЬНЫЙ БИРО

М.П.

*Сидорова* Москвитина О. В.







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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1


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

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

« 03 » декабря, 2015 г. № 86/201/15-346430	
Кадастровый номер:	86:14:0101012:5767
Номер кадастрового квартала:	86:14:0101012
Предшлющие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	03.12.2015

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:14:0101012:5155
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	397,9
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Урай, мкр 2А, д 41/1, пом 1
5	Назначение:	Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3424605,93
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки: Различие между фактической и проектной площадью помещения №1 составляет: 0 м2 №30-2718426	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах: Львов Юрий Михайлович №86-12-193, 25.11.2015 г.	
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус уточненные	

Начальник отдела		С.Б. Агитова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

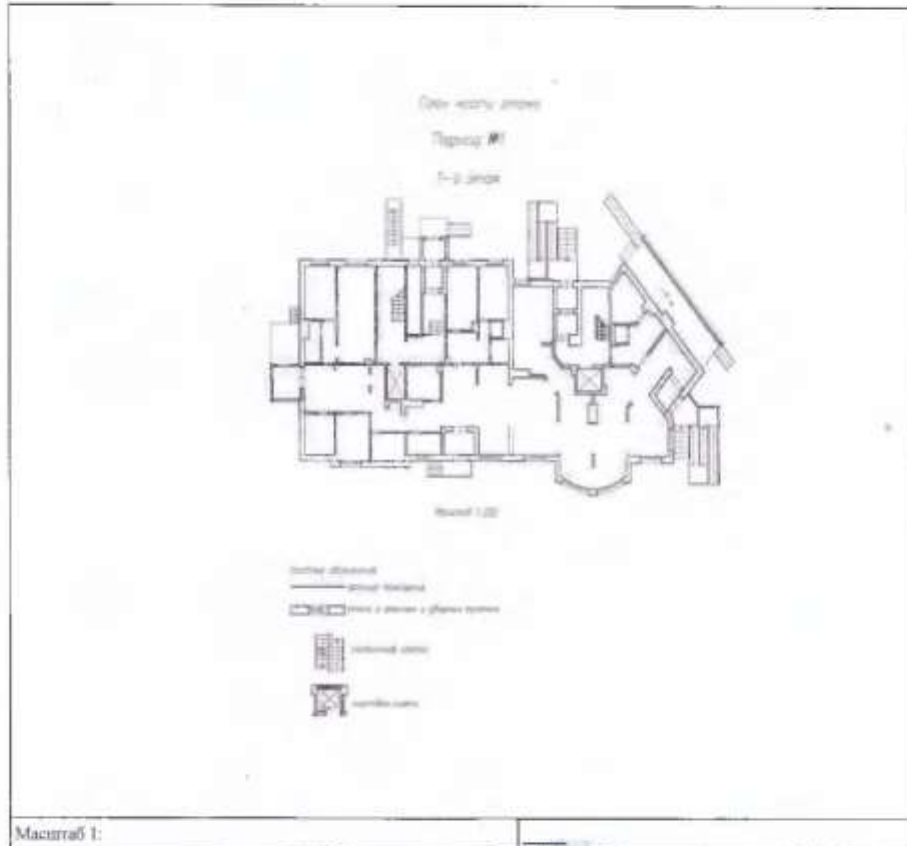
М.П.

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

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

« 03 » декабря 2015 г. № 86/201/15-346430	
Кадастровый номер:	86:14:0101012-5707

План расположения помещения на этаже Этаж № 1



Масштаб 1:

Начальник отдела	С. В. Агашева
(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)



ПРИЛОЖЕНИЕ №2  
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Сравнительный подход

Объект-оценки: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707

Аналог 1

[https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_60.7\\_m\\_779928558](https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_60.7_m_779928558)  
и вернуться. Удерживайте, чтобы просмотреть историю.



Все объявления в Урае / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Торговое помещение

В каталог Следующее →

## Торговое помещение, 60.7 м<sup>2</sup>

2 900 000 ₽

№ 779928558, размещено 20 декабря в 17:14 • 2623 (+3)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 908 896-24-42

Написать сообщение

Елена

Частное лицо  
На Авито с мая 2016



2 объявления пользователя

Адрес

Ханты-Мансийский АО, Урай, 1Г мкр, 18Г

Площадь: 60.7 м<sup>2</sup>

Адрес: Ханты-Мансийский АО, Урай, 1Г мкр, 18Г

Посмотреть карту

Объект цокольный этаж находится в середине жилого кирпичного дома. Есть все коммуникации, газовый котел. Имеется косметический ремонт. Помещение находится в собственности. Реальному покупателю торг

**АРЕНДА**  
от собственника

**ОФИСЫ**  
В ЗАО

от **450 ₽** м<sup>2</sup>/мес


- Своя парковка
- м. Озёрная (10 мин.)


Выбрать офис

## Помещение свободного назначения, 92 м<sup>2</sup>

4 778 875 ₽

№ 948803666, размещено 16 декабря в 08:20 3051 (+4)

 Добавить в избранное

 Добавить заметку



8 963 071-67-77

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Окружной фонд "Жилище"

Агентство

Контактное лицо

Инна

Адрес:

Ханты-Мансийский АО, Урай, 1А мкр. 4А

Окружной фонд "Жилище"

Окружной фонд "Жилище" Продажа жилой и нежилой недвижимости в ХМАО-Югре.



69 объявлений агентства



Площадь: 92 м<sup>2</sup>

Адрес: Ханты-Мансийский АО, Урай, 1А мкр, 4А

[Посмотреть карту](#)

Нежилое помещение с отдельным входом, внутренней отделкой, освещением, оборудован туалетами, лоджия.

## Помещение свободного назначения, 172.9 м<sup>2</sup>

▼ 10 500 000 ₽

№ 947436229, размещено 05 декабря в 18:11 👁 1587 (+4)

 Добавить в избранное

 Добавить заметку



8 922 427-00-80

Написать сообщение

Анатолий

Частное лицо

На Avito с августа 2014

Завершено 21 объявление



7 объявлений пользователя

Адрес:

Ханты-Мансийский автономный округ,  
Урай, микрорайон Западный, 12



Площадь: 172.9 м<sup>2</sup>

Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, микрорайон Западный, 12

[Посмотреть карту](#)

Офисное помещение в МКД 1й этаж отдельный вход(есть запасной вход), 7 кабинетов, пожарно-охранная сигнализация, интернет, 4 городских тел., кондиционеры, мини АТС.

Продается СРОЧНО! Торг уместен.

Объект-оценки: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707

Аналог 1

[https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_172.9\\_m\\_621397710](https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_172.9_m_621397710)

Все объявления в Урае / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Офисное помещение

Назад Следующее →

## Офисное помещение, 172.9 м<sup>2</sup>

№ 621397710, размещено 11 декабря в 19:30 5951 (+3)

112 385 ₪ в месяц

Без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 922 427-00-80

Написать сообщение

Анатолий

Арендодатель

На Авито с августа 2014

Завершено 21 объявление



7 объявлений пользователя

Адрес

Ханты-Мансийский автономный округ, Урай м-он Западный д 12



Площадь: 172.9 м<sup>2</sup>; Класс здания: а

Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ, Урай м-он Западный д 12

[Посмотреть карту](#)

Офисное помещение в МКД 1й этаж отдельный вход(есть запасной вход), 7 кабинетов, пожарно-охранная сигнализация, интернет, 4 городских тел., кондиционеры, мини АТС. Арендуй, заходи и работай всё есть !!! За полную аренду помещения - Цена 650 рублей за 1м2. За частичную аренду не менее 30м2 - цена обговаривается отдельно.

Рассмотрю вариант продажи помещения по цене 11 000 000р.

Торг уместен






## Торговое помещение, 61 м<sup>2</sup>

№ 973208447, размещено 17 декабря в 11:26 • 532 (+4)

45 000 ₽ в месяц

Без залога

 Добавить в избранное

 Добавить заметку



8 908 896-24-42

Написать сообщение

Елена

Арендодатель

На Авито с мая 2016



2 объявления пользователя

Адрес

Ханты-Мансийский АО, Урай, 1Г мкр, 18Г

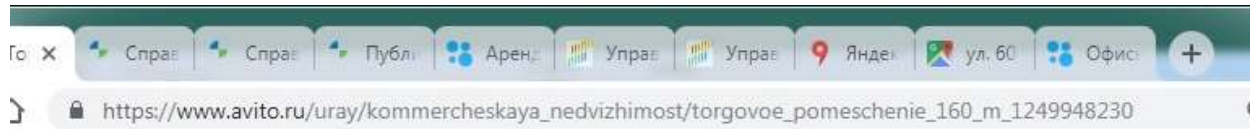
Площадь: 61 м<sup>2</sup>

Адрес: Ханты-Мансийский АО, Урай, 1Г мкр, 18Г

[Посмотреть карту](#)

Сдается нежилое помещение, цокольный этаж. Косметический ремонт, есть все коммуникации, имеется кондиционер.





Все объявления в Урае / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Торговое помещение

Назад Следующее →

## Торговое помещение, 160 м<sup>2</sup>

№ 1249948230, размещено 15 декабря в 09:18 ● 332 (+6)

104 000 ₺ в месяц

Без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 908 896-52-58

Написать сообщение

Людмила

Арендодатель

На Авито с июля 2017



Адрес

Ханты-Мансийский автономный округ, Урай



Площадь: 160 м<sup>2</sup>

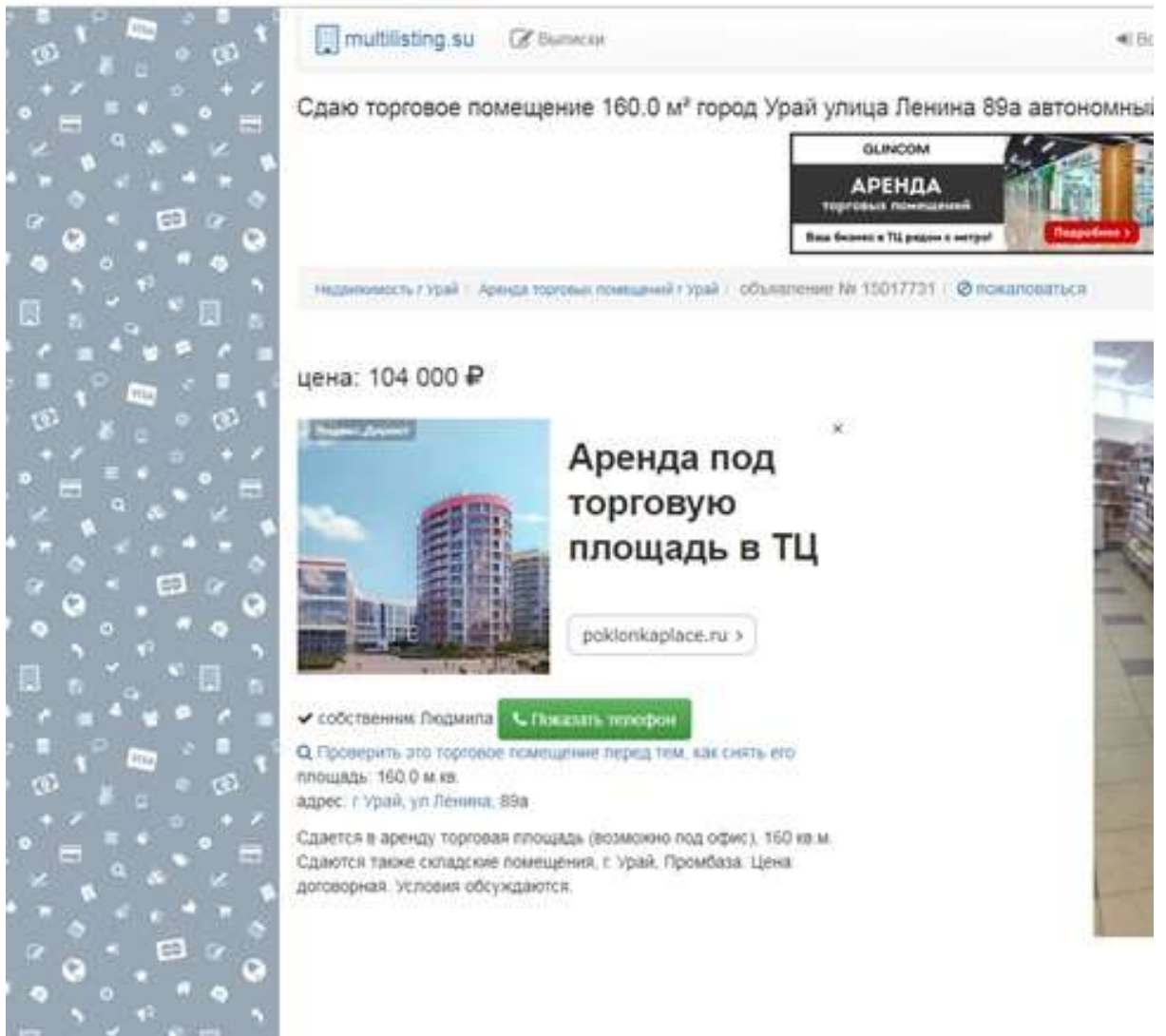
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ, Урай

Посмотреть карту

Сдается в аренду торговая площадь (возможно под офис), 160 кв.м. Сдаются также складские помещения, г. Урай, Промбаза. Цена договорная. Условия обсуждаются.



Продажа помещений в Башне Федерация



multilisting.ru Поиск

Сдаю торговое помещение 160.0 м² город Урай улица Ленина 89а автономный округ Ханты-Мансийский

**GLINCOM**  
**АРЕНДА**  
торговых помещений  
Все бизнес в ТЦ рядом с метро! [Подробнее](#)

Недвижимость в Урай · Аренда торговых помещений в Урай · объявление № 15017731 · [пожаловаться](#)

цена: 104 000 ₽

**Аренда под торговую площадь в ТЦ**

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

✓ собственник Людмила [Показать телефон](#)

Q Проверить это торговое помещение перед тем, как снять его  
площадь: 160.0 м кв.  
адрес: г Урай, ул Ленина, 89а

Сдается в аренду торговая площадь (возможно под офис), 160 кв.м.  
Сдаются также складские помещения, г. Урай, Промбаза. Цена договорная. Условия обсуждаются.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3  
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» июля 2014 г.

Дата включения в реестр

№ 20

Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью  
«Гилберт Инвест»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13  
Тел.: 8-800-333-87-38, [www.srosumma.ru](http://www.srosumma.ru)



Обществу с ограниченной ответственностью  
«Гилберт Инвест»

Союз независимых экспертных организаций  
«Сумма Мнений»  
(СНЭО «Сумма Мнений»)

620100, Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23  
(БЦ «Clever Park»), офис 13  
тел.: 8-800-333-87-38  
e-mail: [srosumma@mail.ru](mailto:srosumma@mail.ru)  
[www.srosumma.ru](http://www.srosumma.ru)  
ОГРН 1136600000690  
ИНН/КПП 6685994111/668501001

16.05.2018 г. № 13/2018-В

## ВЫПИСКА

из реестра

Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»  
(СНЭО «Сумма Мнений»)

Настоящая выписка из реестра Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений» выдана по запросу Общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест» о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест» является действительным членом СНЭО «Сумма Мнений» и включено в реестр членов СНЭО «Сумма Мнений» «28» июля 2014 года за регистрационным номером 20.

*Президент СНЭО «Сумма Мнений»*



*А.В. Лебедев*

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

 Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105  
 т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585  
 mail@reso.ru www.reso.ru

**РЕСО**  **РЕСО**  
 ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

**РЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY**

 6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
 t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585  
 mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС № 922/1471652995**
**к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «10» декабря 2018 г. Валюта страхования: Российские рубль

<b>Страхователь:</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест»</b> 111020, г. Москва, ул. 2-я Спичкина, д.9А, стр.10, эт. 5 р/с: 4070281080000171511 в Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве к/с 30101810345250000745 БИК 044525745 ИНН 7709335708
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>10.12.2018г.</b> по 24 часа 00 минут <b>09.12.2019г.</b>
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с <b>10.12.2018г</b>
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>22 000,00 (Двадцать две тысячи) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1471652995 от 10.12.2018г - Правила страхования.
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071 Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	
Код: 25612840 Код: 19334524	

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

 Страхователь  
  


 Страховщик  
  




# СВИДЕТЕЛЬСТВО

ООО "Гилберт Инвест"

является действительным Членом Союза лиц, осуществляющих деятельность  
в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований

**"ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ ИМЕНИ Ю.Г. КОРУХОВА"**

Регистрационный номер в Реестре членов "СУДЭКС"

**№ 9197**

Протокол заседания Президиума "СУДЭКС"

№ 99 от 15 декабря 2014 года

Генеральный директор "СУДЭКС"

С.Е.Киселев

Действительно: при наличии записки в Реестре членов "СУДЭКС" на сайте [www.sudex.ru](http://www.sudex.ru)







**ВЫПИСКА**

**из реестра Членов союза лиц, осуществляющих деятельность в сфере  
судебной экспертизы и судебных экспертных исследований  
«Палата судебных экспертов имени Ю.Г. Корухова» («СУДЭКС»)**

Настоящая выписка из реестра Членов «СУДЭКС» выдана о том, что

**ООО "Гилберт Инвест"**

(Ф.И.О. или полное наименование организации Члена «СУДЭКС»)

является Членом «СУДЭКС» и включен(а) в реестр Членов «СУДЭКС» для  
юридических лиц за № 9197, протокол заседания Президиума «СУДЭКС» № 99 от  
«15» декабря 2014 года.

Оплата членских взносов произведена в полном объеме. Срок действия  
Свидетельства № 9197 продлен до «15» декабря 2018 года.

Дата выдачи выписки: «22» декабря 2017 года.

Исполнительный директор  
«СУДЭКС»



Н.М. Гречуха

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер НМ-0149



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 600382

Настоящий диплом выдан

Марине Головой

в том, что он(а) с 29 сентября 2013, по 28 сентября 2013

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО

Государственном университете

управления

по программе и Целенаправленности

предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 сентября 04

удостоверяет право (соответствие квалификации) Головой

Марине Евгеньевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)



*[Handwritten signature]*  
Директор (директору)

Город Москва



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

**Фадеев**  
Фамилия  
**Сергей Юрьевич**  
Имя, отчество  
**гражданин России**  
Гражданство  
**русский**  
национальность (указывается, если известно и записан акт о заключении брака)

« **16** » **июля** Дата рождения **1971** г.  
Место рождения **г. Чистополь Татарская АССР**

**И**

**Попова**  
Фамилия  
**Марина Евгеньевна**  
Имя, отчество  
**гражданка России**  
Гражданство  
**русская**  
национальность (указывается, если известно и записан акт о заключении брака)

« **05** » **июня** Дата рождения **1979** г.  
Место рождения **город Серпухов Московская область**

заключили брак **24.06.2005 г.**  
числа, месяца, год (пробелы и пропуски)  
**Двадцать четвертого июня две тысячи пятого года**

о чем **2005** года **июня** месяца **24** числа  
составлена запись акта о заключении брака № **667**

После заключения брака присвоены фамилии:  
мужу **Фадеев**  
жене **Фадеева**

Место государственной регистрации **Дом бракосочетания  
г. Нижнего Новгорода**

нижнепопново органы записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « **24** » **июня** **2005** г.

 Руководитель органа  
записи актов гражданского состояния **Мейман**  
**П.И.Шейман**

I-ТН № 643029

ИТГ. 1998.



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» ноября 2014г.

Дата выдачи свидетельства

№ 572

Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

**ФАДЕЕВА МАРИНА ЕВГЕНЬЕВНА**

Московская область, г. Москва

Паспорт 45 08 №142039 выдан ПВО ОВД р-на Митино гор. Москвы 27.07.2005г.

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

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»  
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*

Некоммерческое партнерство  
саморегулируемая организация  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 1126600002429  
620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)  
тел./факс +7 (343) 3808082, 8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru)  
mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

10.01.2019 г. № 4696-В/2019

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

## ВЫПИСКА

из реестра

Некоммерческого партнерства

саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»  
(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Фадеевой Марины Евгеньевны о том, что **Фадеева Марина Евгеньевна** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «21» ноября 2014 года за регистрационным номером 572.

Региональный представитель НП СРО «СВОД»



Е.В. Каюрова

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 014047-1

« 23 » июля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Фадеевой Марине Евгеньевне**

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

от « 23 » июля 20 18 г. № 80

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 23 » июля 20 21 г.





Воспользуйтесь услугой продления Договора страхования на сайте [www.ingos.ru](http://www.ingos.ru)

**ИНГОССТРАХ**  
*Ingosstrakh*  
**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**  
**ОЦЕНЩИКА**

№ 433-077869/18 от «09» ноября 2018 г.

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Фадеева Марина Евгеньевна</b> Паспортные данные: 4508, № 142039, выдан ПВО ОВД р-на Митино г. Москвы 27.07.2005 г. Адрес регистрации: 125368, г. Москва, Ангелов пер., д.5, кв.178
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b> Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b>	3.1. С «21» ноября 2018 года по «20» ноября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b> . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. <b>21 000 (Двадцать одна тысяча) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по <b>21.11.2018 г.</b> 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
<b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
<b>10. ФРАНШИЗА:</b>	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
От Страхователя: 	От Страховщика:  Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С. Ю., действующий на основании Доверенности №5798245-3/17 от 20.11.2017г.