

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Л.Ф. Луценко

ОТЧЕТ № № УКР-ТЮ/15-61

от 06 ноября 2015 года

**Оценка рыночной стоимости нежилого
помещения общей площадью 563,4
(пятьсот шестьдесят три целых четыре
десятых) кв. м, расположенного на 1 этаже
жилого многоквартирного дома по адресу:
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск,
микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31**

Исполнитель отчета

Попов И.А.

2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	7
1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.6. Основные факты и выводы	8
1.7. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	9
1.8. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки	9
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	11
2.1. Общие положения	11
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	11
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	12
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	19
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	19
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	20
3.1. Общие положения	20
3.2. Анализ рынка недвижимости	20
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	46
5.1. Общие положения	46
5.2. Общие понятия оценки	46
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	46
5.4. Согласование результатов оценки	50
5.5. Выбор подходов и методов оценки	51
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	53
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным подходом	53
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	59
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	72
6.4. Согласование результатов оценки	72
VII. ВЫВОДЫ	75
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	77
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	97

**Заместителю генерального директора
ООО «РЕГИОН Девелопмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
госпоже Богдановой Н. Б.**

«06» ноября 2015 г.

Уважаемая Наталья Борисовна!

В соответствии с Техническим заданием № 61 к договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв. м, расположенного на 1 этаже жилого многоквартирного дома по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка».

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы».

Оценка проведена по состоянию на 06 ноября 2015 г.

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

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) №№ 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7).

Согласно условиям Технического задания № 61 к договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г., результаты оценки могут быть использованы для целей предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. № 05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке. Дата составления отчета об оценке – 06 ноября 2015 г.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв. м, расположенного на 1 этаже жилого многоквартирного дома по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, ограничений и округлений, без учета НДС, составляет:

31 153 000

**(Тридцать один миллион сто пятьдесят три тысячи)
рублей**

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

Л.Ф. Луценко



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 61 к договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г.

Объект оценки (точное описание, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии))	Нежилое помещение общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв. м, расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31. Отдельных частей объект оценки не имеет.																								
Характеристики объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики)	Характеристики объекта оценки <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Наименование объекта</th><th rowspan="2">Этаж</th><th rowspan="2">Общая площадь, кв. м</th><th colspan="2">В том числе:</th><th rowspan="2">Высота по внутреннему обмеру, м</th><th rowspan="2">Объем, куб. м</th><th rowspan="2">Состояние отделки</th></tr> <tr> <th>основная, кв. м</th><th>вспомогательная, кв. м</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>нежилое помещение общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв.м., расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома</td><td>1</td><td>563,4</td><td>350,3</td><td>213,1</td><td>3,30</td><td>2 563</td><td>с отделкой</td></tr> </tbody> </table> Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах: • копии Свидетельства о государственной регистрации права 72-НК № 956471 от 28.05.2009 г. • копии Технического паспорта Офисные помещения. Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нефтеюганск, 16А микрорайон, дом № 63, помещение № 31 от 04.04.2008 г., выданный Филиалом ФГУП «Росинвентаризация-Федеральное БТИ» по Ханты-Мансийскому АО-Югра, Нефтеюганское подразделение; • прочих документах и справочных материалах (или их копиях) полученных от заказчика.							Наименование объекта	Этаж	Общая площадь, кв. м	В том числе:		Высота по внутреннему обмеру, м	Объем, куб. м	Состояние отделки	основная, кв. м	вспомогательная, кв. м	нежилое помещение общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв.м., расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома	1	563,4	350,3	213,1	3,30	2 563	с отделкой
Наименование объекта	Этаж	Общая площадь, кв. м	В том числе:		Высота по внутреннему обмеру, м	Объем, куб. м	Состояние отделки																		
			основная, кв. м	вспомогательная, кв. м																					
нежилое помещение общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв.м., расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома	1	563,4	350,3	213,1	3,30	2 563	с отделкой																		
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости « Территория Югра».																								
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.																								
Цель оценки	Оценка производится с целью определения рыночной стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. № 05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».																								
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Территория Югра». Результаты могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.																								
Вид определяемой стоимости	Рыночная.																								
Валюта, в которой определяется стоимость объектов оценки	Рубли.																								

Дата оценки	06.11.2015 г.
Срок проведения оценки	С даты подписания технического задания по 06.11.2015 г.
Дата составления отчета	Не позднее 5 рабочих дней с даты предоставления Заказчиком полного пакета документов по объектам оценки.
Требования к составлению и содержанию Отчета об оценке	Отчет об оценке – письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки. Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Техническому заданию. В Отчете указывается: подробное описание объекта (объектов) оценки, обременения объекта (объектов) оценки, методика определения стоимости объекта (объектов) оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.
Допущения на которых основывается оценка	1. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект (объекты) оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на объект (объекты) оценки считается достоверным. Оцениваемый (-е) объект (объекты) оценки считается (-ются) свободным (-ми) от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке. 2. При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту (объектам) оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, а также использованные при проведении оценки объекта (объектов) оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя. 3. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 4. Сведения, получаемые Исполнителем, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации. 5. Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Исполнителем с наибольшей степенью использования знаний и умений. 6. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. 7. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. 8. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Техническим заданием на оценку. 9. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта (объектов) действительно только на дату оценки объекта (объектов) оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта (объектов). 10. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. 11. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а

	также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. 12. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта (объектов) и не является гарантией того, что объект (объекты) будет (-ут) продан (-ы) на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта (объектов), указанной в данном Отчете. 14. Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости. Прочие допущения будут указаны по тексту Отчета об оценке.
--	---

1.2. Применяемые стандарты оценки

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 628 от 07 ноября 2011 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-11, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемый объект является объектом недвижимости, учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков Некоммерческое партнерство «Кадастр-оценка».

1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Прочие допущения указаны в соответствующих разделах настоящего отчета.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

Сведения о Заказчике оценки

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

Сведения об Оценщике

Общие сведения об Оценщике	Попов Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г. Регистрационный № 00388 от 16.12.2010 г.
----------------------------	--

	Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608624, выдан 03.07.2010 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Место нахождения Оценщика	Место нахождения Оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: 141090, Московская область, г. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № ГО-ОЦ-710/14, выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Период страхования с 03.10.2014 г. по 31.12.2015 г. Ретроактивный период покрытия с 22.07.2014 г. Сумма страхования 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.
Сведения о страховании ответственности оценщика	Попов Игорь Александрович. Полис страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-830/14, выдан 18.12.2014 г. ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», срок действия с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

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

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

1.6. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Техническое задание № 61 к договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г.
Дата составления отчета	06 ноября 2015 г.
Номер отчета	УКР-ТЮ/15-61

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Нежилое помещение общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв. м, расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

<i>Затратный подход, руб.</i>	<i>Сравнительный подход, руб.</i>	<i>Доходный подход, руб.</i>	<i>Итоговая стоимость с НДС, руб.</i>	<i>Итоговая стоимость без НДС, руб.</i>
не использовался	37 894 000	35 059 000	36 760 000	31 153 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Оценка производится с целью определения рыночной стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. № 05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов

акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».

2. Итоговая величина рыночной стоимости объекта (объектов) оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки (сделок) с объектом (объектами) оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке.

1.7. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения рыночной стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Свидетельство о государственной регистрации права	72-НК № 956471 от 28.05.2009 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Технический паспорт. Офисные помещения. Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нефтеюганск, 16А микрорайон, дом № 63, помещение № 31	выдан 04.04.2008 г. Филиалом ФГУП «Росинвентаризация-Федеральное БТИ» по Ханты-Мансийскому АО-Югра, Нефтеюганское подразделение	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.8. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки

При определении рыночной стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту (объектам) оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, изучает количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта (объектов) оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта (объектов) оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится (-ятся) объект (объекты) оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте (объектах) оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом (объектами) оценки, информацию о физических свойствах объекта (объектов) оценки, его (их) технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту (объектам) оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта (объектов) оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта (объектов) оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Исполнитель должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Общее требование к Отчету об оценке: Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного

толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта (объектов) оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта (объектов) оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, а в отношении объекта (объектов) оценки, принадлежащего (-их) юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта (объектов) оценки (при наличии).

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта (объектов) оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки).
3. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющих на его (их) стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки

Общее описание объекта (объектов) оценки.

При проведении настоящей оценки объектом оценки является нежилое помещение общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв. м, расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемый объект недвижимости принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», что подтверждается документом о государственной регистрации права собственности.

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Наименование объекта недвижимости	Балансовая стоимость, руб.
нежилое помещение общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв. м, расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31	31 130 237,29

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

Объект оценки имеет обременения в виде доверительного управления.

В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или

указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д. У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки

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

Объект (объекты) недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

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

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

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

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

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний,

ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

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

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

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

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

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

- свойства земельного участка;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части физических свойств и состояния объекта и иных физических характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования оцениваемого объекта недвижимости

Наименование объекта недвижимости	Разрешенный вид использования
нежилое помещение общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв. м, расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31	нежилое помещение

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

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 256. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- ценовая зона в пределах области (областной центр – ЦЗ № 1; ближайшие окрестности областного центра – ЦЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ЦЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных

районов – ЦЗ № 4; прочие населенные пункты – ЦЗ № 5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах области;

- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр (может включать зоны находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ № 1; центры административных районов города; территории бизнес центров и крупных торговых центров – ТЗ № 2; современные кварталы – микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями – ТЗ № 3; спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей) – ТЗ № 4; районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, окраины городов, территории старой застройки – ТЗ № 5; районы рядом с крупными автомагистралями – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города.

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

Таблица 4.

Данные об адресе оцениваемого объекта недвижимости

Наименование объекта недвижимости	Адрес объекта
нежилое помещение общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв. м, расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31

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

Местоположение здания (жилого дома), в котором находится оцениваемый объект недвижимости, указано на фрагментах карты г. Нефтеюганск, представленных на рис. 1 и на рис. 2.

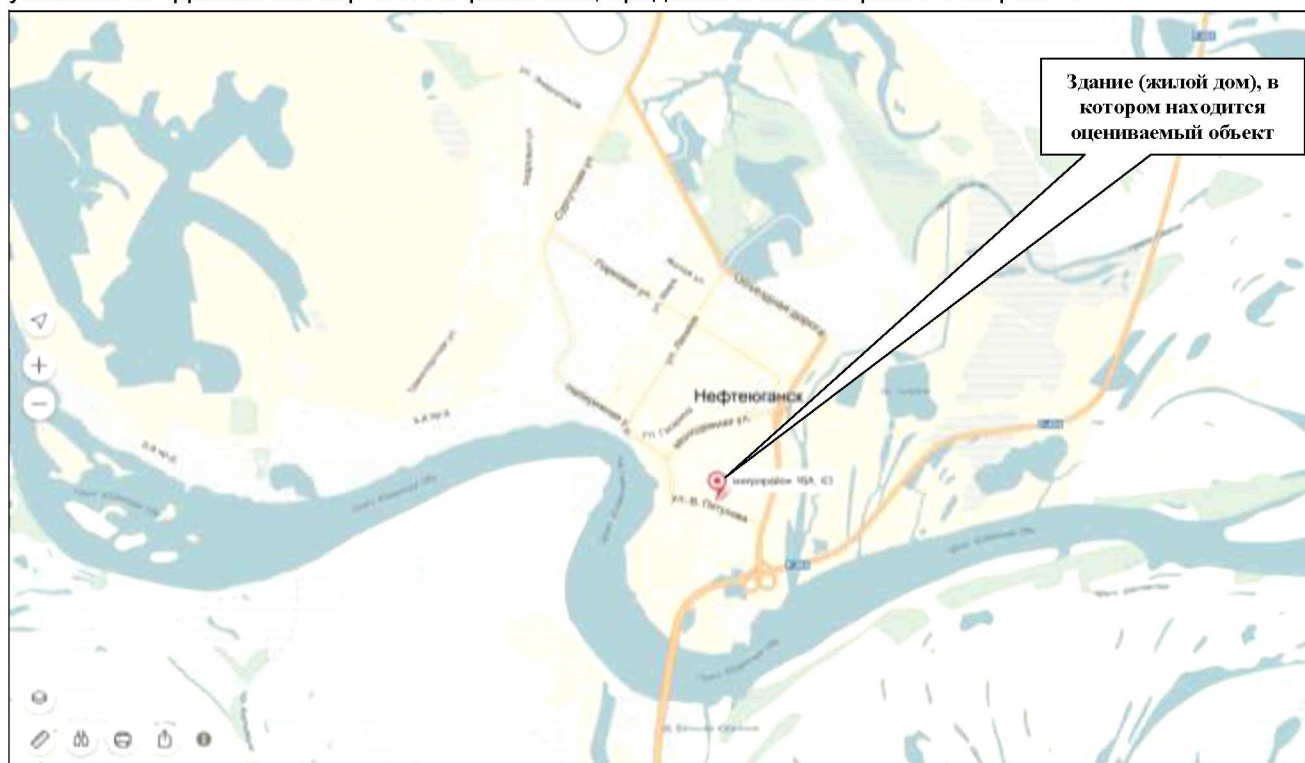


Рис. 1. Местоположение здания (жилого дома), в котором находится оцениваемый объект недвижимости

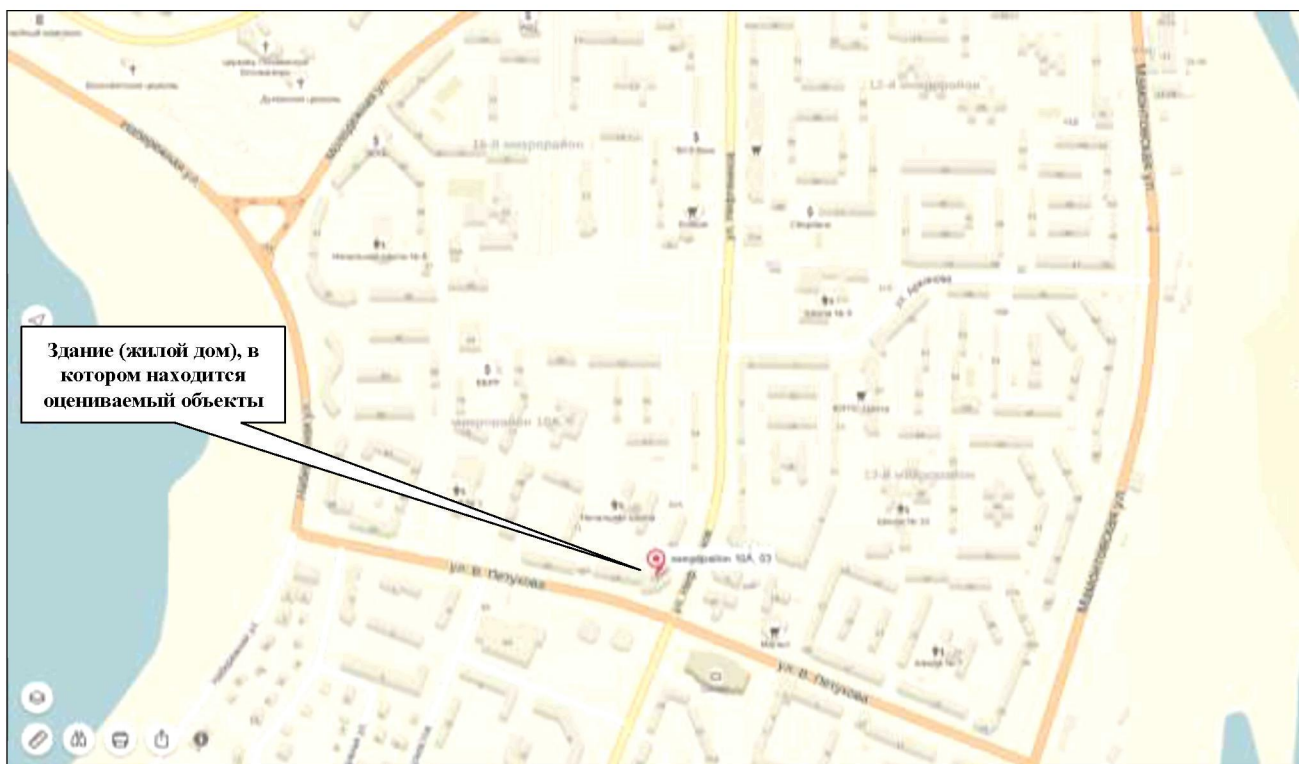


Рис. 2. Местоположение здания (жилого дома), в котором находится оцениваемый объект недвижимости
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения оцениваемого объекта недвижимости

Наименование объекта недвижимости	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
нежилое помещение общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв. м, расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4

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

2. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

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

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

При проведении настоящей оценки для описания оцениваемого объекта недвижимости использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 6);
- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этаж расположения);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики состояния здания, в котором находится объект недвижимости (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики состояния отделки объекта недвижимости (с отделкой; без отделки).

Таблица 6.

Описание классов объектов недвижимости

Наименование класса	Состав объектов
Низкокласные производственно-складские объекты	Здания цехов, складов, гаражей, ангары и другие производственно – складские объекты (с участком земли), а также отапливаемые и неотапливаемые помещения (встроенные и пристроенные), предназначенные для размещения небольших производственных участков, ремонтных мастерских, баз, складов и т.п.

Наименование класса	Состав объектов
Низкокласные офисно-торговые объекты	Небольшие здания администраций, школ, детсадов, магазинов и т.п. (с участком земли); отапливаемые помещения (встроенные и пристроенные), предназначенные для размещения офисов, приемных пунктов, небольших магазинов, салонов, аптек и т.п., в том числе переведенные из жилой недвижимости; офисные объекты класса С и ниже.
Объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты сельскохозяйственного назначения, сходные по своим конструктивным характеристикам с низкокласными производственно-складскими объектами и которые могут быть перепрофилированы под низкокласные производственно-складские объекты.
Бизнес-центры категории А и В	Бизнес-центры, а также отдельно – стоящие административные здания, по своим характеристикам близкие к таким центрам; отдельные помещения, находящиеся в бизнес-центрах, соответствующие по характеристикам офисным помещениям класса А и В.
Профильные торговые объекты	Торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы.
Высококласные производственно-складские объекты	Современные производственно-складские здания, а также встроенные в эти объекты помещения

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости

Класс объекта недвижимости	Тип объекта недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект недвижимости	Состояние отделки объекта недвижимости
низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	563,4	новое здание (хорошее состояние)	с отделкой

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

Внешний вид жилого дома, в котором находится оцениваемое помещение, а также вид нежилого помещения, представлены на фото 1 - 14.



Фото 1. Вид жилого дома



Фото 2. Вид жилого дома



Фото 3. Вид жилого дома

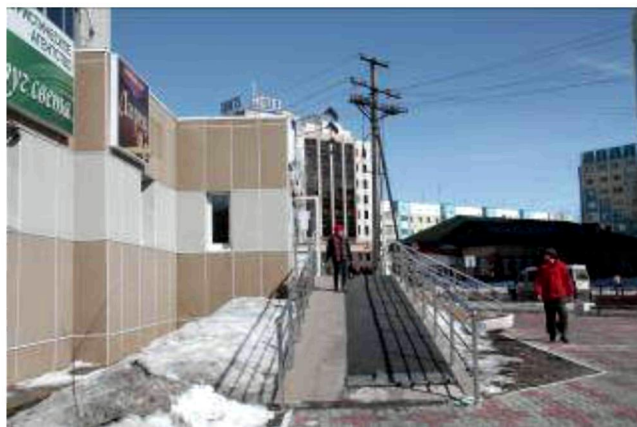


Фото 4. Вид жилого дома



Фото 5. Внутренний вид помещения



Фото 6. Внутренний вид помещения

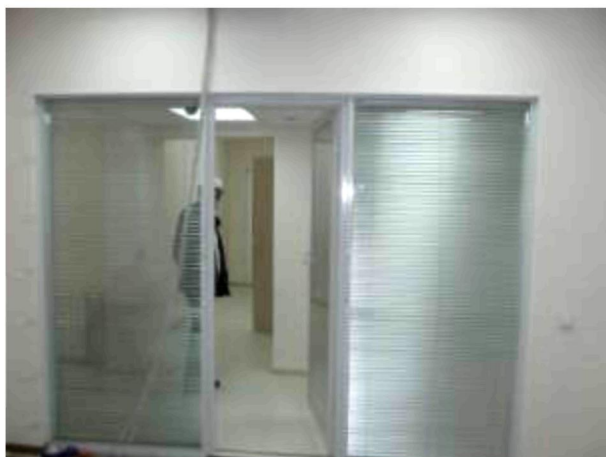


Фото 7. Внутренний вид помещения



Фото 8. Внутренний вид помещения

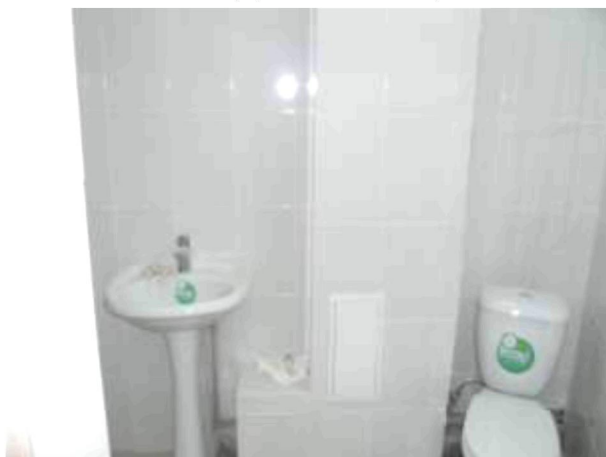


Фото 9. Внутренний вид помещения



Фото 10. Внутренний вид помещения



Фото 11. Внутренний вид помещения



Фото 12. Внутренний вид помещения

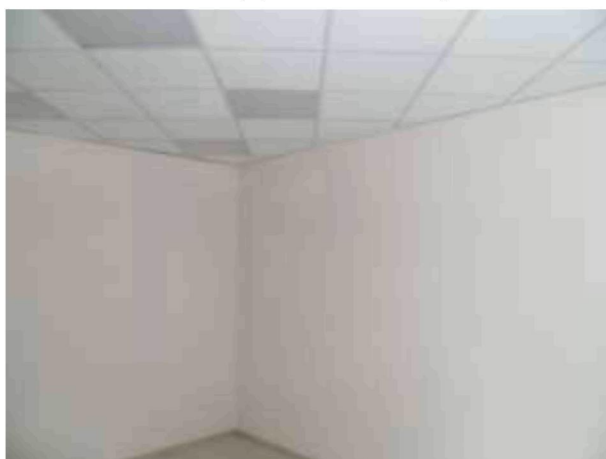


Фото 13. Внутренний вид помещения



Фото 14. Внутренний вид помещения

Характеристики здания (жилого дома), в котором находится оцениваемый объект недвижимости, представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Описание характеристик здания (жилого дома), в котором находится оцениваемый объект недвижимости

Наименование характеристик	Значение характеристик
Количественные характеристики дома	
Срок завершения строительства	дом построен и введен в эксплуатацию в 2007 году
Количество этажей в доме	н/д
Качественные характеристики дома	
Несущие и ограждающие конструкции (материал стен)	пустотелый керамический кирпич, блоки, полнотелый керамический кирпич
Внутренняя отделка общественных зон	штукатурка, окраска, структурные обои, подвесные потолки
Придомовая территория (безопасность)	не огороженная
Инфраструктура дома	нежилые помещения согласно проекту
Параметры паркинга	отсутствует

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

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

Данные об экономических характеристиках оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные об экономических характеристиках оцениваемого объекта недвижимости

Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Наименование объекта недвижимости	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
нежилое помещение общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв. м, расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении оцениваемого объекта недвижимости, а так же ограниченности доступа к оцениваемому объекту недвижимости (табл. 11.)

Таблица 11.

Данные о прочих характеристиках

Наименование объекта недвижимости	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
нежилое помещение общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв. м, расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31	без существенных преимуществ	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения дохода от сдачи в аренду или от перепродажи объекта в перспективе.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его (их) стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого (-ых) объекта (объектов) и другие виды использования, необходимые для определения его (их) стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого объекта (объектов), в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит (-ат) оцениваемый (-ые) объект (объекты). Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого (-ых) объекта (объектов);
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый (-ые) объект (объекты) при фактическом, а также при альтернативных вариантах его (их) использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта (объектов), например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого (-ых) объекта (объектов) и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.2. Анализ рынка недвижимости

3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого объекта (объектов), в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости. В общем случае рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде объектов недвижимости.

Рынок недвижимости в целом находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в январе - августе 2015 г.

По оценке Минэкономразвития России, в первом полугодии текущего года снижение динамики ВВП с исключением сезонности последовательно замедлялось. В июле и в августе, по предварительной оценке, снижения не отмечается.

Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в августе оказали добыча полезных ископаемых, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство, увеличение топливно-энергетического экспорта. Главным негативным моментом остается продолжающееся снижение динамики инвестиций и строительства, но вместе с тем в августе отмечено замедление спада по сравнению с июлем. В августе ускорилось снижение с исключением сезонности обрабатывающих производств и платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к августу прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,8% к соответствующему периоду 2014 года. Наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года в августе оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

Динамика **промышленного производства** в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после прекращения снижения в июле в августе вновь перешла в отрицательную область – снижение к предыдущему месяцу составило 0,3%. При этом снижение обрабатывающих производств ускорилось до 0,5% против 0,1% в июле. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

В отраслях промежуточного спроса после длительного сокращения производства в августе отмечается незначительный рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; после стабилизации в июле сократилось целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность; сократилось химическое производство, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, сократился - в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжился рост в производстве машин и оборудования, стабилизировался - в производстве транспортных средств и оборудования и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Сохраняется тенденция снижения темпов роста **инвестиций** в основной капитал и строительства, хотя в августе по сравнению с июлем темпы снижения замедлились. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,2% (-0,8% в июле), строительство - на 0,6% (-0,9% в июле).

Производство **сельскохозяйственной продукции** после спада в июле (-0,2%) в августе вновь показало рост, составивший 1,0% с исключением сезонности.

После последовательного замедления темпов снижения **оборота розничной торговли** в течение первого полугодия в августе второй месяц подряд снижения с исключением сезонности не отмечается.

Платные услуги населению снизились на 0,4% соответственно.

Сохраняется некоторая напряженность на рынке труда, **уровень безработицы** с исключением сезонного фактора в августе вырос до 5,6% экономически активного населения.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) после двухмесячного роста в августе вновь вернулись в область отрицательных значений, снижение составило 1,1%. **Реальная заработная плата** продолжает снижаться. При этом в августе снижение ускорилось до 1,2% (с исключением сезонного фактора).

После июльского максимума 16,3%, в августе норма сбережений снизилась до 14,9% (с исключением сезонного фактора). Это связано с тем, что в условиях продолжающегося сокращения доходов, население, стремясь поддержать текущее потребление, направляет меньшее количество ресурсов на сбережения. Однако норма сбережений находится на высоком уровне, превышая значения 2012-2014 годов.

Экспорт товаров в августе 2015 г., по оценке, составил 25,0 млрд. долл. США (60,3% к августу 2014 г. и 90,4% к июлю 2015 года).

Импорт товаров в августе текущего года, по оценке, составил 16,5 млрд. долл. США (65,3% к августу 2014 г. и 97,3% к июлю 2015 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в августе 2015 г., по оценке, составило 8,5 млрд. долл. США и относительно августа 2014 г. снизилось на 47,6%.

В августе **инфляция** потребительских цен составила 0,4%, превысив прошлогодний показатель – 0,2% при введении ответных контрсанкций на запрет импорта отдельных продовольственных товаров. За годовой период инфляция продолжала повышаться, достигнув в августе – 15,8% (в июле – 15,6%).

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/20150929>.

По итогам периода с января 2015 г. по август 2015 г. социально-экономическая обстановка характеризуется как кризисная – отмечается падение практически всех основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

2. Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-июнь 2015 г.

Макроэкономическая ситуация в Югре в январе-июне 2015 года по оперативной информации территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре характеризуется в целом устойчивостью развития и социальной стабильностью.

Данные о динамике социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югра представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Динамика социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, в процентах к соответствующему периоду предыдущего года

Показатель	январь-июнь	
	2014	2015
Индекс физического объема промышленного производства	98,9	98,1
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал	92,7	102,6
Ввод в действие жилых домов	110,3	71,6
Среднедушевые доходы населения, рублей	40751,2	43584,7
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в рублях	56924,8	59365,4
Индекс физического объема оборота розничной торговли	102,5	91,5
Индекс физического объема платных услуг населению	100,5	91,8
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года)	103,1	109,8
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению	0,39	0,45

Источник: 1. http://www.depeconom.admhmao.ru/wps/portal/ecr/home/ser_hmao

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства в регионе – отрицательная, инвестиций – положительная. При этом отмечаются негативные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в снижении оборотов розничной торговли и платных услуг населению. Так же отмечается сокращение ввода в эксплуатацию жилых домов. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется напряжение в потребительском секторе, связанное с общим экономическим кризисом, что оказывает негативное влияние на рынок недвижимости.

3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка) региона.

В качестве рынка региона рассматривался Ханты-Мансийский автономный округ — Югра. Наиболее развитыми, с точки зрения рынка коммерческой недвижимости, в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра, являются следующие населенные пункты:

- Нижневартовск;
- Сургут;
- Нягань;
- Ханты-Мансийск.

Динамика изменения уровня цен на рынке коммерческой недвижимости (динамику рынка) региона рассматривалась на основе анализа рынка в указанных населенных пунктах.

При проведении настоящего анализа в качестве источника данных использовалось интернет-издание «Югра Недвижимость» (<http://ugra-ned.ru>). По состоянию на период проведения оценки последним доступным номером является № 40 январь – февраль 2015 г. В данном выпуске приведена статистика рынка по состоянию на ноябрь 2014 г.

Динамика изменения цен на рынке коммерческой недвижимости г. Нижневартовск

Данные о динамике изменения средних цен в г. Нижневартовск на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости представлены в табл. 13. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 3.

Таблица 13.

Общие показатели рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Нижневартовск

Период	Центр	Районы, приближенные к центру	Окраина
март 2013	90 000	70 000	50 000
май 2013	80 000	78 000	78 000
июль 2013	112 000	80 000	60 000
сентябрь 2013	110 000	80 000	70 000
октябрь 2013	110 000	90 000	70 000
февраль 2014	110 000	90 000	70 000
май 2014	110 000	107 500	66 000
август 2014	97 500	90 500	50 900
октябрь 2014 г.	90 500	87 900	67 300
ноябрь 2014 г.	87 900	81 300	72 600

Источник: 1. <http://ugra-ned.ru/archive/>

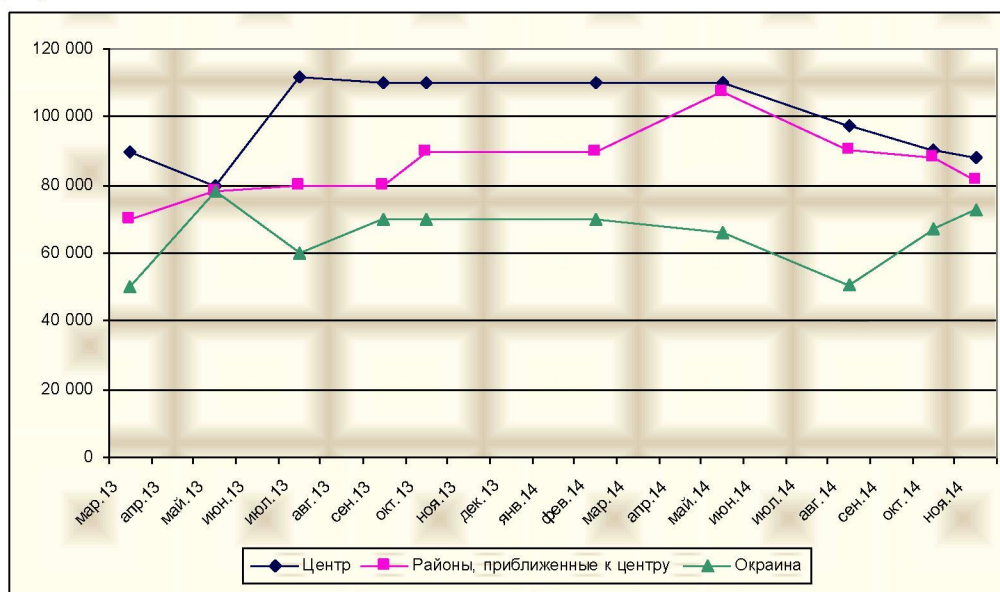


Рис. 3. Динамика изменения средних цен на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Нижневартовск

Анализ динамики рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости города (данные представлены в табл. 13 и на рис. 3) позволяет выявить динамику цен на рынке. Характеристика динамики рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости города представлена в табл. 14.

Таблица 14.

Характеристика динамики рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Нижневартовск

Район	Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в месяц	Колебания цен на рынке за период, %
Центр	март – май 2013	падение	-11,78	4,21
	май – июль 2013	рост	33,65	
	июль – сентябрь 2013	падение	-1,8	
	сентябрь 2013 – май 2014	стагнация	0	
	май – ноябрь 2014	падение	-7,47	
Районы, приближенные к центру	март – июль 2013	рост	6,68	2,96
	июль – сентябрь 2013	стагнация	0	
	сентябрь – октябрь 2013	рост	11,78	
	октябрь 2013 – февраль 2014	стагнация	0	
	февраль – май 2014	рост	17,77	
	май – ноябрь 2014	падение	-8,67	
Окраина	март – октябрь 2013	рост	7,47	6,96
	октябрь 2013 – февраль 2014	стагнация	0	
	февраль – август 2014	падение	-15,93	
	август - ноябрь 2014	рост	17,76	

Источник 1. Анализ Оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке коммерческой (торгово – офисной) недвижимости города:

- Центр города – падение с темпом 7,47% в месяц;
- районы, приближенные к центру города – падение с темпом 8,67% в месяц;
- окраина города – рост с темпом 17,76% в месяц.

Динамика изменения цен на рынке коммерческой недвижимости г. Сургут

Данные о динамике изменения средних цен в г. Сургут на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости представлены в табл. 15. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 4.

Таблица 15.

Общие показатели рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Сургут

Период	Центр	Районы, приближенные к центру	Окраина
март 2013	190 000	75 000	58 000
май 2013	140 000	110 000	65 000
июль 2013	149 500	60 000	62 300
сентябрь 2013	92 000	60 000	62 300
октябрь 2013	140 000	79 500	95 500
февраль 2014	120 000	80 000	30 000
май 2014	143 000	75 000	51 000
август 2014	114 000	76 000	54 000
октябрь 2014 г.	107 000	73 500	32 000
ноябрь 2014 г.	85 500	76 500	67 000

Источник: 1. <http://ugra-ned.ru/archive/>

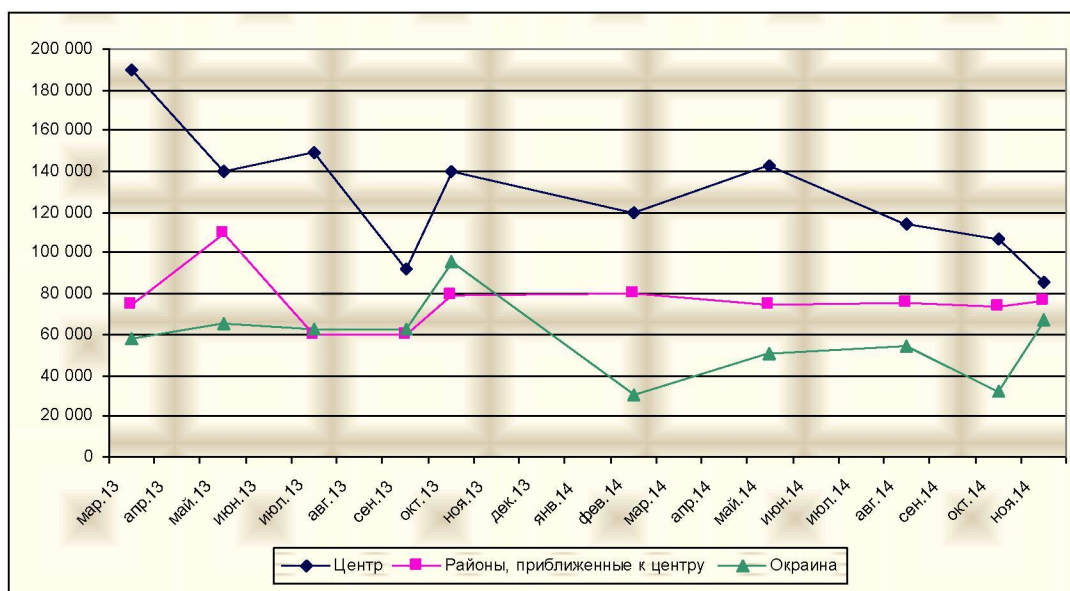


Рис. 4. Динамика изменения средних цен на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Сургут

Анализ динамики рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Сургут (данные представлены в табл. 15 и на рис. 4) позволяет выявить динамику цен на рынке. Характеристика динамики рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Сургут представлены в табл. 16.

Таблица 16.

Характеристика динамики рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Сургут

Район	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в месяц	Колебания цен на рынке, %
Центр	падение	-5,61	7,54
Районы, приближенные к центру	слабое падение	-0,48	6,99
Окраина	падение	-3,72	15,03

Источник 1. Анализ Оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- Центр города – падение с темпом 5,61% в месяц;
- районы, приближенные к центру города – слабое падение с темпом 0,48% в месяц;
- окраина города – падение с темпом 3,72% в месяц.

Динамика изменения цен на рынке коммерческой недвижимости г. Нягань

Данные о динамике изменения средних цен в г. Нягань на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости представлены в табл. 17. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 5.

Таблица 17.

Общие показатели рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Нягань

Период	Центр	Районы, приближенные к центру	Окраина
март 2013	75 000	67 000	48 000
май 2013	75 000	67 000	48 000
июль 2013	70 000	62 000	43 000
сентябрь 2013	70 000	62 000	43 000
октябрь 2013	74 000	62 500	50 500
февраль 2014	74 000	62 500	50 500
май 2014	124 500	95 000	65 000
август 2014	90 000	90 000	55 000
октябрь 2014 г.	91 000	83 500	52 500
ноябрь 2014 г.	91 000	83 500	52 500

Источник: 1. <http://ugra-ned.ru/archive/>

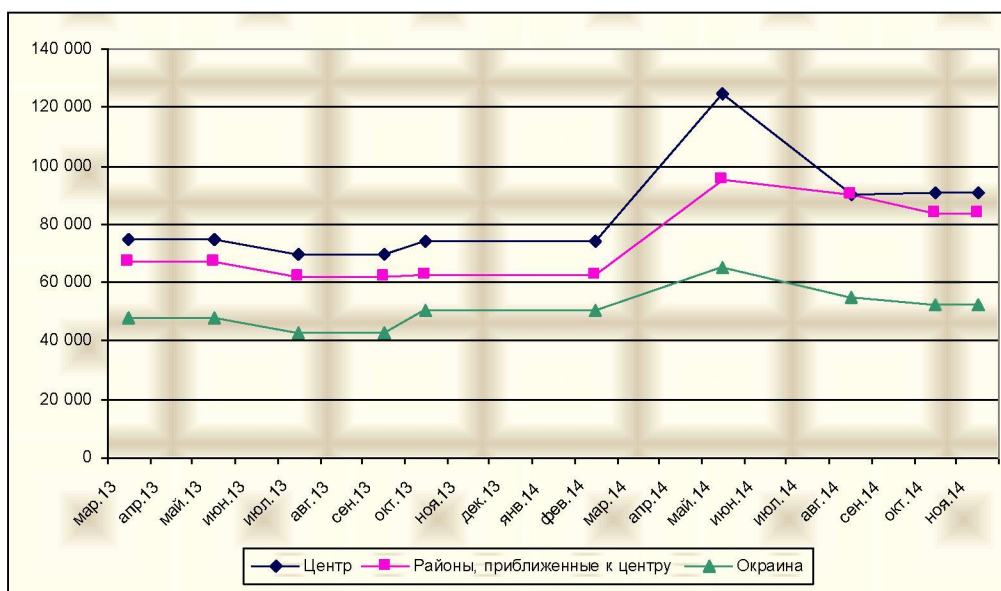


Рис. 5. Динамика изменения средних цен на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Нягань

Анализ динамики рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Нягань (данные представлены в табл. 17 и на рис. 5) позволяет выявить динамику цен на рынке. Характеристика динамики рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Нягань представлены в табл. 18.

Таблица 18.

Характеристика динамики рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Нягань

Район	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в месяц	Колебания цен на рынке, %
Центр	падение	-6,9	7,03
Районы, приближенные к центру	падение	-7,76	5,03
Окраина	падение	-11	3,69

Источник 1. Анализ Оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- Центр города – падение с темпом 6,9% в месяц;
- районы, приближенные к центру города – падение с темпом 7,76% в месяц;
- окраина города – падение с темпом 11% в месяц.

Динамика изменения цен на рынке коммерческой недвижимости г. Ханты-Мансийск

Данные о динамике изменения средних цен в г. Ханты-Мансийск на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости представлены в табл. 19. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 6.

Таблица 19.

Общие показатели рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Ханты-Мансийск

Период	Центр	Районы, приближенные к центру	Окраина
март 2013	80 000	50 000	30 000
май 2013	112 000	80 000	60 000
июль 2013	112 000	80 000	60 000
сентябрь 2013	112 000	80 000	60 000
октябрь 2013	113 000	81 000	60 000
февраль 2014	114 000	82 000	60 000
май 2014	114 000	82 000	60 000
август 2014	102 000	81 000	63 000
октябрь 2014 г.	110 000	100 000	55 000
ноябрь 2014 г.	115 000	100 000	60 000

Источник: 1. <http://ugra-ned.ru/archive/>

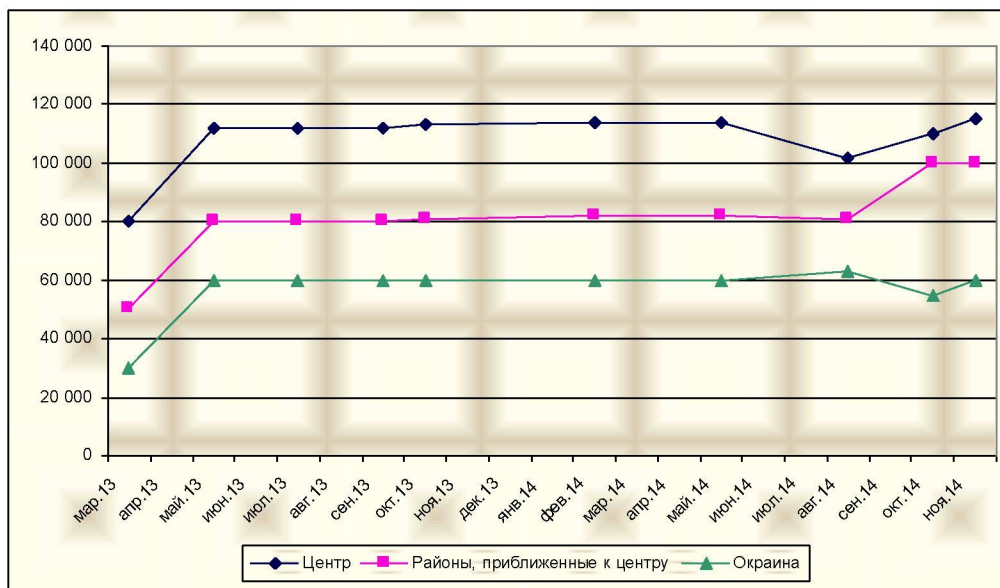


Рис. 6. Динамика изменения средних цен на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Ханты-Мансийск

Анализ динамики рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Ханты-Мансийск (данные представлены в табл. 19 и на рис. 6) позволяет выявить динамику цен на рынке. Характеристика динамики рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Ханты-Мансийск представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Характеристика динамики рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Ханты-Мансийск

Район	Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в месяц	Колебания цен на рынке за период, %
Центр	март - май 2013	рост	33,65	
	май 2013 – сентябрь 2014	стагнация	0,0	
	сентябрь 2013 – февраль 2014	рост	0,88	3,85
	февраль – май 2014	стагнация	0,0	
	май – август 2014	падение	-11,12	
	август - ноябрь 2014	рост	6	
Районы, приближенные к центру	март - май 2013	рост	47,0	
	май 2013 – сентябрь 2014	стагнация	0,0	
	сентябрь 2013 – февраль 2014	рост	1,23	5,64
	февраль – май 2014	стагнация	0,0	
	май – август 2014	падение	-1,23	
	август - октябрь 2014	рост	11,5	
Окраина	октябрь 2014 - ноябрь 2014	стагнация	0	
	март - май 2013	рост	69,31	
	май 2013 – май 2014	стагнация	0,0	9,25
	мая – август 2014	рост	4,88	
	август - октябрь 2014	падение	6,34	
	октябрь - ноябрь 2014	стагнация	0	

Источник 1. Анализ Оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- Центр города – рост с темпом 6,0% в месяц;

- районы, приближенные к центру города – стагнация;
- окраина города – стагнация.

Данные о ценовой конъюнктуре на рынке коммерческой недвижимости (торгово – офисные объекты), в сводном виде, а так же рынке аренды, в зависимости от района расположения, по состоянию на последнюю отчетную дату, представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Данные о ценовой конъюнктуре на рынке коммерческой недвижимости (торгово – офисные объекты), а так же рынке аренды, в зависимости от района расположения

Наименование показателей	Значения показателей			
	Среднее значение по городу	Центр	Районы, приближенные к центру	Окраина
Нижневартовск				
Удельная стоимость, руб./кв. м	80 600	87 900	81 300	72 600
Ставка аренды, руб./кв. м/мес.	1 000	1 300	1 200	500
Ставка аренды, руб./кв. м/год	12 000	15 600	14 400	6 000
Сургут				
Удельная стоимость, руб./кв. м	76 300	85 500	76 500	67 000
Ставка аренды, руб./кв. м/мес.	1 600	2 200	1 600	900
Ставка аренды, руб./кв. м/год	19 200	26 400	19 200	10 800
Нягань				
Удельная стоимость, руб./кв. м	75 700	91 000	83 500	52 500
Ставка аренды, руб./кв. м/мес.	1 000	1 400	950	500
Ставка аренды, руб./кв. м/год	12 000	16 800	11 400	6 000
Ханты-Мансийск				
Удельная стоимость, руб./кв. м	91 700	115 000	100 000	60 000
Ставка аренды, руб./кв. м/мес.	1 400	2 200	1 100	800
Ставка аренды, руб./кв. м/год	16 800	26 400	13 200	9 600

Источник: 1. <http://ugra-ned.ru/archive/2014/> 2. Расчеты Оценщика

4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (-ых) объекта (объектов).

В целом тенденции на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона в ретроспективном периоде отрицательные и заключаются в падении цен на торговую и офисную недвижимость. Тенденции на рынке недвижимости региона соответствуют общим тенденциям в экономике. В перспективе отрицательные тенденции могут усилиться под давлением санкционного ограничения доступа российских банков к дешёвым кредитным ресурсам и инфляционного давления на расходы домохозяйств, вызванного девальвацией национальной валюты.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит (-ат) оцениваемый (-ые) объект (объекты)

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежит (-ат) оцениваемый (-ые) объект (объекты). Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого (-ых) объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера оцениваемого недвижимого имущества. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др. Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относится объект оценки, представлено в табл. 22.

Таблица 22.

Определение сегмента рынка для объекта оценки

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемого объекта
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовый объект

Источник: 1. Анализ Оценщиков.

Кроме указанных в табл. 22 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые помещения
Ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3 – г. Нефтеюганск
Характеристики местоположения	ТЗ № 3, ТЗ № 4
Адресный ориентир	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск
Физические характеристики	нежилые помещения
Этаж расположения	1
Общая площадь	не локализовалась
Тех. состояние здания	хорошее состояние
Состояние объекта	с отделкой

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 24 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты:

- www.avito.ru.
- <http://neftejugansk.naydidom.com>.

На указанных выше ресурсах актуальны 10 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правом собственности. Описание объектов анализа представлено в табл. 24 – табл. 31. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 24.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект анализа 1	нежилое помещение
Объект анализа 2	нежилое помещение
Объект анализа 3	нежилое помещение
Объект анализа 4	нежилое помещение
Объект анализа 5	нежилое помещение
Объект анализа 6	нежилое помещение
Объект анализа 7	нежилое помещение
Объект анализа 8	нежилое помещение
Объект анализа 9	нежилое помещение
Объект анализа 10	нежилое помещение

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр-н 14, д. 58
Объект анализа 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр-н 16а, д. 75
Объект анализа 3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр-н 14, д. 16
Объект анализа 4	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр-н 12
Объект анализа 5	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр-н 10
Объект анализа 6	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр-н 9, д. 5
Объект анализа 7	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр-н 2
Объект анализа 8	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр-н 14, д. 35А
Объект анализа 9	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр-н 16А, д. 76
Объект анализа 10	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр-н 2А, ул. Гагарина

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Объект анализа 1	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 2	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 3	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 4	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 5	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 6	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 7	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 8	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 9	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Объект анализа 10	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 27.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 1	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	93,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 2	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	40,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 3	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	71,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 4	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	73,9	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 5	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	52,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 6	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	91,4	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 7	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	80,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 8	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	83,9	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 9	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	160,0	хорошее состояние	с отделкой
Объект анализа 10	низкокласные торгово-офисные объекты	встроенное помещение	1	208,0	хорошее состояние	с отделкой

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 28.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект анализа 1	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 2	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 3	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 4	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 5	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 6	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 7	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 8	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 9	н/д	н/д	н/д	н/д
Объект анализа 10	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 29.

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

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объект анализа 7	отсутствует
Объект анализа 8	отсутствует
Объект анализа 9	отсутствует
Объект анализа 10	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 30.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченность доступа к объекту анализа
Объект анализа 1	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 2	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 3	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 4	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 5	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 6	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 7	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 8	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 9	без существенных преимуществ	нет
Объект анализа 10	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 31.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв.м
Объект анализа 1	9 000 000	96 774
Объект анализа 2	3 700 000	92 500
Объект анализа 3	5 500 000	77 465
Объект анализа 4	6 500 000	87 957
Объект анализа 5	4 600 000	88 462
Объект анализа 6	8 000 000	87 527
Объект анализа 7	7 000 000	87 500
Объект анализа 8	7 200 000	85 816
Объект анализа 9	10 000 000	62 500
Объект анализа 10	17 000 000	81 731
	мин	62 500
	макс	96 774
	среднее	84 823
	медиана	87 514
	стандартное отклонение	9 442

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 24 – табл. 31 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект недвижимости, находится в интервале от 62 500 руб./кв. м до 96 774 руб./кв. м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Цены указаны без учета скидки на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести недвижимость.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и строящихся объектов.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

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

- Центр города – падение с темпом 5,61% в месяц;
- районы, приближенные к центру города – слабое падение с темпом 0,48% в месяц;
- окраина города – падение с темпом 3,72% в месяц.

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

- на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости города объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен).

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 32).

Таблица 32.

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

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

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

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

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

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

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

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объекта оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки - 06.11.2015 г.	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования	нежилое помещение	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объекта оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				сопоставимых объектов не возможно	фактору не требуется.
Местоположение:					
- адресный ориентир	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 2, 2А, 9, 10, 12, 14, 16А	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Отличия не существенные для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая зона в пределах города	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание ТЗ № 3 и ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	низоклассные торгово-офисные объекты	низоклассные торгово-офисные объекты	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	нежилое помещение	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- этаж, расположения объекта	1	1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- общая площадь, кв. м	563,4	от 40,0 до 208,0	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состояние отделки	с отделкой	с отделкой	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Ограниченность доступа к объекту недвижимости	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 33 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- общая площадь (физическая характеристика).

При этом исследование влияние ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть осуществлено по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- общая площадь (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 10 ofert.

Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

На основе массива данных об объектах анализа был проведен анализ степени влияния их значения общей площади на удельную цену продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента свидетельствует об обратной связи переменных.

Рассчитанное с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция» значение коэффициента корреляции составляет (минус) 0,5.

Анализ полученного значения коэффициента корреляции показывает, что указанная взаимосвязь для выбранных объектов существует, что подтверждается средним значением коэффициента корреляции.

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом сдан государственной приемочной комиссии.

Источник: 1. <http://www.azbuka.ru/downloads/consult/2014-05.pdf>.

Анализ ценовых диапазонов для различных вариантов стадии строительной готовности объектов недвижимости не проводился ввиду их индивидуальности.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

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

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень

влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости

Тип объекта недвижимости	Продажа			Аренда		
	Min значение	Max значение	Среднее значение	Min значение	Max значение	Среднее значение
Офисно-торговые объекты	11%	12,7%	11,9%	8,1%	9,8%	8,9%
Производственно-складские объекты	13,8%	16%	14,9%	9,9%	12%	11%

Источник: 1. <http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Производ. – складская недвижимость	Земельные участки
до 250	13%	13%	13%	13%
от 250 до 500	13%	13%	13%	13%
более 500	15%	15%	15%	15%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторговывание к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Высококласные производственно – складские объекты	8%	9%	9%

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Низкокласные производственно – складские объекты	10%	12%	11%
Бизнес центры класса «А» и «В»	7%	8%	7%
Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы	7%	8%	8%
Низкокласные офисно – торговые объекты	8%	9%	8%
Объекты сельскохозяйственного назначения	12%	14%	13%
Квартиры	3%	4%	3%
Жилые дома и коттеджи	5%	6%	6%
Базы отдыха	10%	11%	10%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для не активного рынка недвижимости представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Значения величины поправки на уторговывание к ценам предложений для не активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Не активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Высококласные производственно – складские объекты	14%	16%	15%
Низкокласные производственно – складские объекты	17%	19%	18%
Бизнес центры класса «А» и «В»	12%	14%	13%
Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы	13%	14%	14%
Низкокласные офисно – торговые объекты	13%	14%	13%
Объекты сельскохозяйственного назначения	19%	21%	20%
Квартиры	6%	7%	7%
Жилые дома и коттеджи	9%	11%	10%
Базы отдыха	16%	18%	17%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Анализ данных представленных выше показывает, что величина фактора торга при продаже объектов, относящихся по классу недвижимости к низкокласным офисно – торговым объектам, находится в интервале от 3% до 15% от цены предложения.

Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторгование на арендные ставки для активного рынка недвижимости представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Значения величины поправки на уторговывание на арендные ставки для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Высококласные производственно – складские объекты	7%	8%	7%
Низкокласные производственно – складские объекты	8%	9%	8%
Бизнес центры класса «А» и «В»	5%	6%	6%
Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы	6%	7%	6%
Низкокласные офисно – торговые объекты	6%	7%	7%
Объекты сельскохозяйственного назначения	10%	12%	11%
Базы отдыха	3%	4%	3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторгование на арендные ставки для не активного рынка недвижимости представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Значения величины поправки на уторговывание на арендные ставки для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Высококласные производственно – складские объекты	13%	15%	14%
Низкокласные производственно – складские объекты	14%	17%	15%
Бизнес центры класса «А» и «В»	10%	12%	11%
Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы	10%	12%	11%
Низкокласные офисно – торговые объекты	11%	12%	12%
Объекты сельскохозяйственного назначения	17%	20%	18%
Базы отдыха	7%	8%	7%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Анализ данных представленных выше показывает, что величина фактора торга при аренде объектов, относящихся по классу недвижимости к низкокласным офисно – торговым объектам, находится в интервале от 6% до 12% от цены предложения.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Данные об отношении цен на объекты низкокласной офисно-торговой недвижимости по районам области представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Данные об отношении цен на объекты низкокласной офисно-торговой недвижимости по районам области

Наименование ценовой зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	ЦЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестностях областного центра	ЦЗ № 2	0,77	0,76	0,79
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ЦЗ № 3	0,71	0,69	0,72
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ЦЗ № 4	0,57	0,55	0,60
Прочие населенные пункты	ЦЗ № 5	0,49	0,46	0,52

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные об отношении цен на объекты низкокласной офисно-торговой недвижимости по районам города представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Данные об отношении цен на объекты низкокласной офисно-торговой недвижимости по районам города

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,87	0,79	0,95
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	ТЗ № 3	0,78	0,70	0,86
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,73	0,65	0,81
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Краины городов,	ТЗ № 5	0,68	0,60	0,76

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
территории старой застройки.				
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,76	0,74	0,79

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались: класс объекта; тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект; состояние отдела объекта. В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости следующих физических характеристик: типа объекта; этажа расположения объекта; общей площади объекта; технического состояния здания, в котором находится объект. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Наименование типа объекта недвижимости	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00 1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,94	0,92 0,96

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для низкокласных офисно – торговых объектов) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости
(для низкокласных офисно – торговых объектов)

Наименование типа объекта недвижимости	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00 1,00
Подвал	Тип 2	0,71	0,7 0,73
Цоколь	Тип 3	0,83	0,82 0,84
2-й этаж и выше	Тип 4	0,86	0,85 0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для низкокласных офисно – торговых объектов) представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта
недвижимости (для низкокласных офисно – торговых объектов)

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	0%	-2%	-9%	-14%
100-300	2%	0%	-7%	-12%
300-1000	10%	8%	0%	-5%
>1000	16%	14%	6%	0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. 2. Расчеты Оценщика.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для низкокласных офисно-торговых объектов) представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для низкокласных офисно-торговых объектов)

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное состояние	Тип 2	0,81	0,80	0,83
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,60	0,57	0,63

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристики были отнесены: внутриквартальное расположение объекта; ограничение доступа к объекту. В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к прочим. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для низкокласных офисно-торговых объектов) представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения (для низкокласных офисно-торговых объектов)

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,79	0,77	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. 2. Анализ Оценщика.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для низкокласных офисно-торговых объектов) представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для низкокласных офисно-торговых объектов)

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,78	0,77	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. 2. Анализ Оценщика.

Результаты расчета средних значений ставок доходности и сроков окупаемости для коммерческой недвижимости региона (на последнюю отчетную дату) представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Результаты расчета ставок доходности и сроков окупаемости

Наименование показателей	Значения показателей			
	Среднее значение по городу	Центр	Районы, приближенные к центру	Окраина
Нижневартовск				
Значение ставок доходности, %	14,89	17,75	17,71	8,26

Наименование показателей	Значения показателей			
	Среднее значение по городу	Центр	Районы, приближенные к центру	Окраина
Значение сроков окупаемости, лет	6,72	5,63	5,65	12,1
Сургут				
Значение ставок доходности, %	25,16	30,88	25,1	16,12
Значение сроков окупаемости, лет	3,97	3,24	3,98	6,2
Нягань				
Значение ставок доходности, %	15,85	18,46	13,65	11,43
Значение сроков окупаемости, лет	6,31	5,42	7,32	8,75
Ханты-Мансийск				
Значение ставок доходности, %	18,32	22,96	13,2	16
Значение сроков окупаемости, лет	5,46	4,36	7,58	6,25

Источник. 1. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 50 показывает, что для коммерческой недвижимости региона величина ставки доходности находится в интервале от 8,26% до 30,88%.

Величина сроков окупаемости находится в интервале от 3,24 до 12,1 лет.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

- Нижневартовск

- Центр города – падение с темпом 7,47% в месяц;
- районы, приближенные к центру города – падение с темпом 8,67% в месяц;
- окраина города – рост с темпом 17,76% в месяц.

- Сургут

- Центр города – падение с темпом 5,61% в месяц;
- районы, приближенные к центру города – слабое падение с темпом 0,48% в месяц;
- окраина города – падение с темпом 3,72% в месяц.

- Нягань

- Центр города – падение с темпом 6,9% в месяц;
- районы, приближенные к центру города – падение с темпом 7,76% в месяц;
- окраина города – падение с темпом 11% в месяц.

- Ханты-Мансийск

- Центр города – рост с темпом 6,0% в месяц;
- районы, приближенные к центру города – стагнация;
- окраина города – стагнация.

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

- на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона, в целом объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен).

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона, в целом объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен).

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

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.
5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 2-4 месяца.
6. Колебания цен на рынке. Проведенные расчеты показывают, что колебания средних цен на рынке коммерческой недвижимости региона находятся в интервале от 2,96% до 15,03%.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Так как объект (объекты) оценки непосредственно связан (-ны) с рынком коммерческой (нежилой) недвижимости, при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования оцениваемого (-ых) объекта (объектов).

В соответствие с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта (объектов) оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с правоустанавливающими документами на объект оценки, оцениваемое помещение представляет собой встроенное нежилое помещение.

Таким образом, исходя из юридически разрешенного (на дату оценки) использования, оцениваемый объект может использоваться только в качестве объекта нежилой (коммерческой) недвижимости.

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

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

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

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

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

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность

корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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

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

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

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

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

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

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустрашимым.

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;

- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

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

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

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

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

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

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов

оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объекта (объектов) оценки представлен в табл. 51.

Таблица 51.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Сравнительный подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественные значения которых определяются в основном экспертными методами (поправки на торг и т.д.).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на торг	Сравнительный подход используется, в рамках сравнительного подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	используется метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод дисконтирования денежных потоков	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде нежилых помещений коммерческого назначения.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод прямой капитализации	Однако, ввиду отсутствия у Оценщика достоверных данных по расходам связанных с эксплуатацией объекта (объектов) оценки, прогнозировать будущие	Метод использовать не целесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод капитализации по расчетным моделям	потоки доходов, которые объект (объекты) оценки способен (способны) приносить не представляется возможным. Соответственно использование доходного подхода нецелесообразно.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно использовать сравнительный подход, в рамках которого используются качественные методы оценки и метод корректировок.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным подходом

6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

6.1.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка рыночной стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единиц сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементы сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснования обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3. Для отбора объектов-аналогов могут использоваться следующие алгоритмы.

Алгоритм 1, предполагающий следующую последовательность действий:

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

Алгоритм 2, предполагающий следующую последовательность действий:

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

При проведении настоящей оценки использовался Алгоритм 2. Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь объекта анализа, кв. м	Площадь объекта оценки, кв. м	Модуль отклонения площади объектов анализа относительно площади объекта оценки, %
Объект-аналог 1	Объект анализа 10	208,0	563,4	63,00%
Объект-аналог 2	Объект анализа 9	160,0	563,4	72,00%
Объект-аналог 3	Объект анализа 1	93,0	563,4	83,00%
Объект-аналог 4	Объект анализа 6	91,4	563,4	84,00%
Объект-аналог 5	Объект анализа 8	83,9	563,4	85,00%

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

S - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади объектов. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - ценовая зона в пределах области;
 - типовая зона в пределах города.
8. Физические характеристики:
 - класс объекта;
 - тип объекта;
 - этаж расположения объекта;
 - общая площадь;
 - техническое состояние здания;
 - состояние отделки.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Внутриквартальное расположение.
12. Ограниченность доступа к объекту недвижимости.

Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов представлено в табл. 53.

Таблица 53.

Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки - 06.11.2015 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к скидке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, мкр-н 2А, ул. Гагарина	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, мкр-н 16А, д. 76	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, мкр-н 14, д. 58	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, мкр-н 9, д. 5	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, мкр-н 14, д. 35А	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах города	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	низкокласные торгово-офисные объекты	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж, расположения объекта	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв.м	563,4	208,0	160,0	93,0	91,4	83,9	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 53 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части общей площади).

Описание проведенных корректировок.Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась на основе данных представленных в разделе 3.2.4. Принимаемое к расчету значение поправки рассчитывалось как среднее из указанных значений в разделе 3.2.4. Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 54.

Таблица 54.

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

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг»	Среднее значение для офисно - торговых объектов	11,9
2	Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» для условий кризисных явлений в экономике	Значение для офисной недвижимости, находящейся в населенных пунктах с численностью населения до 250 тыс. чел.	13
3	Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости»	Среднее значение для низкокласных офисно – торговых объектов, активный рынок	8
Среднее значение, с учетом округлений			11

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

Таким образом, в настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторговывание, принято равным (минус) 11%.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с объектами недвижимости.

А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов (для объектов низкокласной офисно-торговой недвижимости) представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Значения величины поправки на площадь для объектов низкокласной офисно-торговой недвижимости

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	0%	-2%	-9%	-14%
100-300	2%	0%	-7%	-12%
300-1000	10%	8%	0%	-5%
>1000	16%	14%	6%	0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. 2. Расчеты Оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого объекта представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого объекта

Объект-аналог	Площадь оцениваемого объекта, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект 1	563,4	208,0	-7
Объект 2	563,4	160,0	-7
Объект 3	563,4	93,0	-9
Объект 4	563,4	91,4	-9
Объект 5	563,4	83,9	-9

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	208,00	160,00	93,00	91,40	83,90
Цена, руб.	17 000 000	10 000 000	9 000 000	8 000 000	7 200 000
Удельная цена, руб./кв.м.	81 731	62 500	96 774	87 527	85 816
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-11,00	-11,00	-11,00	-11,00	-11,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	72 741	55 625	86 129	77 899	76 376
Поправка на общую площадь, %	-7,0	-7,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 649	51 731	78 377	70 888	69 502

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	81 731	62 500	96 774	87 527	85 816
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	67 649	51 731	78 377	70 888	69 502
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	14 082	10 769	18 397	16 639	16 314
Суммарное отклонение, руб./кв. м	76 201				
Веса	20,3800%	21,4669%	18,9643%	19,5411%	19,6477%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	67 260				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость оцениваемого объекта недвижимости, полученная на основе использования сравнительного подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта оценки, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта полученные на основе использования сравнительного подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта

Наименование объекта недвижимости	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Стоимость с учетом округлений и НДС, руб.
нежилое помещение общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв. м, расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31	563,4	67 260	37 894 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

Суть доходного подхода заключается в пересчете² количественных значений доходов, потенциально формируемых в результате использования³ объекта оценки, в значение его стоимости.

Фактически указанная процедура заключается в представлении стоимости объекта суммой инвестиционных вкладов, каждый из которых обеспечивает в i -ом периоде возвращение инвестиционного вклада и получение дохода по определенной ставке доходности, рассчитываемого по схеме сложного процесса.

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i * (1-r)^i, \quad (1)$$

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF_i - поток дохода i -ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1 \dots n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На основе зависимости (1) традиционно реализуется *метод дисконтирования денежных потоков*.

В общем случае **метод дисконтирования денежных потоков (ДДП)** детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Для расчета ДДП необходимы данные:

- длительность прогнозного периода;
- прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;
- ставка дисконтирования.

При оценке недвижимости методом ДДП рассчитывается несколько видов дохода от объекта: потенциальный валовой доход; действительный валовой доход; чистый операционный доход; денежный поток до уплаты налогов; денежный поток после уплаты налогов. На практике российские оценщики вместо денежных потоков дисконтируют доходы: ЧОД (указывая, что объект недвижимости принимается как не отягощенный долговыми обязательствами); чистый поток наличности за вычетом расходов на эксплуатацию, земельного налога и реконструкцию; облагаемую налогом прибыль.

Таким образом, **денежный поток (ДП) для недвижимости** рассчитывается следующим образом:

- действительный валовый доход (ДВД) равен сумме потенциального валового дохода (ПВД) за вычетом потерь от незанятости объекта, потерь и при сборе арендной платы и прочих доходов;
- чистый операционный доход (ЧОД) равен ДВД за вычетом операционных расходов (ОР) и предпринимательских расходов владельца недвижимости, связанных с недвижимостью;
- денежный поток (ДП) до уплаты налогов равен сумме ЧОД за вычетом капиталовложений и расходов по обслуживанию кредита и прироста кредитов;
- денежный поток (ДП) после уплаты налогов равен денежному потоку (ДП) до уплаты налогов за вычетом платежей по налогу на доходы владельца недвижимости.

Стоимость реверсии можно спрогнозировать с помощью:

- назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта;
- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

² Процедура пересчета получила название капитализация.

³ Наилучшего и наиболее эффективного использования.

Ставка дисконтирования должна отражать взаимосвязь «риск - доход», а также различные виды риска, присущие этой недвижимости (коэффициент капитализации).

Поскольку выделить безинфляционную составляющую для недвижимости довольно трудно, оценщику удобнее пользоваться номинальной ставкой дисконтирования, так как в этом случае прогнозы денежных потоков и изменения стоимости собственности уже включают инфляционные ожидания.

Результаты расчета текущей стоимости будущих денежных потоков в номинальном и реальном исчислении одинаковы. *Денежные потоки и ставка дисконтирования должны соответствовать друг другу и одинаково исчисляться.*

В традиционной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- метод кумулятивного построения;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод выделения;
- метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости. Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости.

Метод выделения - ставка дисконтирования, как ставка сложного процента, рассчитывается на основе данных о совершенных сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости. Обычный алгоритм расчета ставки дисконтирования по методу выделения следующий:

- моделирование для каждого объекта-аналога в течение определенного периода времени по сценарию наилучшего и наиболее эффективного использования потоков доходов и расходов;
- расчет ставки доходности инвестиций по объекту;
- полученные результаты обработать любым приемлемым статистическим или экспертным способом с целью приведения характеристик анализа к оцениваемому объекту.

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге рынка, отслеживании по данным сделок основных экономических показателей инвестиций в недвижимость. Подобную информацию необходимо обобщать по различным сегментам рынка и регулярно публиковать. Такие данные служат ориентиром для оценщика, позволяют проводить качественное сравнение полученных расчетных показателей со среднерыночными, проверяя обоснованность различного рода допущений.

Ведение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель метода капитализации. Традиционно модель метода капитализации описывается зависимостью вида:

$$V = \frac{I}{R}, \quad (2)$$

где:

V - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R -- коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (2) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Для большого числа периодов, зависимость (1) упрощается посредством сложения геометрических рядов. Каждый член геометрического ряда является дисконтированной стоимостью дохода очередного периода. Дисконтированная стоимость одинаковых по величине доходов вычисляется по формуле:

$$PV = \frac{CF}{r} * \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \quad (3)$$

При допущении о бесконечном сроке получения дохода часть выражения (3) - $\frac{1}{(1+r)^n}$ стремиться к нулю, при этом выражение (3) примет следующий вид

$$PV = \frac{CF}{r} \quad (4)$$

Выражения (2) и (4) идентичны.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период. Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

В общем случае порядок расчета денежного потока (ДП) для метода капитализации идентичен порядку расчета описанному для метода дисконтирования.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

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

Метод возмещения капитальных затрат. Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения: безрисковая ставка дохода; премии за риск инвестирования в объект недвижимости; премии за низкую ликвидность недвижимости; премии за инвестиционный менеджмент.

Метод рыночной экстракции. Данный метод предполагает расчет ставки капитализации на основе открытых данных о стоимости продажи объектов и приносимых им доходах.

Необходимо отметить, что традиционная модель метода капитализации вида (2) имеет ограничения для использования при определении стоимости объектов недвижимости, которые обусловлены следующим объективными факторами:

- ограниченным сроком получения дохода, зависящим от остаточного срока жизни объекта недвижимости;
- отсутствием стационарности потока дохода, обусловленной инфляционными явлениями.

Для компенсации данных недостатков можно использовать модель вида (3) при условии расчета ставки капитализации на базе реальной (без учета инфляции) безрисковой ставки и введения дополнительной составляющей учитывающей полное возмещение инвестированного капитала. Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Так же ограниченный срок получения дохода и отсутствие стационарности потока дохода можно учесть используя для расчетов зависимость вида:

$$PV = CF * \frac{(1+g)}{(R-g)} * \left(1 - \frac{(1+g)^n}{(1+R)^n}\right), \quad (5)$$

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF - поток дохода базового периода;

R - ставка капитализации;

g - долгосрочные темпы роста денежного потока (долгосрочные темпы роста среднегодовой инфляции);

n - остаточный срок получения дохода.

Для модели (5) расчет ставки капитализации проводится на базе номинальной безрисковой ставки с введением дополнительной составляющей учитывающей полное возмещение инвестированного капитала.

6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом дисконтирования денежных потоков

Основная расчетная зависимость при использовании метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1 \dots n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, т.е. $CF = A - OP$, где:

A - размер арендной платы для рассматриваемого помещения;

OP - операционные расходы, которые несет собственник (Арендодатель) объекта оценки.

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать стоимость продажи объекта после прогнозного периода.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3y} = \sum_{i=1}^n \frac{(A_i - OP_i)}{(1+r)^i} + \frac{C_{прод.}}{(1+r)^n},$$

где:

A - размер арендной платы для рассматриваемого объекта;

OP - операционные расходы, которые несет собственник (арендодатель) объекта оценки;

$i = 1 \dots n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

r - ставка дисконтирования;

$C_{прод.}$ - стоимость продажи объекта после прогнозного периода.

Определение длительности прогнозного периода.

При проведении настоящей оценки период прогнозирования принят равным с даты оценки и до окончания текущего календарного года и затем еще 5 полных лет.

Расчетные периоды, их номера и длительность, используемые при расчетах, представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Расчетные периоды, их номера и длительность, используемые при расчетах

Наименование показателя	Значение показателя					
Дата оценки	06.11.2015					
Год	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Начало расчетного периода	06.11.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020
Окончание расчетного периода	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.12.2020
Срок расчетного периода, лет	0,15	1	1	1	1	1
Срок расчетного периода, мес.	1,8	12	12	12	12	12

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет денежного потока для прогнозного периода

Определение арендной ставки

Ключевым этапом расчета потока доходов является определение величины ставки арендной платы для оцениваемого объекта недвижимости.

В своих исследованиях рынка недвижимости аналогичной оцениваемой, Оценщик пользовался информацией по аренде встроенных нежилых помещений с отделкой, находящихся в г. Нефтеюганск, на первых этажах жилых домов, максимально приближенных по местоположению к местоположению объекта оценки, размещенной в сети Интернет организациями, занимающимися операциями с

недвижимостью.

Результаты анализа арендных ставок для объектов аналогичных оцениваемому объекту, приведены в табл. 61.

Необходимо отметить, что стоимости предложений к аренде включают НДС и не включают оплату коммунальных услуг (КУ).

Документальное подтверждение существующих объектов представлено в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 61.

Объект-аналог	Анализ ставки арендной платы для объектов-аналогов				
	Характеристика объекта				
	Местоположение	Площадь, кв. м	Назначение объекта	Аренда, руб./кв. м/мес.	Аренда, руб./кв. м/год
Объект 1	г. Нефтеюганск, мкрн. 8, д. 15	91,0	встроенное нежилое помещение	1 000	12 000
Объект 2	г. Нефтеюганск, мкрн. 6, д. 3	106,0	встроенное нежилое помещение	755	9 060
Объект 3	г. Нефтеюганск, мкрн. 14, д. 35А	89,3	встроенное нежилое помещение	941	11 292
Объект 4	г. Нефтеюганск, мкрн. 1	37,0	встроенное нежилое помещение	689	8 268
Объект 5	г. Нефтеюганск, мкрн. 15, д. 2	179,0	встроенное нежилое помещение	800	9 600
Объект 6	г. Нефтеюганск, мкрн. 16А, д. 86	80,0	встроенное нежилое помещение	900	10 800
Объект 7	г. Нефтеюганск, мкрн. 2, д. 23	90,0	встроенное нежилое помещение	900	10 800
Объект 8	г. Нефтеюганск, ул. Нефтянников	140,0	встроенное нежилое помещение	750	9 000
Объект 9	г. Нефтеюганск, мкрн. 14, д. 57	60,0	встроенное нежилое помещение	900	10 800
Объект 10	г. Нефтеюганск, мкрн. 9, ул. Парковая	113,0	встроенное нежилое помещение	700	8 400

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 61 показывает, что к аренде объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части общей площади).

Описание проведенных корректировок.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по аренде недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений на арендные ставки) рассчитывалась на основе данных представленных в разделе 3.2.4. Принимаемое к расчету значение поправки рассчитывалось как среднее из указанных значений в разделе 3.2.4. Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений на арендные ставки) представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений на арендные ставки)			
№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг»	Среднее значение для офисно - торговых объектов	8,9
2	Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости»	Среднее значение для низкокласных офисно – торговых объектов, активный рынок	7
Среднее значение, с учетом округлений			8

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

Таким образом, в настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений на арендные ставки) - поправка на уторговывание, принято равным (минус) 8%.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

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

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов (для объектов низкокласной офисно-торговой недвижимости) представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Значения величины поправки на площадь для объектов низкокласной офисно-торговой недвижимости

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	0%	-2%	-9%	-14%
100-300	2%	0%	-7%	-12%
300-1000	10%	8%	0%	-5%
>1000	16%	14%	6%	0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. 2. Расчеты Оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого объекта представлены в табл. 64.

Таблица 64.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого объекта

Объект-аналог	Площадь оцениваемого объекта, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект 1	563,4	91,0	-9
Объект 2	563,4	106,0	-7
Объект 3	563,4	89,3	-9
Объект 4	563,4	37,0	-9
Объект 5	563,4	179,0	-7
Объект 6	563,4	80,0	-9
Объект 7	563,4	90,0	-9
Объект 8	563,4	140,0	-7
Объект 9	563,4	60,0	-9
Объект 10	563,4	113,0	-7

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты расчета скорректированной арендной ставки объектов-аналогов представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Объект-аналог 9	Объект-аналог 10
Площадь, кв. м	91,0	106,0	89,3	37,0	179,0	80,0	90,0	140,0	60,0	113,0
Аренда, руб./кв. м/год	12 000	9 060	11 292	8 268	9 600	10 800	10 800	9 000	10 800	8 400
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8
Скорректированная аренда, руб./кв. м/год	11 040	8 335	10 389	7 607	8 832	9 936	9 936	8 280	9 936	7 728
Поправка на общую площадь, %	-9	-7	-9	-9	-7	-9	-9	-7	-9	-7
Скорректированная аренда, руб./кв. м/год	10 046	7 752	9 454	6 922	8 214	9 042	9 042	7 700	9 042	7 187

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;

- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет арендной ставки для оцениваемого объекта, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной арендной ставки, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной арендной ставки от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины арендной ставки, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 66.

Таблица 66.

Результаты расчета средневзвешенной величины арендной ставки										
Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Объект-аналог 9	Объект-аналог 10
Аренда, руб./кв. м/год	12 000	9 060	11 292	8 268	9 600	10 800	10 800	9 000	10 800	8 400
Скорректированная аренда, руб./кв. м/год	10 046	7 752	9 454	6 922	8 214	9 042	9 042	7 700	9 042	7 187
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м/год	1 954	1 308	1 838	1 346	1 386	1 758	1 758	1 300	1 758	1 213
Суммарное отклонение, руб./кв. м/год	15 619									
Веса	9,7211%	10,1806%	9,8036%	10,1536%	10,1251%	9,8605%	9,8605%	10,1863%	9,8605%	10,2482%
Аренда, с учетом веса руб./кв. м/год	977	789	927	703	832	892	892	784	892	737
Средневзвешенная аренда, с учетом округлений и НДС, руб./кв. м/год	8 425									
Средневзвешенная аренда, с учетом округлений, без НДС, руб./кв. м/год	7 100									

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, для оцениваемого объекта арендная ставка, с учетом округлений, составит 8 425 руб./кв. м/год с НДС или 7 100 руб./кв. м/год без НДС, не включая оплату КУ.

Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и недополученных арендных платежей

Определяя потери при получении арендной платы, Оценщик учитывал то, что потери арендной платы могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска (или смены) надежного арендатора. Потери за счет неуплаты Оценщиком в расчет не принимались, т.к. арендные платежи будут производиться с авансов. Оценщик исходил из того, что оцениваемые объекты будут сданы в аренду одному арендатору.

На основании проведенных исследований рынка коммерческой недвижимости, интервью со специалистами риэлтерских фирм, занимающихся операциями с коммерческой недвижимостью, Оценщик пришел к выводу, что для оцениваемых объектов недозагрузка может составлять до 10% от ПВД. В расчетах Оценщик принял значение данного параметра в размере 8%, что соответствует периоду поиска арендаторов 1 мес. в год ($1/12 * 100\% \approx 8\%$).

Обоснование операционных расходов

Операционные расходы - это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Вследствие того, что предполагается сдача оцениваемых объектов в аренду, то часть операционных расходов ляжет на арендатора. В настоящем отчете будет вестись речь только о тех расходах, которые должен будет нести собственник оцениваемых объектов.

Полученный собственником от сдачи в аренду эффективный валовой доход должен быть уменьшен:

- на величину эксплуатационных затрат;
- на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства;
- на величину арендной платы за земельный участок или величину земельного налога;
- на страховые платежи;
- расходы на управление объектом недвижимости;
- на величину затрат по текущему ремонту.

Суммарные затраты образуют операционные расходы.

В статью операционных расходов включаются постоянные и переменные затраты, а именно: коммунальные платежи, затраты на рекламу, охрану территории, управленческие расходы и расходы на текущий ремонт, налог на имущество и прочие платежи, относящиеся к категории операционных расходов.

Размер операционных расходов был принят оценщиком на основании диапазонов величин операционных расходов, приведенных в статье «Типы объектов-аналогов доходной недвижимости», автор Е.И. Кочубеевский, кандидат экономических наук, генеральный директор ООО НМЦентр Рейтинг г. Самара. В данной статье приведено разделение недвижимости в зависимости от типа операционных издержек, входящих в арендную плату всего объекта:

1-ый тип – операционные издержки включают в себя все статьи расходов, кроме электроэнергии;

2-ой тип – из состава статей расходов исключаются электроэнергия, охрана;

3-ий тип – не входит в перечень статей расходов электроэнергия, охрана, тепловая энергия.

Таблица 67.

Диапазоны доли операционных издержек для торговой недвижимости, % от арендной платы

Тип статей расходов	Офисные помещения		Торговые помещения	
	Диапазон величин	Средний показатель	Диапазон величин	Средний показатель
1-ый тип	11,1% - 18,9%	15%	16,3% - 24,1%	20,2%
2-ой тип	9,6% - 16,6%	13,1%	14,2% - 22%	18,1%
3-ий тип	6,3% - 13,4%	9,85%	11,4% - 19,8%	15,6%

Источник: Статья «Типы объектов-аналогов доходной недвижимости», автор Е.И. Кочубеевский

Так как арендная ставка не учитывает операционные издержки в виде оплаты коммунальных услуг (КУ), то принимается ценовой диапазон для 3-го типа и среднее значение операционных расходов для офисной недвижимости в размере 9,85% от арендной платы (ПВД), так как оцениваемый объект недвижимости представляет собой нежилые помещения административного (офисного) назначения.

Обоснование темпов роста арендных ставок

В рамках настоящего отчета оценщик предположил, что рост рыночной ставки арендной платы будет соответствовать изменению годовой инфляции, установленной в целом по РФ за предыдущий год.

Данные об изменении инфляции на прогнозный период (2015 – 2020 г.г.) были взяты с сайта Министерства экономического развития Российской Федерации:

- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 год» (ссылка на источник - <http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognnoz/20150216>);

- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 – 2018 годы» (ссылка на источник - <http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognnoz/201505272>);

- «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года» (ссылка на источник информации - http://www.economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognnoz/doc20120428_0010).

Данные о перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период 2016 – 2020 г.г. и за 2015 год приведены в табл. 68.

Таблица 68.

Данные о перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период 2016 – 2020 г.г. и за 2015 год

№ периода	Период	Прогнозное значение инфляции, %	Коэффициент прогнозной инфляции
1	2015	111,8	1,118
2	2016	106,8	1,068
3	2017	106,1	1,061
4	2018	105	1,05
5	2019	104,5	1,045
6	2020	104,2	1,042

Источник: 1. www.economy.gov.ru.

Исходные данные для расчета потока дохода от сдачи в аренду объекта оценки, представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Исходные данные для расчета доходов

Наименование показателей	Значение показателей
Сдаваемая площадь, кв. м	563,4
Коэффициент загрузки	0,92
Арендная ставка на начало расчетного периода	7 100 руб./кв. м/год без НДС
Годовые операционные расходы на начало расчетного периода	9,85 от ПВД
	2015 год – 1,118
	2016 год – 1,068
	2017 год – 1,061
	2018 год – 1,05
	2019 год – 1,045
	2020 год – 1,042
Годовой индекс инфляции, %	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты расчета денежного потока для объекта оценки представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Результаты расчета денежного потока для объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя					
Начало расчетного периода	06.11.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020
Окончание расчетного периода	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.12.2020
Срок расчетного периода, лет	0,15	1	1	1	1	1
Срок расчетного периода, мес.	1,18	12	12	12	12	12
Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	563,4	563,4	563,4	563,4	563,4	563,4
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год (без НДС)	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100
Годовой коэффициент удорожания ставки арендной платы	1	1,1180	1,0680	1,0610	1,0500	1,0450
Ставка арендной платы с учетом ежегодного удорожания, руб./кв. м/год (без НДС)	7 100	7 938	8 478	8 995	9 445	9 870
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	600 021	4 472 269	4 776 505	5 067 783	5 321 313	5 560 758
Коэффициент загрузки	0,920	0,920	0,920	0,920	0,920	0,920
Эффективный валовой доход, руб.	552 019	4 114 487	4 394 385	4 662 360	4 895 608	5 115 897
Операционные расходы, % от ПВД	9,85	9,85	9,85	9,85	9,85	9,85
Операционные расходы, руб.	59 102	440 518	470 486	499 177	524 149	547 735
Чистый операционный доход за период, руб.	492 917	3 673 969	3 923 899	4 163 183	4 371 459	4 568 162

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение ставки дисконтирования и ставки капитализации

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

- обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода или ставка дисконтирования);
- окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие - норму возврата капитала и норму дохода на капитал (ставка дисконтирования).

Создание (приобретение) и эксплуатация объекта недвижимости является самостоятельным бизнесом, требующим дохода.

Ставка капитализации включает в себя:

- безрисковую ставку;
- премию за различные виды рисков.

Расчетная зависимость для определения ставки капитализации имеет следующий вид:

$$R_{\text{капит}} = R_f + \Pi_{\text{риск инв.}} + \Pi_{\text{ликв}} + \Pi_{\text{инв.менед.}} + R_{\text{возвр.}}$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$\Pi_{\text{риск инв.}}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$\Pi_{\text{ликв}}$ - поправка на низкую ликвидность;

$\Pi_{\text{инв.менед.}}$ - премия за инвестиционный менеджмент;

$R_{\text{возвр.}}$ - норма возврата капитала.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.
- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.
- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.
- ставка рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.
- государственные облигации РФ.

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.

- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

В рамках настоящего отчета в качестве значения безрисковой ставки используется медиальное значение медиальных значений долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям за период 2004 – 2015 г.г., составляющее 7,72%. Результаты расчета данного показателя представлены

в табл. 71.

Таблица 71.

Значения долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям

Период	Среднее значение долгосрочной ставки, % годовых	Медиальное значение долгосрочной ставки, % годовых
2004	7,68	7,81
2005	7,7	7,94
2006	6,81	6,82
2007	6,59	6,59
2008	7,48	6,94
2009	10,12	10,42
2010	7,51	7,39
2011	7,68	7,57
2012	7,82	7,87
2013	7,06	7,15
2014	8,86	8,61
2015	11,46	11,6
Медиальное значение	7,69	7,72

Источник: 1. http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr&pid=finr&sid=GKO_stavki. 2. Расчет Оценщика.

Определение премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в табл. 72.

Таблица 72.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1						
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		4	4	0	2	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		4	8	0	8	0	0	0	0	0	0
Сумма						20					

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Количество факторов						10					
Средневзвешенное значение балла						2					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						2,00					

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi = \frac{R * n}{12},$$

где:

Π – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

В целом ликвидность рынка недвижимости в районе нахождения объекта оценки может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости оценивается в 2-4 месяцев. В рамках настоящей оценки срок экспозиции соответствует 3 месяцам (среднее значение между 2 и 4 месяцами).

Соответственно премия за низкую ликвидность составит:

$$\Pi = \frac{7,72\% * 3}{12} = 1,93\%$$

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

$$\Pi_{ликв.} = \left(\frac{r_{ликв.} / 100}{1 - r_{ликв.} / 100} \right) * 100,$$

где:

$r_{ликв.}$ - премия за низкую ликвидность.

Таким образом, расчетное значение поправки на низкую ликвидность составит:

$$\Pi_{ликв.} = \left(\frac{1,93/100}{1 - 1,93/100} \right) * 100 = 1,97\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премия (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5 %.

Ввиду того, что оцениваемый объект недвижимости является ликвидным (востребованным на рынке аренды коммерческой недвижимости), то остается только риск недополучения арендных платежей, что является маловероятным фактом. В связи с этим, значение премии за инвестиционный менеджмент принимается на уровне 0,5%.

Определение нормы возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда):

предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Ринга, который, по мнению Специалистов, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России.

Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр.}} = \frac{1}{N},$$

где:

$R_{\text{возвр.}}$ – норма возврата капитала;

N – остаточный срок экономической жизни.

Экономический срок жизни для жилого дома, в котором находится объект оценки, определенный Оценщиком, составляет 120 лет.

Таким образом, остаточный срок экономической жизни объектов принимается равным 112 лет (120-(2015-2007)=112).

Расчетное значение нормы возврата капитала составит:

$$R_{\text{возвр.}} = \frac{1}{112} = 0,009 = 0,9\%$$

Результаты расчета ставки дисконтирования и ставки капитализации для оцениваемого объекта представлены в табл. 73.

Таблица 73.

Результаты расчета ставки дисконтирования и ставки капитализации

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	7,72
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	2,00
Премия за низкую ликвидность	1,97
Премия за инвестиционный менеджмент	0,50
Ставка дисконтирования	12,19
Норма возврата на капитал	0,9
Коэффициент капитализации	13,09

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета текущей стоимости будущих денежных потоков для объекта оценки представлены в табл. 74.

Таблица 74.

Результаты расчета текущей стоимости будущих денежных потоков для объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя					
Начало расчетного периода	06.11.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020
Окончание расчетного периода	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.12.2020
Длительность расчетного периода, лет	0,15	1	1	1	1	1
Срок дисконтирования, лет	0,075	0,65	1,65	2,65	3,65	4,65
Чистый операционный доход за период, руб.	492 917	3 673 969	3 923 899	4 163 183	4 371 459	4 568 162
Ставка капитализации, %						13,09%
Реверсия, руб.						34 898 108
Ставка дисконта	12,19%	12,19%	12,19%	12,19%	12,19%	12,19%
Дисконтный множитель для потока	0,991	0,928	0,827	0,737	0,657	0,586
Дисконтный множитель для реверсии						0,553
Текущая стоимость дохода	488 481	3 409 444	3 245 064	3 068 266	2 872 049	2 676 943
Текущая стоимость реверсии						19 298 654

Наименование показателя	Значение показателя
ИТОГО, руб.	35 058 901
ИТОГО с учетом округлений, руб.	35 059 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв. м, расположенного на 1 этаже жилого многоквартирного дома по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31, полученная на основе использования доходного подхода, с учетом округлений и НДС, составляет:

35 059 000 руб.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

В результате применения различных подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки получены значения, приведенные в табл. 75.

Таблица 75.

Результаты расчетов, руб.

Наименование объекта недвижимости	Подходы к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
нежилое помещение общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв. м, расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31	не использовался	37 894 000	35 059 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Для согласования результатов стоимости, полученных различными методами, был использован метод анализа иерархий.

Метод анализа иерархий является математической процедурой для иерархического представления элементов. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений по парным сравнениям. В результате использования метода может быть получена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии в численном виде.

Используя метод анализа иерархий, проблему согласования результатов оценки можно представить в виде иерархии:

- верхний уровень – рыночная стоимость;
- промежуточный уровень – критерии согласования:
 - a. возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
 - b. тип, качество, обширность данных, на основе которых производится анализ;
 - c. способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
 - d. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость;
- нижний уровень – набор альтернатив – результаты, полученные различными подходами к оценке.

Критерии и альтернативы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 10, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность; 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 – существенное превосходство одного над другим;
- 7 – значительное превосходство одного над другим;

9...10 – очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 – соответствующие промежуточные значения.

Для определения весов каждого подхода с использованием метода анализа иерархий применяется следующий алгоритм.

Для определения весов каждого подхода с использованием метода анализа иерархий применяется следующий алгоритм.

1. Составление матрицы сравнения и расчет значения приоритетов критериев.

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	1	1	1	$(1*1*1*1)/4 = 1$	$1/4=0,250$
Б	1	1	1	1	$(1*1*1*1)/4 = 1$	$1/4=0,250$
В	1	1	1	1	$(1*1*1*1)/4 = 1$	$1/4=0,250$
Г	1	1	1	1	$(1*1*1*1)/4 = 1$	$1/4=0,250$
Сумма					4	1

2. Сравнение результатов, полученных доходным и сравнительным подходами, по каждому критерию согласования.

2.1. Для критерия А.

	Сравн.	Доход.		Вес подхода к оценке
Сравн.	1	2	$(1*2)/2 = 1,4142$	$1,4142/2,1213=0,6667$
Доход.	1/2	1	$(1/2*1)/2 = 0,7071$	$0,7071/2,1213=0,3333$
Сумма			2,1213	1

2.2. Для критерия Б.

	Сравн.	Доход.		Вес подхода к оценке
Сравн.	1	1/3	$(1*1/3)/2 = 0,5773$	$0,5773/2,3094=0,2500$
Доход.	3	1	$(3*1)/2 = 1,7321$	$1,7321/2,3094=0,7500$
Сумма			2,3094	1

2.3. Для критерия В.

	Сравн.	Доход.		Вес подхода к оценке
Сравн.	1	2	$(1*2)/2 = 1,4142$	$1,4142/2,1213=0,6667$
Доход.	1/2	1	$(1/2*1)/2 = 0,7071$	$0,7071/2,1213=0,3333$
Сумма			2,1213	1

2.4. Для критерия Г.

	Сравн.	Доход.		Вес подхода к оценке
Сравн.	1	3	$(1*3)/2 = 1,7321$	$1,7321/2,3094=0,7500$
Доход.	1/3	1	$(1/3*1)/2 = 0,5773$	$0,5773/2,3094=0,2500$
Сумма			2,3094	1

3. Определяем итоговое значение весов каждого критерия.

	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода
	0,250	0,250	0,250	0,250	
Сравн.	0,6667	0,2500	0,6667	0,7500	$0,250*0,6667+0,250*0,2500+0,250*0,6667+0,250*0,7500 = 0,58333 \approx 0,6$
Доход.	0,3333	0,7500	0,3333	0,2500	$0,250*0,3333+0,250*0,7500+0,250*0,3333+0,250*0,2500 = 0,41658 \approx 0,4$
Сумма					1

В результате проведенных расчетов по определению весов каждого подхода с использованием метода анализа иерархий для согласования оценок, полученных различными подходами, определены следующие весовые коэффициенты:

- для результата, полученного с использованием доходного подхода - 0,4;
- для результата, полученного с использованием сравнительного подхода - 0,6.

Результаты расчета итогового значения рыночной стоимости оцениваемого объекта с учетом НДС, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, ограничений и округлений, представлены в табл. 76.

Таблица 76.

Результаты расчета итогового значения рыночной стоимости оцениваемых объектов, с учетом НДС

Наименование объекта недвижимости	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода	Доходный подход, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, руб., с НДС
нежилое помещение общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв. м, расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31	37 894 000	0,6	35 059 000	0,4	36 760 000

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Результаты расчета итогового значения рыночной стоимости оцениваемого объекта без учета НДС, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, ограничений и округлений, представлены в табл. 77.

Таблица 77.

Результаты расчета итогового значения рыночной стоимости оцениваемых объектов, без учета НДС

Наименование	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Коэффициент, учитывающий величину НДС	Рыночная стоимость, руб., без НДС
нежилое помещение общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв. м, расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31	36 760 000	1,18	31 153 000

Источник. 1. Расчет Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 563,4 (пятьсот шестьдесят три целых четыре десятых) кв. м, расположенного на 1 этаже жилого многоквартирного дома по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, ограничений и округлений, без учета НДС, составляет:

31 153 000

(Тридцать один миллион сто пятьдесят три тысячи)
рублей

Оценщик



И. А. Попов

Генеральный директор



Л.Ф. Луценко

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ.
5. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ.
6. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 21 июля 2014 г. № 225-ФЗ.
7. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
8. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
9. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
11. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.

2. Методическая литература

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

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

1. https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_biznes_613557597

Готовый бизнес

Рассматривать, купить, продать, объявление



Цена: **8 800 000 руб.**

Позвоните: **Сергей**
☎ 8 800 402 79 10

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Ханты-Мансийский АО, Нефтеюганск

Адрес: 14 микр. Зона 10



Узнайте, как привести покупателей в свой бизнес с Avito Промо

Avito ПРОМО

Вместе с нами вы сможете:

- Привлечь внимание покупателей
- Увеличить конверсию
- Вывести объявление в топ
- Получить больше заявок

Хотите больше?

- Привлечь больше клиентов

УПРАВЛЕНИЕ АРЕНДОЙ НЕДОРОГО

Создание бизнес-плана

Проводим аудит бизнеса и помогаем найти оптимальные решения

Ваше имя



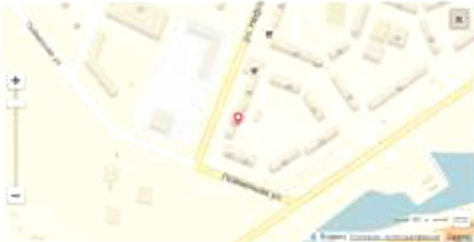
Цена: **8 800 000 руб.**

Позвоните: **Сергей**
☎ 8 800 402 79 10

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Ханты-Мансийский АО, Нефтеюганск

Адрес: 14 микр. Зона 10



Узнайте, как привести покупателей в свой бизнес с Avito Промо

Avito ПРОМО

Вместе с нами вы сможете:

- Привлечь внимание покупателей
- Увеличить конверсию
- Вывести объявление в топ
- Получить больше заявок

Хотите больше?

- Привлечь больше клиентов

УПРАВЛЕНИЕ АРЕНДОЙ НЕДОРОГО

Создание бизнес-плана

Проводим аудит бизнеса и помогаем найти оптимальные решения

Ваше имя

Предлагаю торговлю площадью 80 м²

Большая торговая площадь. Соборный дом в центре под торговой маркой. Торговля

Почтовый адрес: 571017000

✦ объявление

📞 позвонить

📄 просмотреть

📧 написать

📱 скачать

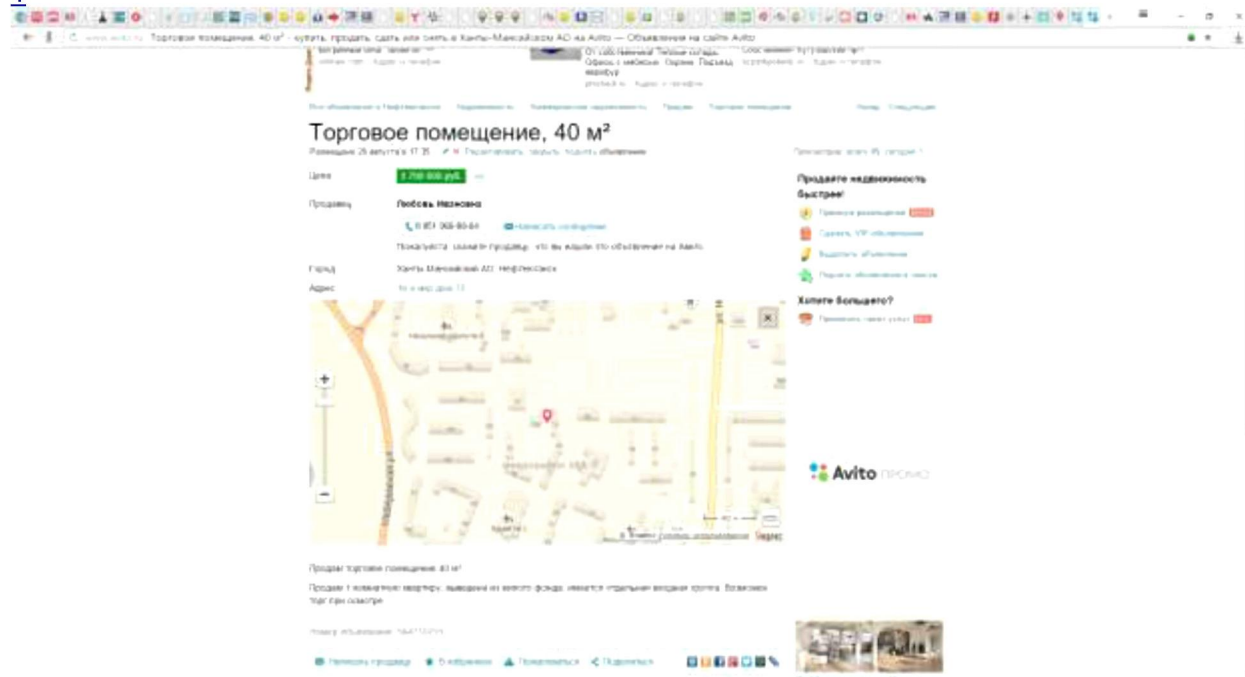
📧 написать

📱 скачать

2.

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_40_m_56471073

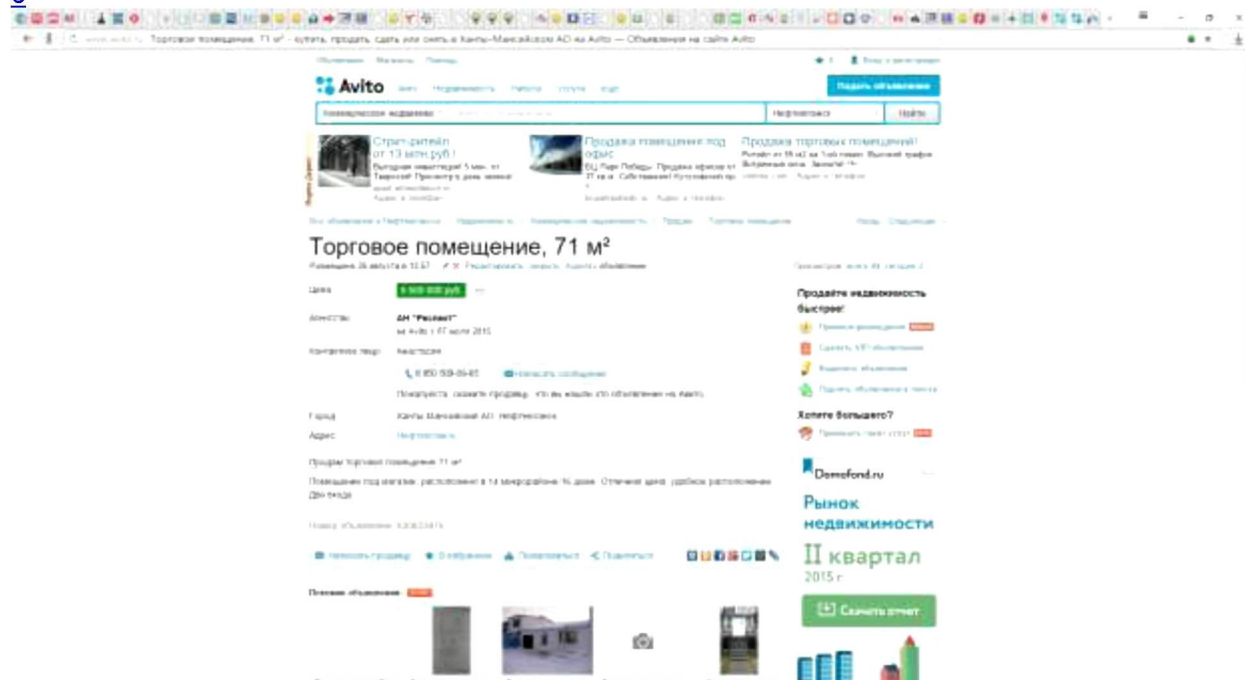
1



3.

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_71_m_63062387

6



4.

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_73.9_m_496532967

Продам торговое помещение, 73.9 м²

Район: 15 миль в 55 км

Цена: **6 500 000 руб.**

Агентство: **ЭТАЖ**

Контактное лицо: Дамир

Город: Ханты-Мансийский АО, Нефтеюганск

Адрес: 12 км

Продам торговое помещение 73.9 м². Предлагается действующий продовольственный магазин расположенный в 12 километрах в жилом микрорайоне для выделенный из жилого фонда с отдельной входной группой. Магазин оборудован холодильным оборудованием, стеллажами. Возможна эксплуатация под офис, не большой магазин, кофейня, кондитерская, торговля цветами и т.д.

7 фотографий 2% объявлений

31.03.2019

Подарочные сертификаты на товары и услуги

Продажи недвижимости быстрее!

Правильное размещение объявлений

Скорость и эффективность

Высокая конверсия

Полный функционал и поддержка

Хотите больше?

Привлеките клиентов

Domofond.ru

Поиск квартир по районам

Начать поиск

Ключи

50% скидка

Продам торговое помещение, 73.9 м²

Район: 15 миль в 55 км

Цена: **6 500 000 руб.**

Агентство: **ЭТАЖ**

Контактное лицо: Дамир

Город: Ханты-Мансийский АО, Нефтеюганск

Адрес: 12 км

Продам торговое помещение 73.9 м². Предлагается действующий продовольственный магазин расположенный в 12 километрах в жилом микрорайоне для выделенный из жилого фонда с отдельной входной группой. Магазин оборудован холодильным оборудованием, стеллажами. Возможна эксплуатация под офис, не большой магазин, кофейня, кондитерская, торговля цветами и т.д.

7 фотографий 2% объявлений

31.03.2019

Подарочные сертификаты на товары и услуги

Продажи недвижимости быстрее!

Правильное размещение объявлений

Скорость и эффективность

Высокая конверсия

Полный функционал и поддержка

Хотите больше?

Привлеките клиентов

Domofond.ru

Поиск квартир по районам

Начать поиск

Ключи

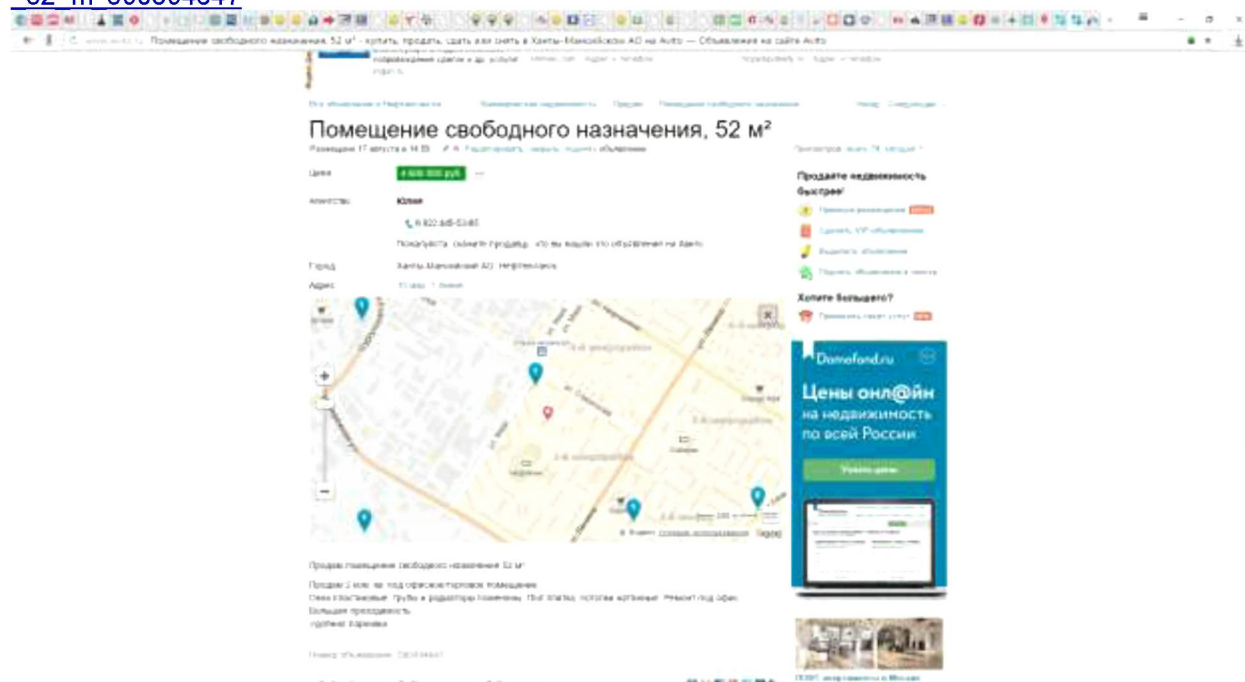
50% скидка

Смарт-часы и часы

Часы, часы, часы

5.

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya
52 m 590394647



6.

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_91.4_m_608636211

Офисное помещение, 91.4 м²
 Расположен 12 июля в 19:00 — купить, продать, сдать или снять в Карты-Масштабы АС на Авто — Объявление на сайте Авто

Продайте недвижимость быстрее!
 Прямые предложения
 Сдать в аренду
 Выставить объявление
 Подать объявление в топ

Хотите больше?
 Прямые предложения

Domofond.ru
 Поиск квартир по районам

Начать поиск

Цена: **8 500 000 руб.**

Адрес: **Маяк**
 на Авто с июля 2014

Тип: **Карты-Масштабы АС** Недвижимость

Агент: **нефтьмасштабы.ру**

09.06.2014 13:06

Продаю офисное помещение 91.4 м²
 Продаю в связи с открытием офисного помещения общей площадью 91.4 кв. м с удобным видом.
 Расположен на первом этаже многоэтажного дома, выведен из жилищного фонда в 2000 году, в собственности. Владельцы: 100%

Почему именно?
 Идеально подходит для размещения офиса в центре города.

СРО от 35 000
 Цена: СРО от 35 000 руб.
 1 кв. м в СРО от 350 руб/кв. м (включая)
 Регистрация: 90, 90% оплата
 Агент: нефтьмасштабы.ру

7. <http://neftejugansk.naydidom.com/search/adpage/149106610.html>

Покупка-продажа коммерческой недвижимости в Нефтеюганске. Купить коммерческую недвижимость в Нефтеюганске. Фото

neftejugansk.naydidom.com

Сделка: Продажа Тип недвижимости: Коммерческая недвижимость Регион: Нефтеюганск Выбрать регион

Цена: 7 000 000 ₽ Показано: 1 из 10 фото

Продажа, Офисы, 86 00 кв.м



Руб: 7 000 000
 (USD: 100 000)
 EUR: 91 690)
 кв. 2 м

Этаж: Пятый
 110 86 00 м²

Офис находится в новом, светлом здании. Планировка, позволяющая эффективно использовать и 2 этажа 1 этаж - кабинетный район 2 этаж - зона общего пользования, конференц-зал, переговорная

Посмотреть контакты

Оставьте нам ваш e-mail
 И мы будем отправлять вам на почту лучшие предложения

Ваш e-mail:

Реклама от Google

Коммерческие помещения.
 Застройщик: Сделка: 2010 г. м. 100 кв. м. 100 кв. м.
 (расположение: 1-й этаж)
 Цена от застройщика: Инвестиция: 100 кв. м.
 Статус: Договор: 100 кв. м.
 Коммерческий объект: 100 кв. м.

neftejugansk.naydidom.com

8.

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_83.9_m_655726275

Помещение свободного назначения, 83.9 м²
 Помещение 83.9 м² в ОГЗ. З/Ж. Подъездный этаж. Подполье, оборудованное.

Цена: 2 200 000 руб.

Агент: Ольга Сергеевна
 на Avito с 12 августа 2016
 ☎ 8 800 700-71-61 [Написать сообщение](#)

Тип: Коммерческая недвижимость
Адрес: 11 микрорайон, 26 в дом

Узнайте, как привести покупателей в свой бизнес с Avito Про

Avito ПРОМО
 Быстро продать, эффективно

СРО от 35 000
 Договор СРО от 35 000 руб.
 в день и сумму от 1000 траншей
 Работает 24/7, 800+ клиентов
 Удобно, быстро, безопасно

Узнайте, как привести покупателей в свой бизнес с Avito Про

Avito ПРОМО
 Быстро продать, эффективно

СРО от 35 000
 Договор СРО от 35 000 руб.
 в день и сумму от 1000 траншей
 Работает 24/7, 800+ клиентов
 Удобно, быстро, безопасно

Продать помещение свободного назначения 83.9 м²
 Продается торговое офисное нежилое помещение, расположенное в жилом доме на первом этаже с отдельным входом с улицы. В помещении выполнен хороший ремонт и данный объект разделен на две кабинеты, возможно объединение в одну площадь. Пол покрыт ламинатом, стены обшиты гипсокартоном, сделан ремонт потолка. Подойдет как для небольшого кафе/магазина, так и для офиса. Также можно использовать для хранения каких-либо товаров. В помещении хорошая естественная освещенность. Ждем ваших предложений!

Идентификационный номер: 655726275

9.

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_160_m_645321886

Помещение свободного назначения, 160 м²
Размещено 25 октября в 17:35

Цена: 10 000 000 руб.

Адрес: Тюмень, на Авио с августа 2014
Телефон: 8 (922) 447-65-99

Тип: Коммерческая недвижимость

Агент: Илья Александрович, доверен

Описание: Помещение свободного назначения, 160 м², на Авио с августа 2014. Помещение находится в центре города, в шаговой доступности от всех объектов инфраструктуры. Помещение подходит для размещения магазина, офиса, склада, мастерской и т.д.

Помещения, которые вы можете увидеть:

- Продайте недвижимость быстрее!
- Промышленные помещения
- Склады и мастерские
- Помещения для бизнеса
- Хотите больше?
- Продайте недвижимость быстрее!

Узнайте, как привести покупателей в свой бизнес с Avito Про.

Avito ПРО
Бизнес-реклама

Сделка недели
Сделка недели: 8 000 000 руб.
Продажа недвижимости в центре города.

Цена: 10 000 000 руб.

Адрес: Тюмень, на Авио с августа 2014
Телефон: 8 (922) 447-65-99

Тип: Коммерческая недвижимость

Агент: Илья Александрович, доверен

Описание: Помещение свободного назначения, 160 м², на Авио с августа 2014. Помещение находится в центре города, в шаговой доступности от всех объектов инфраструктуры. Помещение подходит для размещения магазина, офиса, склада, мастерской и т.д.

Помещения, которые вы можете увидеть:

- Продайте недвижимость быстрее!
- Промышленные помещения
- Склады и мастерские
- Помещения для бизнеса
- Хотите больше?
- Продайте недвижимость быстрее!

Узнайте, как привести покупателей в свой бизнес с Avito Про.

Avito ПРО
Бизнес-реклама

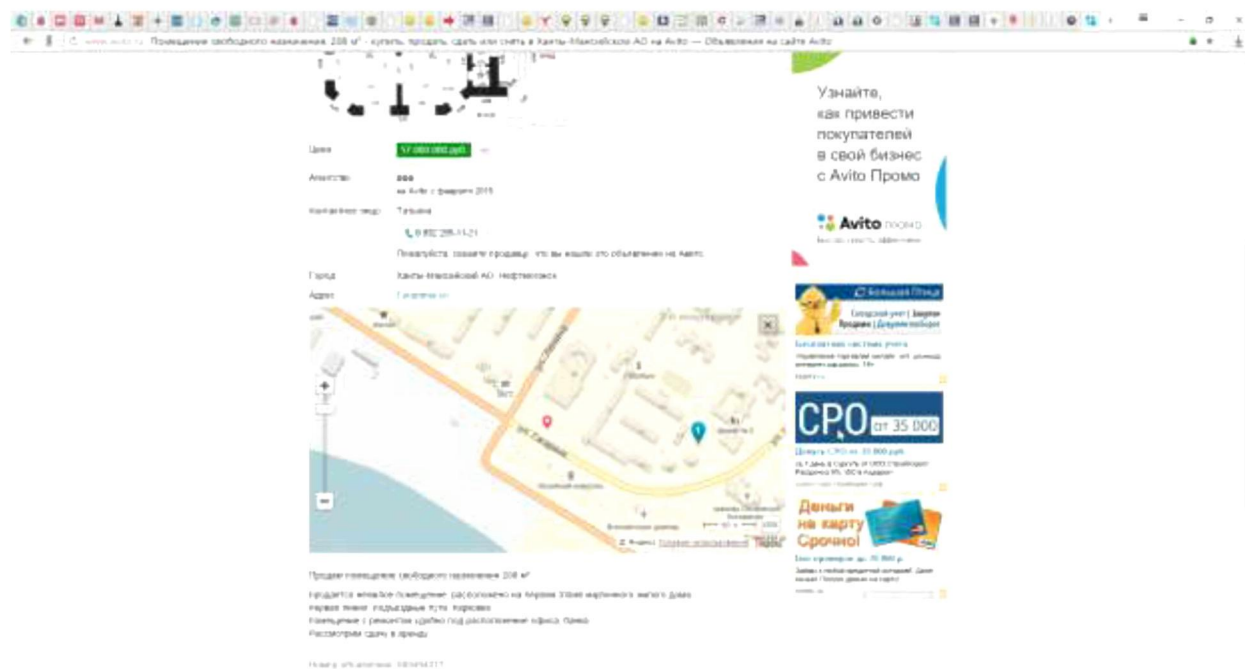
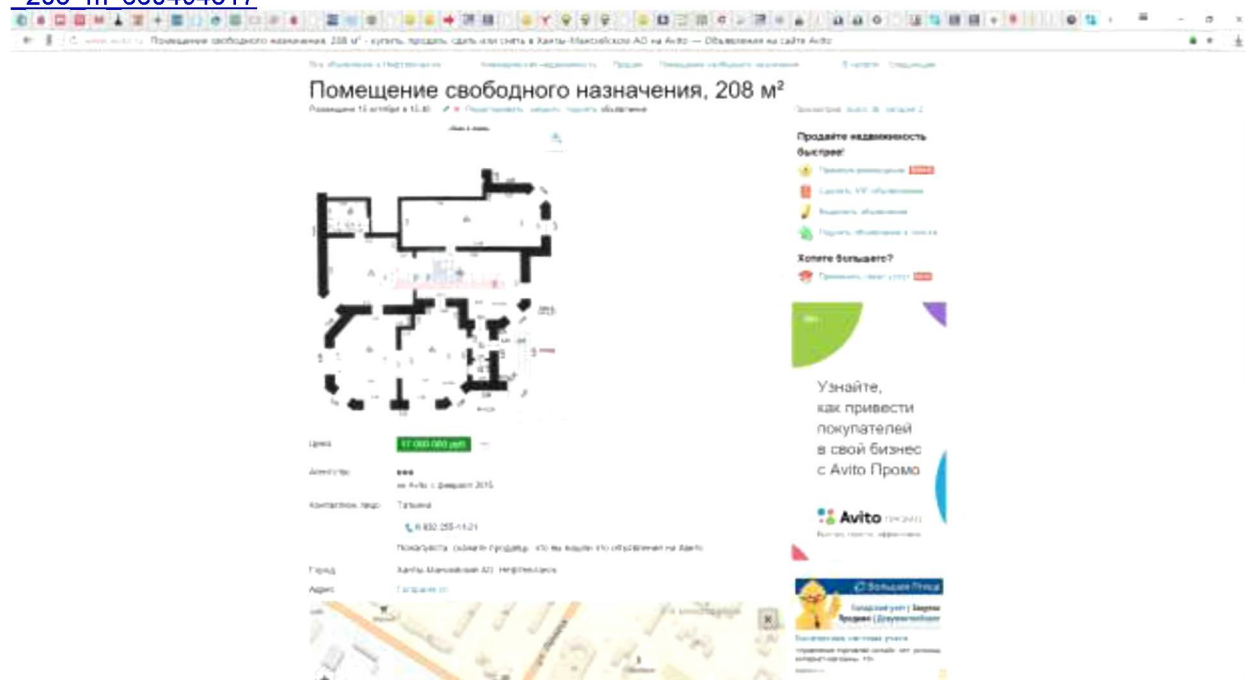
Сделка недели
Сделка недели: 8 000 000 руб.
Продажа недвижимости в центре города.

Автомобили в Тюмени
Продажа автомобилей в Тюмени.

Ремонтные работы
Ремонтные работы в Тюмени.

10.

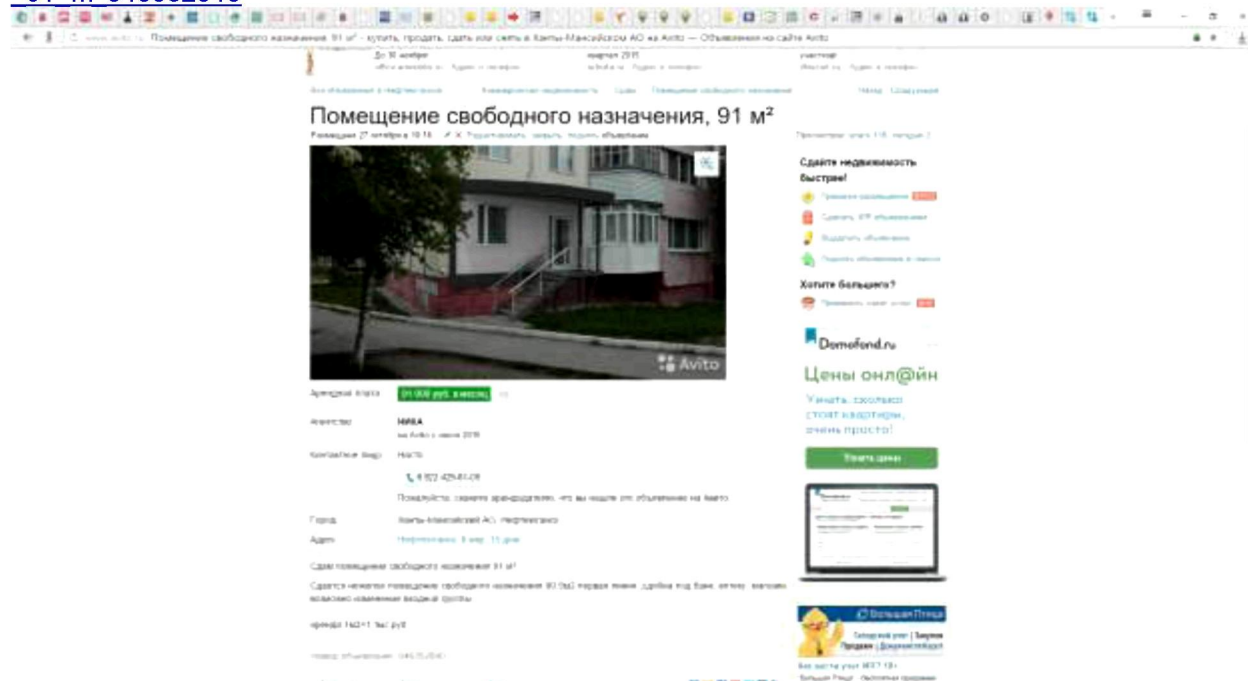
https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_208_m_660494317



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ)
ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

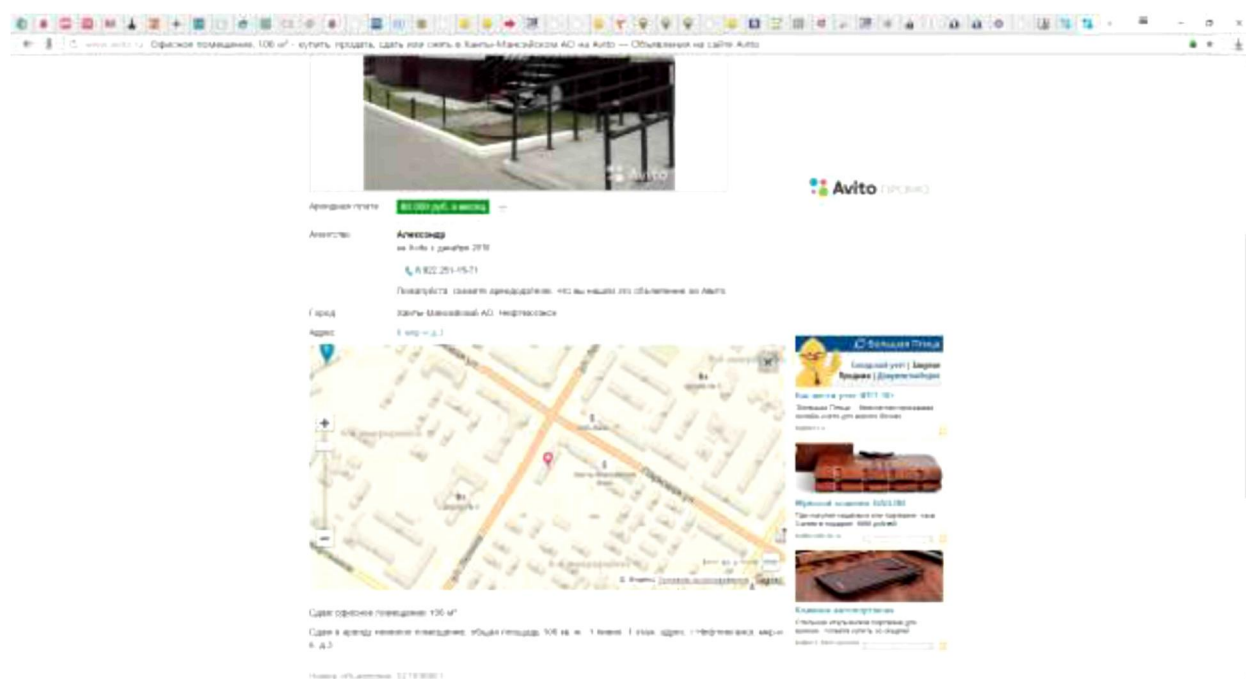
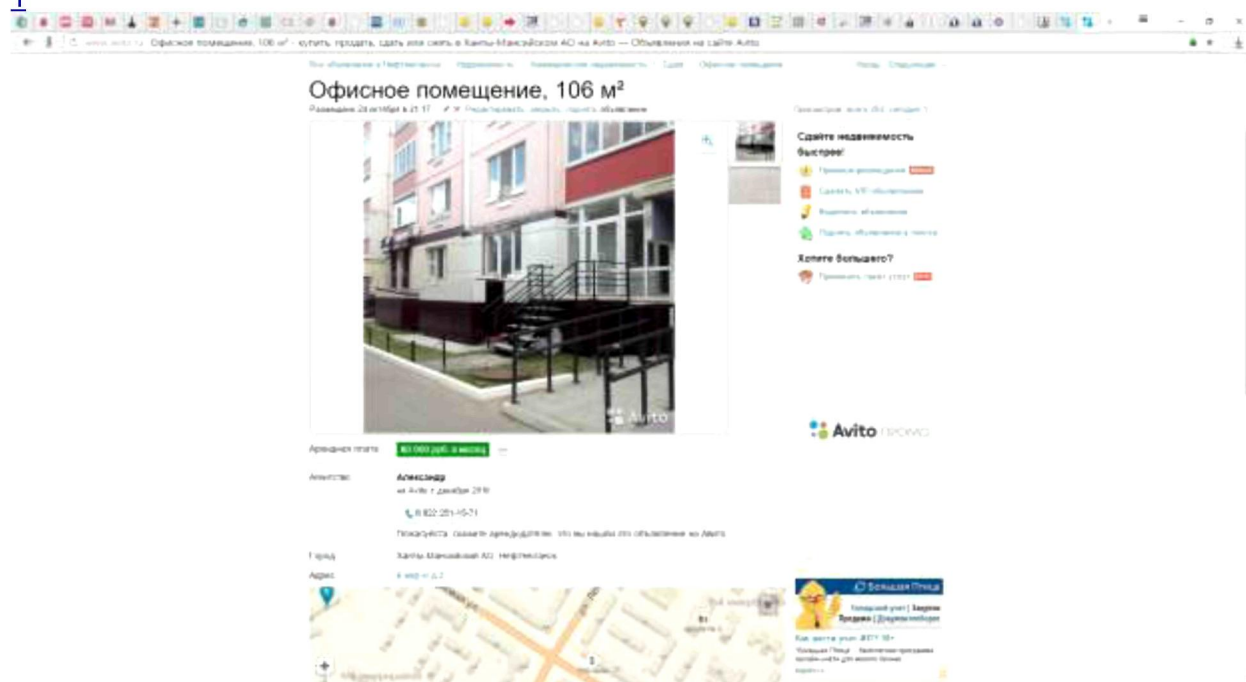
1.

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svolobodnogo_naznacheniya_91_m_646352840

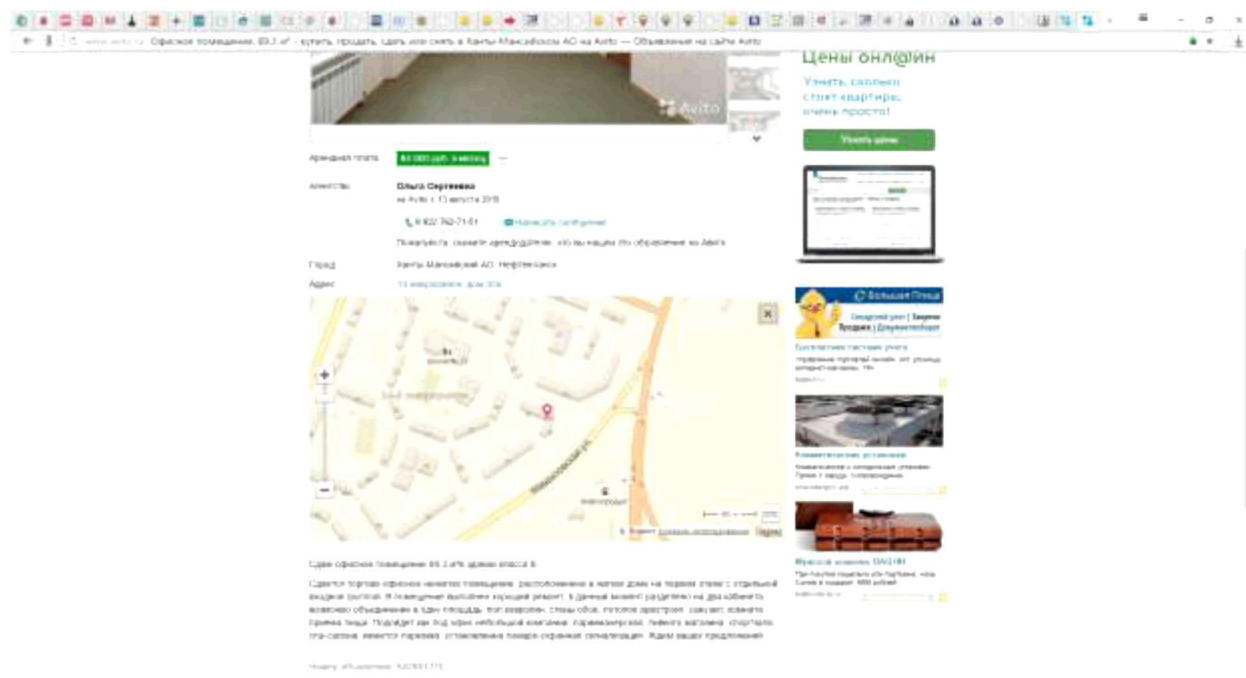
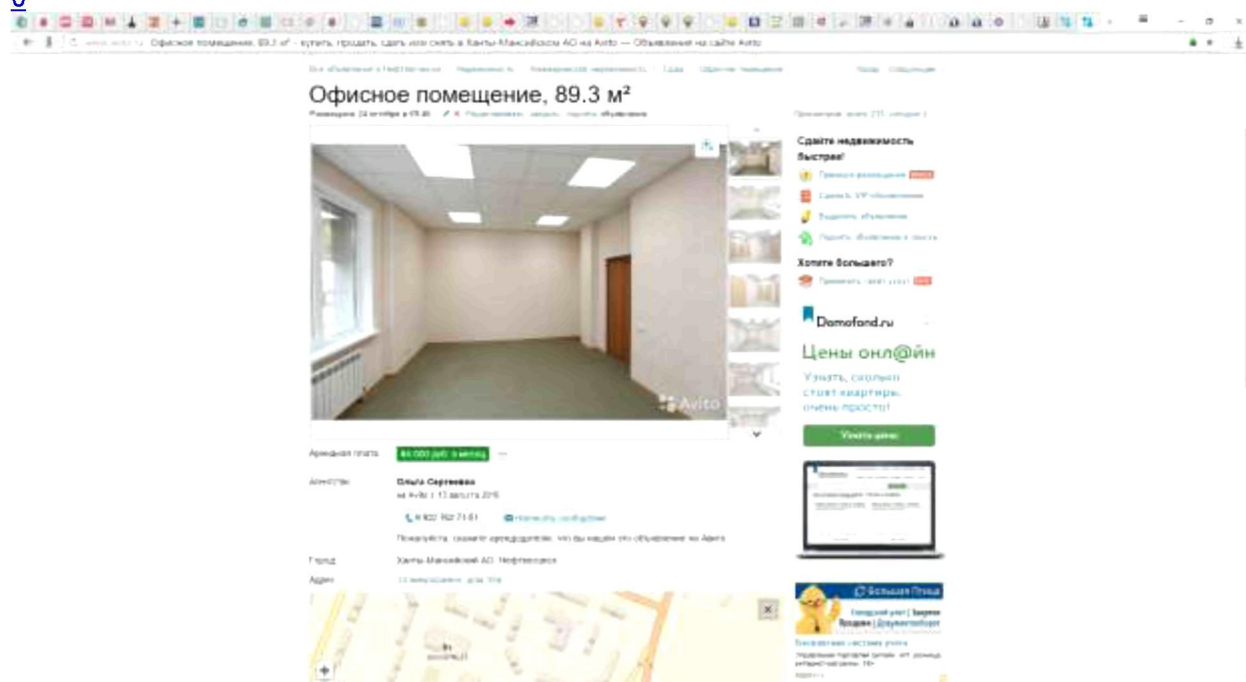


2.

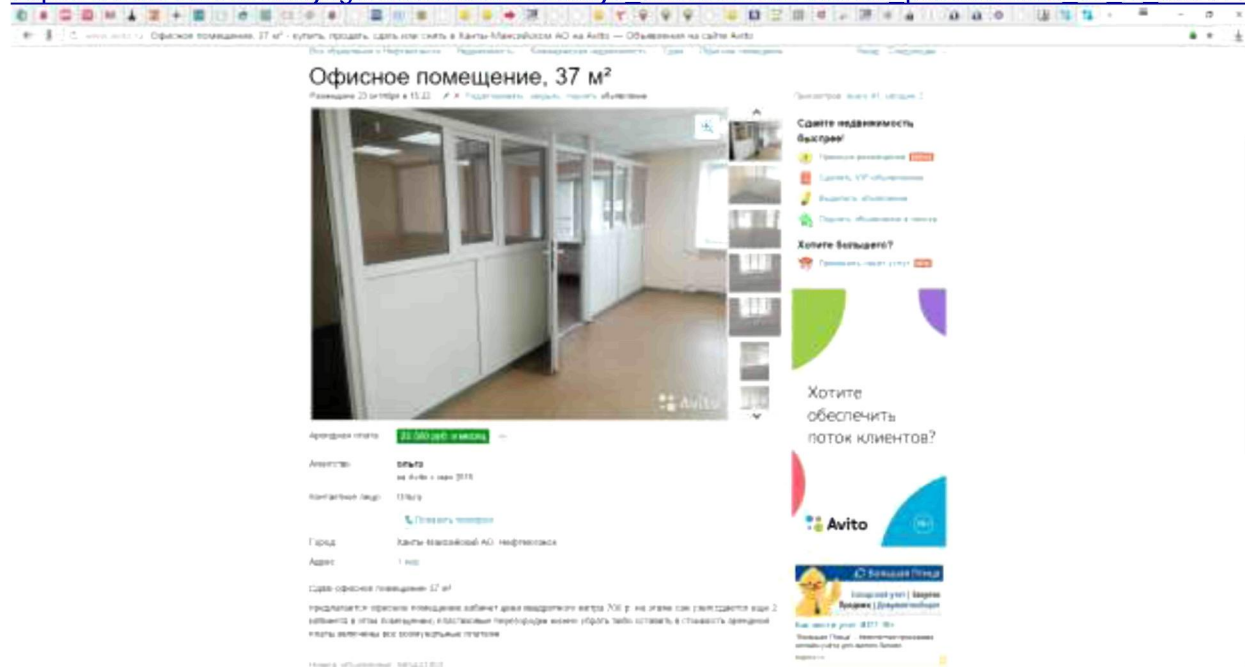
https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_106_m_62169666



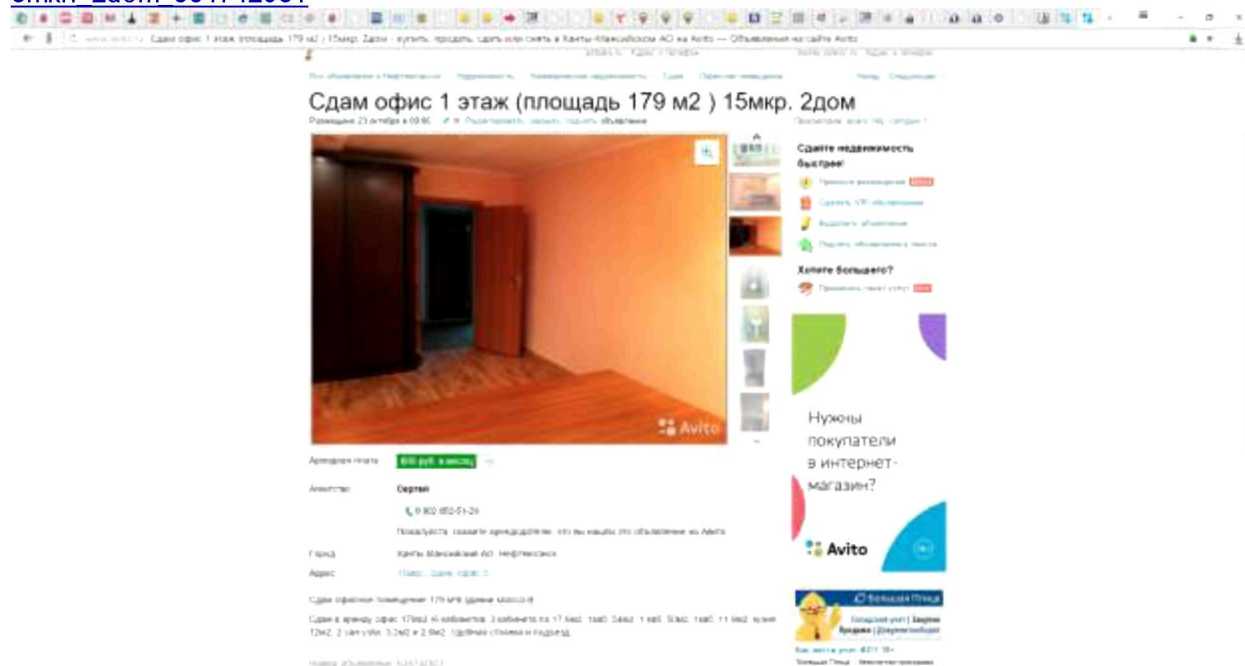
3.
https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_89.3_m_64288127_0



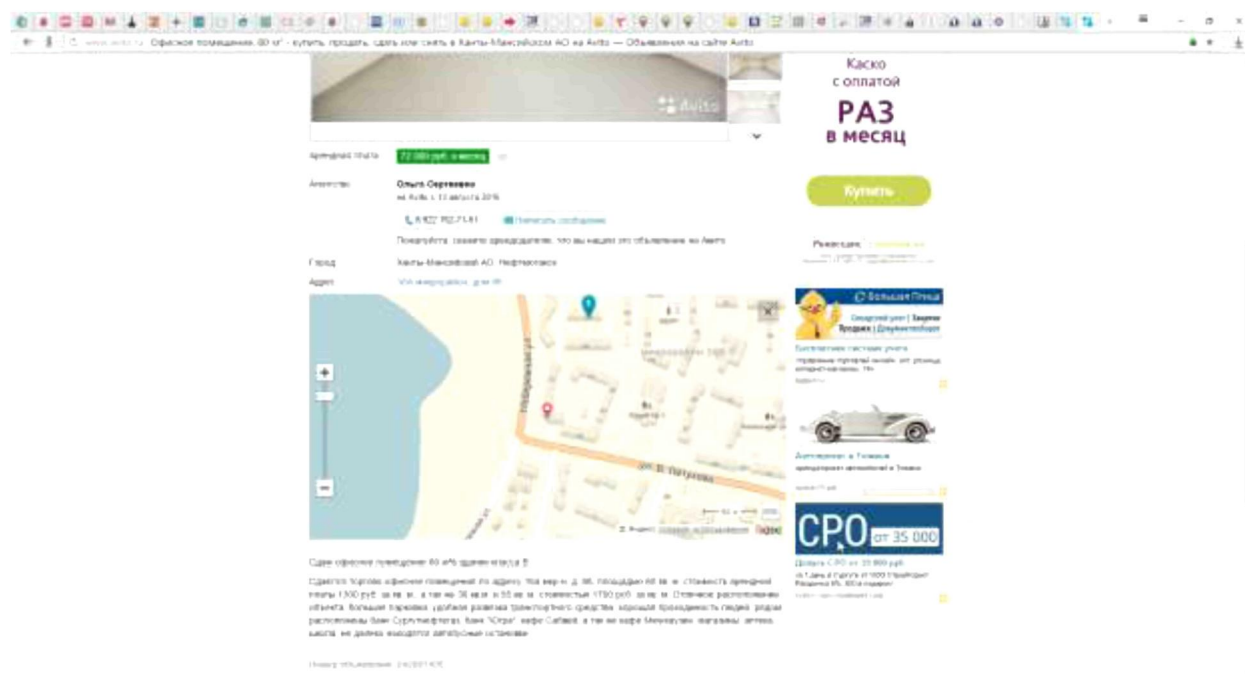
4.

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_37_m_665441903


5.

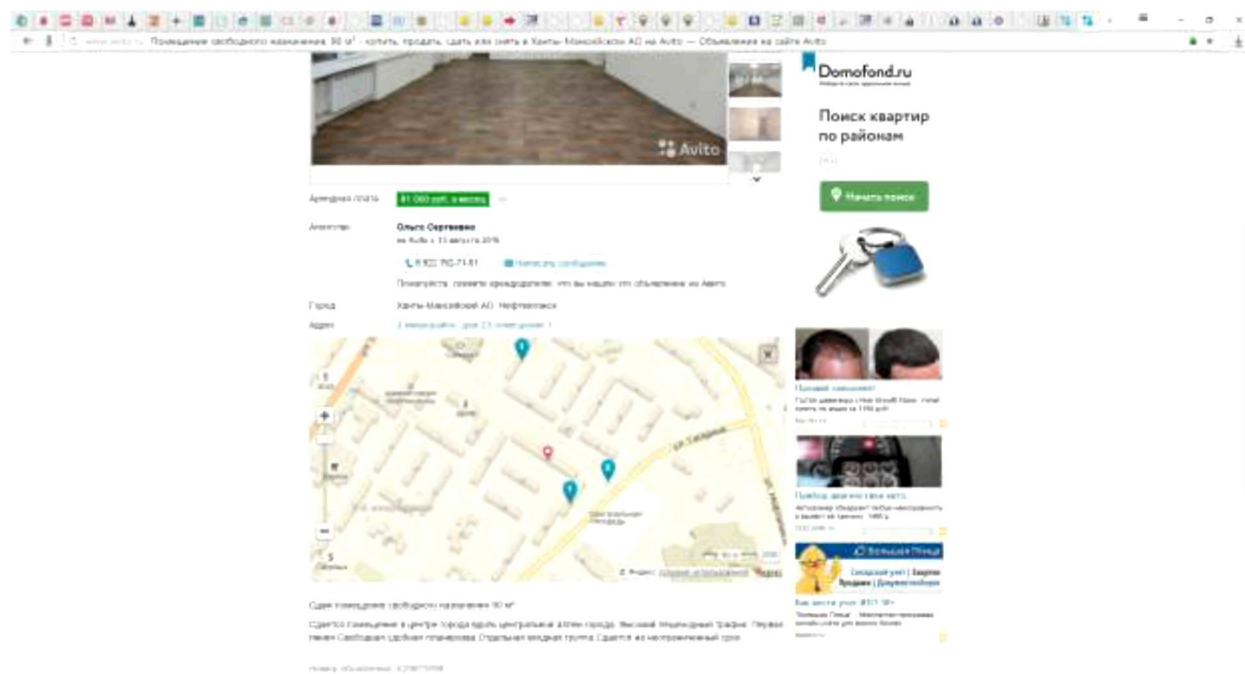
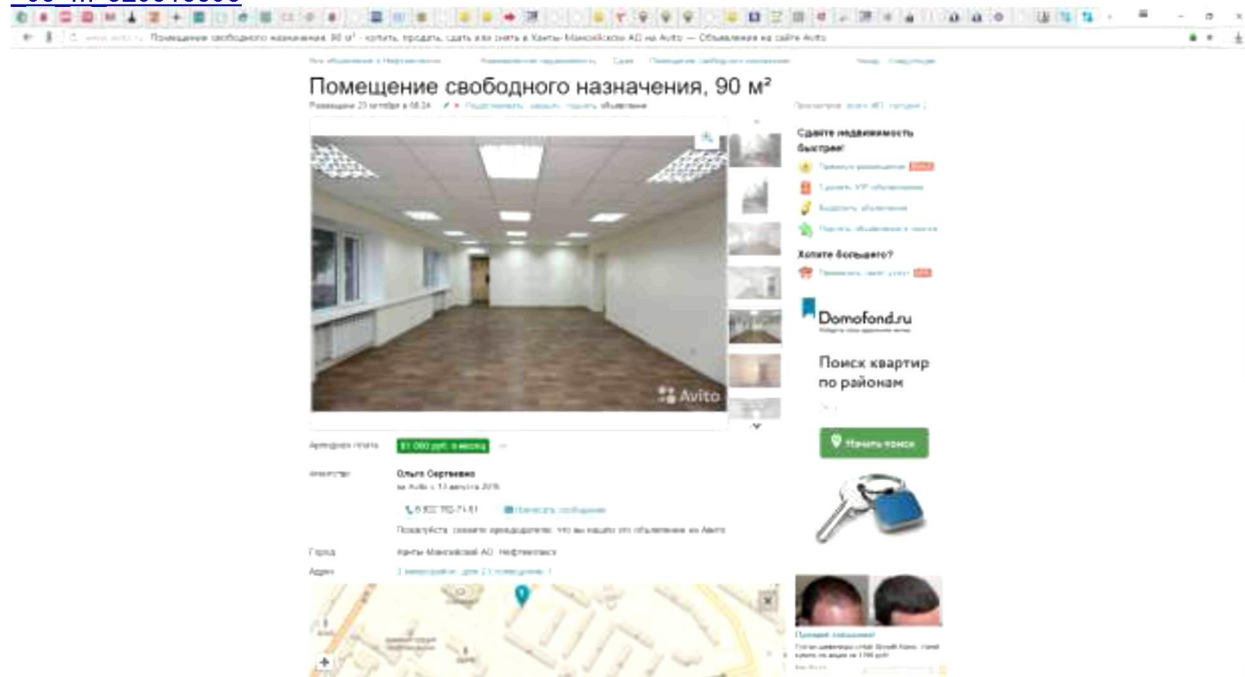
https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_1_etazh_ploschad_179_m2_15mkr_2dom_634742951


https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_80_m_642887495



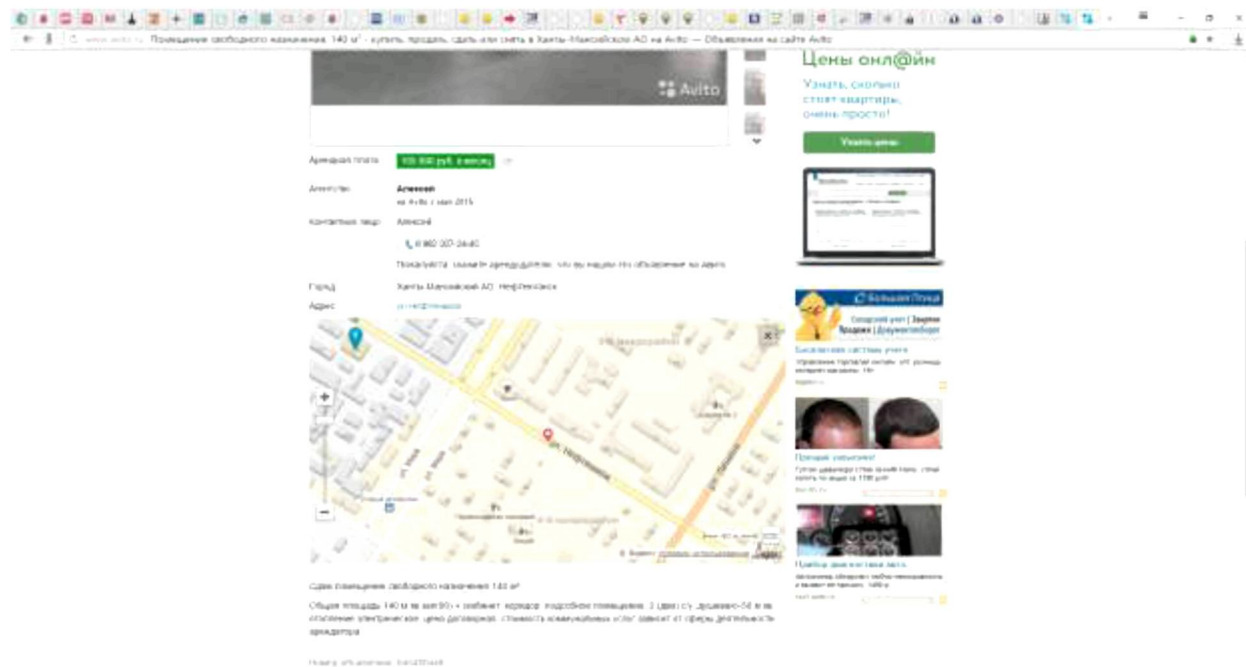
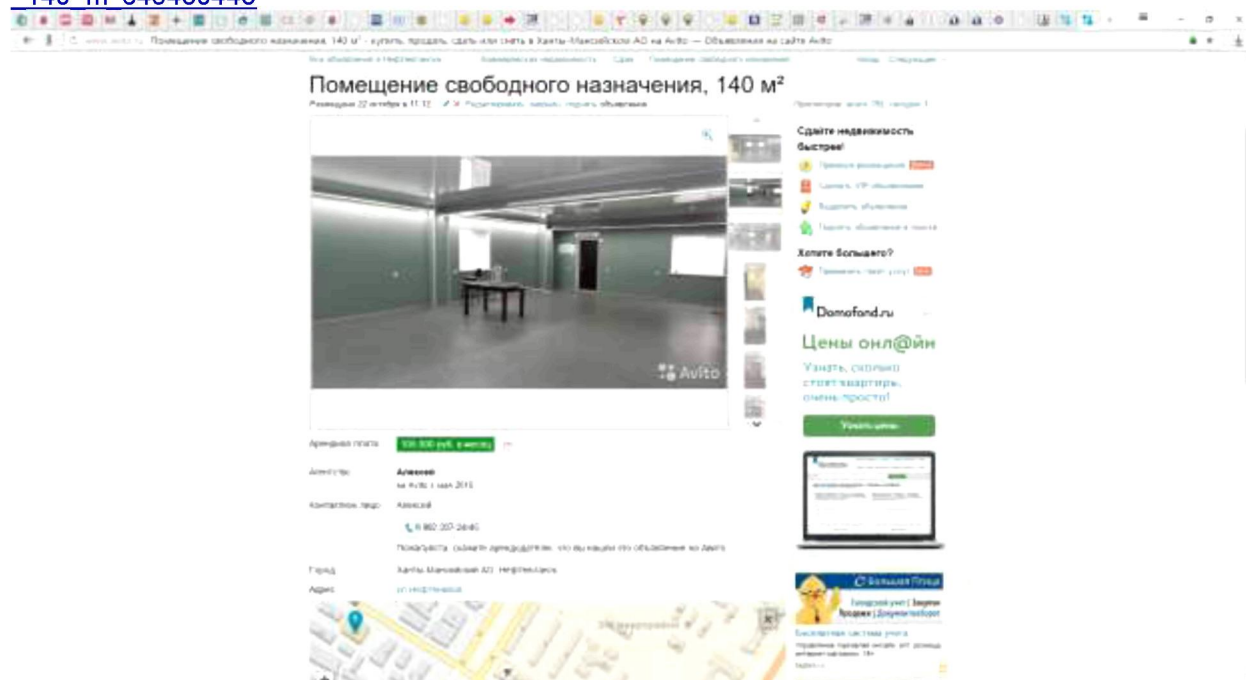
7.

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_90_m_629813098



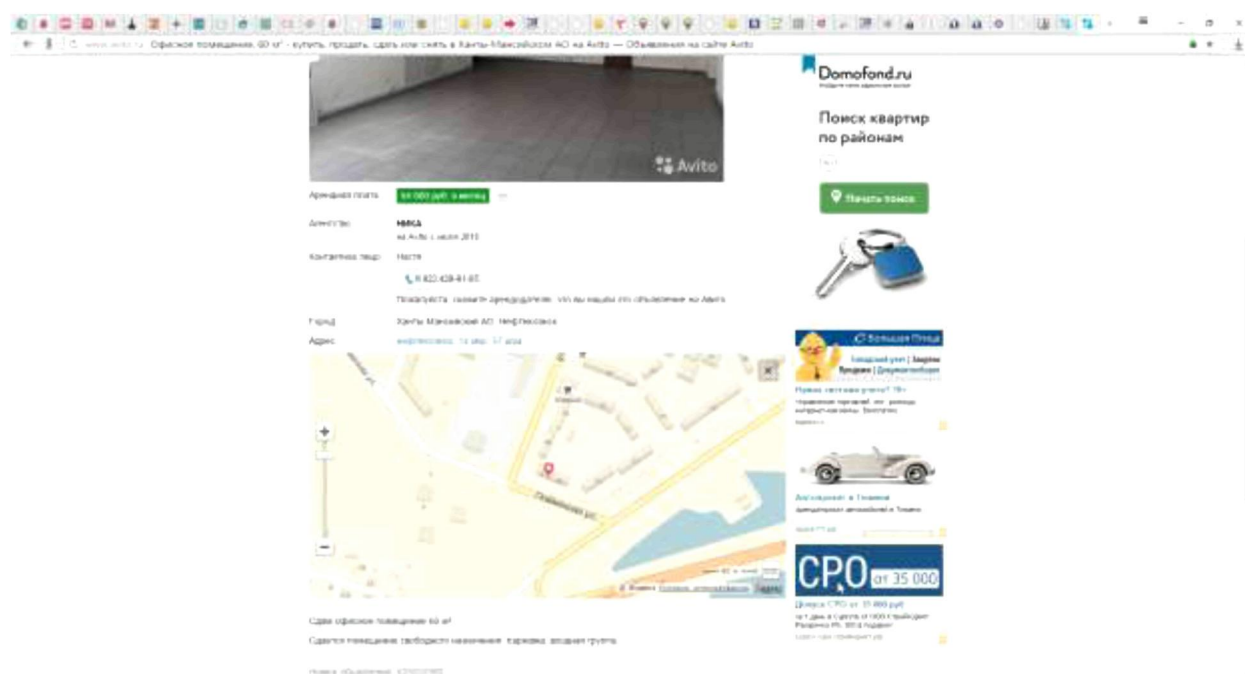
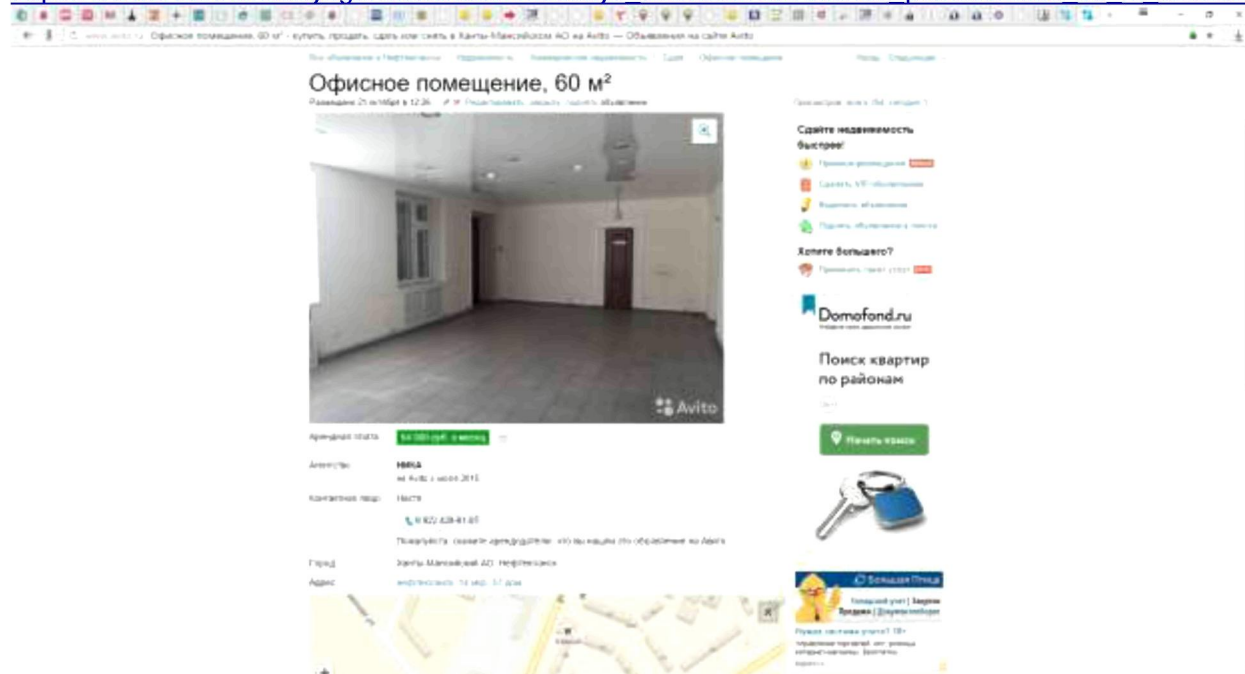
8.

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_140_m_645480448



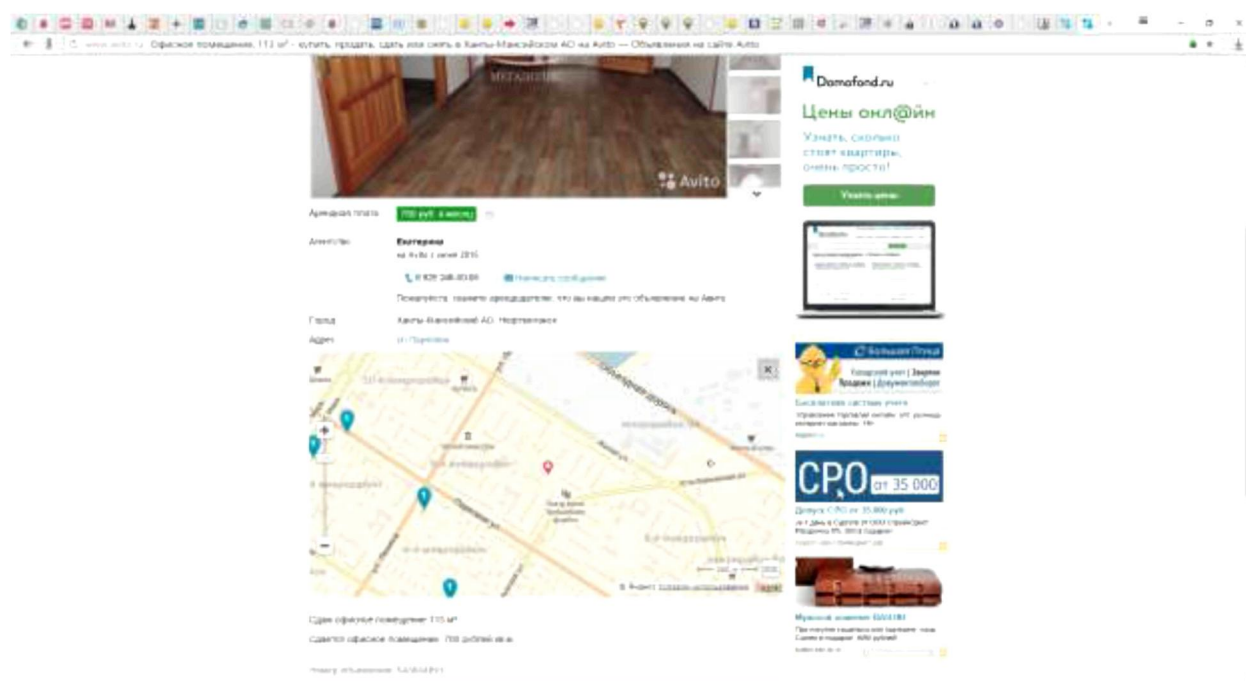
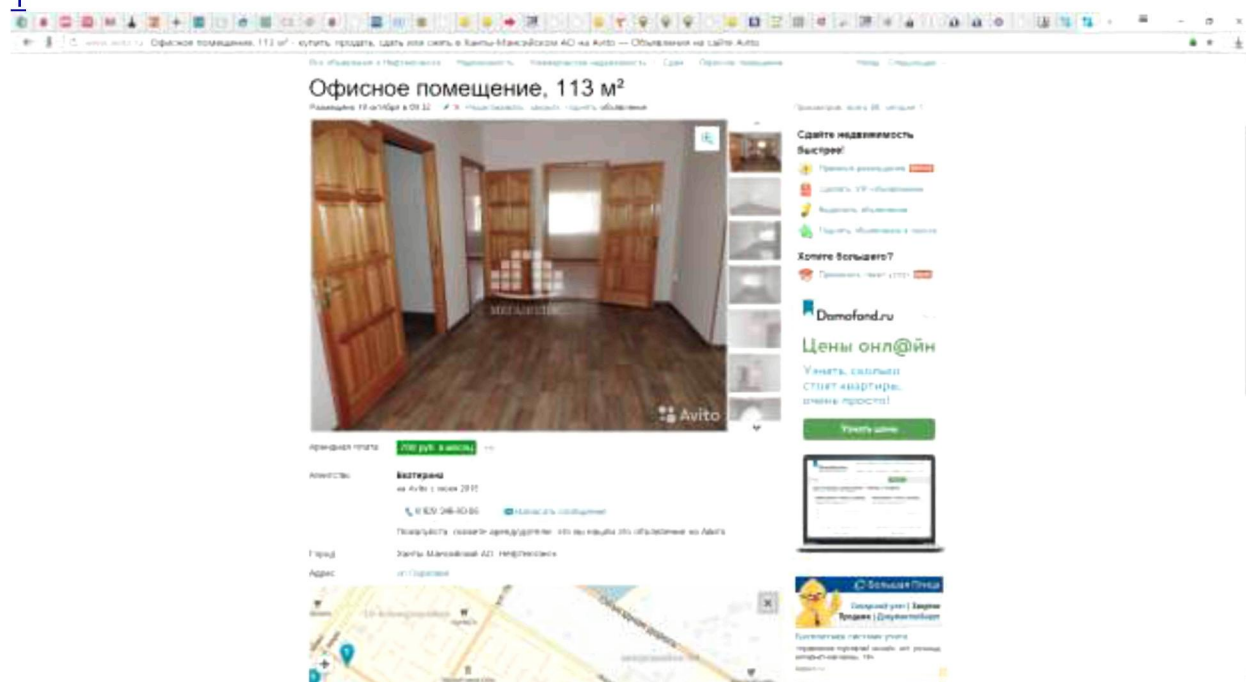
9.

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_60_m_625252582



10.

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_113_m_643604891



ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Управление Федеральной регистрационной службы
по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и
Ямало-Ненецкому автономным округам

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: "28" мая 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.04.2009

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" под управлением
Управляющей компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), данные о
которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев
в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность, общая долевая собственность на общее имущество в
многоквартирном доме, доля в праве 5634/26922

Объект права: офисные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 563,4 кв. м, этаж 1,
адрес объекта: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,
г.Нефтеюганск, мкр-н 16а, д.63, помещение №31

Общее имущество в многоквартирном доме:
•адрес: микрорайон 16А, дом №4А-5А, г. Нефтеюганск, Ханты-Мансийский автономный округ-
Югра, Тюменская область, Россия
земельный участок (землепользование), категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: строительство жилого дома №4А-5А с встроенно-пристроенным
магазином, общая площадь 2953 кв. м
•адрес: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра,
г.Нефтеюганск, мкр-н 16а, д.63
жилой дом, жилое, общей площадью 324,5 кв.м., этажность -6, технический этаж, подз.этажность
-подвал, инв.№ 71:118:002:000041030

Кадастровый (или условный) номер: 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая
2009 года сделана запись регистрации № 86-72-14/024/2009-135

Регистратор Лунёва О. А.

(подпись)
72118 956471

Иные участники общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 28.05.2009.

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним не зарегистрированы.

Регистратор

Лунёва О. А.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
по Ханты-Мансийскому АО — Югра
Нефтеюганское подразделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Объект	Офисные помещения.
Район	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Населенный пункт	г.Нефтеюганск
Район застройки	
Месторождение	
Улица	16А микрорайон
№ дома (строения)	дом № 63,помещение № 31
Корпус	

Инвентарный номер	71:118:002:000041030:0001:20031					
Реестровый номер	040408:002:000041030:0001:20031					
Кадастровый номер	86	20	000072	0020	71:118:002:000041030:0001:20031	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 04.04.2008



I. Регистрация права собственности

Записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
--------	---	--	---	--

II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

Площадь участка					
по документам	фактически	застроенная	Незастроенная площадь		
			замоощенная	озелененная	прочая
1	2	3	4	5	6
0	0	0	0	0	0

III. Благоустройство здания - кв. м.

допровод	Отопление						Централиз. горячее водоснабжение	Ванны		
	от ТЭЦ	групп. котельн.	соб. котельн.	от АОГВ	печное	другое		С центр. горяч. водосн.	С газовыми колонками	С дровяными колонками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
563,4	563,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	563,4	0,0	0,0	0,0

сигнализация	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализация
	Централизованное	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые				
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
563,4	0,0	0,0	563,4	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0

IV. Общие сведения

значение офисные помещения

пользование по назначению

число мест (мощность), 563,4 м2

V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей

часть здания	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объём (куб.м)
2	3	4	5	6	
	Офисные помещения.	$\begin{aligned} &(((15,80+26,67)/2)*13,34)+(((4,68+10,44)/2)*13,28) \\ &+(((5,0+10,38)/2)*13,23)+8,50*1,58+1,83*1,44/2+2, \\ &36*1,32/2+2,88*2,16/2+2,39*1,38/2+2,03*1,30/2+1, \\ &98*3,13/2+0,60*1,40+(((8,87+11,34)/2)*6,39)+((2 \\ &6,67+32,15)/2)*6,51)+0,39*4,91+2,71*7,27+5,11*0, \\ &39+(((8,78+11,35)/2)*6,51)-(4,99+2,50)/2*5,60- \\ &2,55*7,14-(2,55+1,95)/2*0,59-(4,86+2,58)/2*5,60- \\ &2,49*7,00-(2,49+1,99)/2*0,69 \end{aligned}$	776,6	3,3	2563
	Крыльца	$1,33*5,34+4,80*1,46+3,43*3,42+7,27*2,56+1,96*1, \\ 0,92+1,96*10,53+2,66*4,60$	98,7		

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

в А. Офисные помещения.

Год постройки 2007 г.

Число этажей 1

с капитальности 1

Вид отделки улучшенная

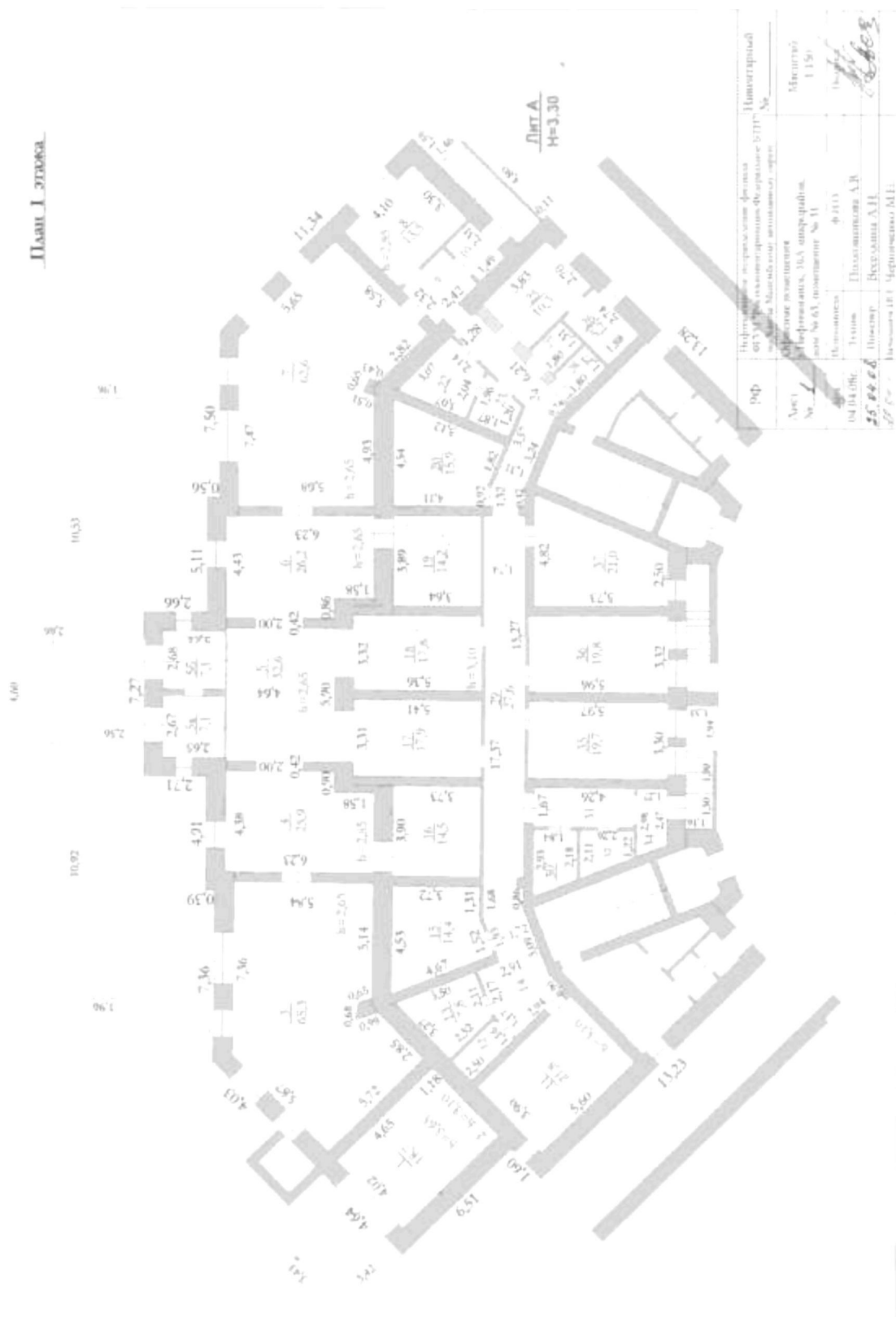
1. Наименование конструктивных элементов	2. Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	3. Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	4. Вид отделки				5. Процент износа в строении	6. Текущие изменения износа %	
			Удельный вес по толщине	Потери к уд. весу в %	Удельный вес с поправками	Износ в %		эле-мента	в стро-еии
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Полы	ж/б свай, монолитный ж/б ростверк		17	1	17	0	0,00		
Стены и перегородки	стены-пустотелый керамический кирпич, пластиковый прессованный, перегородки и-полнотелый керамический кирпич		22	1	22	0	0,00		
Перекрытия	сборные железобетонные плиты		14	1	14	0	0,00		
Крыша	рулонный гидроизоляционный материал "ТехноНикол"		2	1	2	0	0,00		
Двери	бетонные мозаичные, линолеум, плитка матовая		6	1	6	0	0,00		
Окна	окна-металлопластиковые с 2-х камерным стеклопакетом, двери-металлические, ПВХ-профиль с остеклением, деревянные		7	1	7	0	0,00		
Внутренние работы	внутренняя-штукатурка, структурные обои, водоэмульсионная окраска, подвесные потолки типа "Армстронг"; наружная-минераловатные плиты АКСИ П-125, облицовочные декоративные плиты "ФАССТ-А" по стальному каркасу		11	1	11	0	0,00		
Внутреннее инженерно-техническое и электрическое устройство	центральное отопление, горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, телефон		16	1	16	0	0,00		
Прочие работы	отметка, крытый		5	1	5	0	0,00		
Итого			100,0		100,0		0,0		

% износа, приведенный к 100

процент износа: (гр 6)х100
удельный вес (гр 7)

= 0 %

План 1. эрхлэ



VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

в А. Офисные помещения.

Год постройки 2007 г.

Число этажей 1

с капитальности 1

Вид отделки улучшенная

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Потери к уд. весу в %	Удельный вес с поправками	Износ в %	Процент износа в строении	Текущие изменения износа %		
								эле-мента	в стро-ении	в %
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Полы	ж/б свай, монолитный ж/б ростверк		17	1	17	0	0,00			
Стены и перегородки	стены-пустотелый керамический кирпич, пластиковый прессованный, перегородки и-полнотелый керамический кирпич		22	1	22	0	0,00			
Перекрытия	сборные железобетонные плиты		14	1	14	0	0,00			
Двери	рулонный гидроизоляционный материал "ТехноНикол"		2	1	2	0	0,00			
Окна	бетонные мозаичные, линолеум, плитка матовая		6	1	6	0	0,00			
Двери	окна-металлопластиковые с 2-х камерным стеклопакетом, двери-металлические, ПВХ-профиль с остеклением, деревянные		7	1	7	0	0,00			
Отделочные работы	внутренняя-штукатурка, структурные обои, водоэмульсионная окраска, подвесные потолки типа "Армстронг"; наружная-минераловатные плиты АКСИ П-125, облицовочные декоративные плиты "ФАССТ-А" по стальному каркасу		11	1	11	0	0,00			
Внутреннее инженерно-техническое и электрическое устройство	центральное отопление, горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, телефон		16	1	16	0	0,00			
Прочие работы	отметка, крыш		5	1	5	0	0,00			
Итого			100,0		100,0		0,0			

% износа, приведенный к 100

процент износа: (гр 8)х100
удельный вес (гр 7)

= 0 %

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование строений и сооружений	№ табл.	Измерит.	Стоим. измерит. по таблице	Ценност. коэфф.	Стоим. после прим. ценност. коэфф.	Стоим. измерит. с поправк.	Количество (объем, площадь)	Восстановительная стоим. в ценах 2008 г.	% износа	Действительная стоим. в ценах 2008 г.
Офисные помещения	28/31 а	куб. м	30,4	1	30,40	301,53	2563	772 821	0	772 821
Ипотечный коэф. по р-нам (исключая)		1,08								







125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-830/14
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-830/14 от 18.12.2014г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Попов Игорь Александрович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	141090, Московская обл., Юбилейный г., ул. Маяковского, д.7/9, кв.1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, наличным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2015 г. по «31» декабря 2015 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	- Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. - Заявление на страхование ответственности оценщика от 18.12.2014г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0609/14-ЦО-1 от 10.04.2014г.

(Потапова Е Ю)

М.П. «18» декабря 2014г.



Страхователь:
Попов Игорь Александрович

(Попов И.А.)

«18» декабря 2014г.



125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77
(800) 700-68-77www.sk-iff.ru
info@sk-iff.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-710/14

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-710/14 от 03.10.2014г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр оценки инвестиций»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	141090, Московская обл., г. Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	26 038,35 (Двадцать шесть тысяч тридцать восемь) рублей 35 копеек
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» октября 2014 года по «31» декабря 2015 года
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с «22» июля 2014 г. и до начала срока действия настоящего Договора
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 03.10.2014г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0608/14-ЦО-1 от 10.04.2014г.



(Потапова Е.Ю.)

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



(Луценко Л.Ф.)

м.п.
«03» октября 2014г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью (111)

Сго обобщенная

листа(ов).

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Л.Ф.

