

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-ТЮ/17-109

от 03 ноября 2017 года

**Оценка справедливой 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Зверева Е.А.", written over a faint circular stamp.

Зверева Е.А.

г. Королёв МО, 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	6
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	6
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	7
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.7. Основные факты и выводы	8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
1.9. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки	9
1.10. Методология определения справедливой стоимости	9
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. Общие положения	12
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	12
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	13
2.4. Описание текущего использования объекта оценки	20
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	20
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
3.1. Общие положения	21
3.2. Анализ рынка недвижимости	21
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	57
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	58
5.1. Общие положения	58
5.2. Общие понятия оценки	58
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	58
5.4. Согласование результатов оценки	64
5.5. Выбор подходов и методов оценки	64
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	66
6.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	66
6.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	75
6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	75
6.4. Согласование результатов оценки	75
VII. ВЫВОДЫ	76
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	77
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	100
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	110

**Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «ОРЕОЛ»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Территория Югра»
господину Сукманову Д.В.**

«03» ноября 2017 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 109 к Договору № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», а именно:

- 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 в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ОАО «АльфаСтрахование».

Оценка проведена по состоянию на 03 ноября 2017 г.

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой 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 и округлений, составляет:

27 692 373

(Двадцать семь миллионов шестьсот девяносто две тысячи триста семьдесят три) рубля

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

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко**



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 109 к Договору № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г.

1. Объект оценки (точное описание, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)).

Объект недвижимости, входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», а именно:

- 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.

2. Характеристики объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объекта оценки:

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

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.

3. Имущественные права на объект оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки, указанные в отчете об оценке без НДС, могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Результаты оценки, указанные в отчете об оценке с НДС, могут быть использованы для иных целей (страхование, продажа объекта оценки). Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **03 ноября 2017 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **03 ноября 2017 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

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 «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)».
7. 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)».
8. 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)».

9. 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)».

10. 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)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

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

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда 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, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

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

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и

Общество с ограниченной ответственностью

полное наименование	«Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Почтовый адрес	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30 марта 2010 года

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Зверева Елена Александровна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г. Регистрационный № 00387 от 16.12.2010 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608619, выдан 03.07.2010 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141067, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	syrkina@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности №0991R/776/90052/6, выдан ОАО «АльфаСтрахование» 13.10.2016 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (письмо №01-1438/16 от 19.12.2016 г. «Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»), включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика №0991R/776/91136/6, выдан 13.10.2016 г. ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Техническое задание № 109 к Договору № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г.

Дата составления отчета

03 ноября 2017 г.

Номер отчета

УКО-ТЮ/17-109

Общая информация, идентифицирующая объект 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..

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный *) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость с НДС, руб.	Итоговая стоимость без НДС**, руб.
86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	не использовался	32 677 000	не использовался	32 677 000	27 692 373,00

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Таблица 1.

Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права	72-НК № 956471 от 28.05.2009 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
2	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 2 Отчета)

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
3	Договоры аренды	Представлены в Приложении 2 Отчета	Копии (Представлены в Приложении 2 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о рынке объекта оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка

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

генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а

также рынки коммерческой и жилой недвижимости.

- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

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

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

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

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки

Общее описание объекта оценки.

При проведении настоящей оценки объектом оценки является 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 оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемый объект недвижимости принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

Объект оценки имеет обременение в виде доверительного управления.

В соответствии со статьей 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.

Аренда – передача недвижимого имущества во временное владение и пользование за плату.

По состоянию на дату проведения оценки оцениваемая недвижимость имеет обременение в виде аренды - передача недвижимого имущества во временное владение и пользование за плату. Сведения о заключенных договорах аренды представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Сведения о заключенных договорах аренды для оцениваемого помещения

№ п/п	Номер договора	Арендатор	Арендуемая площадь, кв.м.	Арендная плата, руб. в мес. с НДС	Состав арендной ставки	Срок действия договора	Условия расторжения договора
1	010417-AB от 01.04.2017	ООО "АВАНГАРД+"	21,8	21 800,0	Включает возмещение расходов на содержание помещений и оплату коммунальных услуг	28.02.2018	По согласованию сторон
2	010417-AB от 01.04.2017	ООО "АВАНГАРД+"	15,5	21 700,0	Включает возмещение расходов на содержание помещений и оплату коммунальных услуг	28.02.2018	По согласованию сторон
3	010417 от 01.04.2017	ИП "Давтян Анастасия Андреевна"	13,5	18 900,0	Включает возмещение расходов на содержание помещений и оплату коммунальных услуг	28.02.2018	По согласованию сторон
4	Договор № 1-ТЮАЮ аренды нежилого помещения от ноября 2017 г. (проект)	АО "ГСК "Югория"	152,8	213 920,0	Включает возмещение расходов на содержание помещений и оплату коммунальных услуг	31.08.2018	По согласованию сторон
5	01022017-17 от 01.02.2017	ООО "ПРИНТ ЭКСПРЕСС"	17,9	17 900,0	Включает возмещение расходов на содержание помещений и оплату коммунальных услуг	31.12.2017	По согласованию сторон
6	23112016-ДИ от 23.11.2016 и Доп. Соглашение №3 к нему от 28.06.2017 г. (проект)	ООО "НПФ-Дивизион"	111,1	117 766,0	Включает возмещение расходов на содержание помещений и оплату коммунальных услуг	31.08.2018	По согласованию сторон

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

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. Учитываются обременения в виде краткосрочных договоров аренды.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик. Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

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

пользовании.

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

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

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

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

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

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

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

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

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

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

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик объекта оценки 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. 4.

Таблица 4.

Данные о виде использования оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Разрешенный вид использования
86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	нежилое помещение

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

2. Местоположение объекта.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ №1; центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями) – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ №4; районы вокруг крупных промышленных предприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) – ТЗ №5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ №6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресе оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресах оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Адрес объекта
86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	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, г. Нефтеюганск, представленных на рис. 1 и на рис. 2.

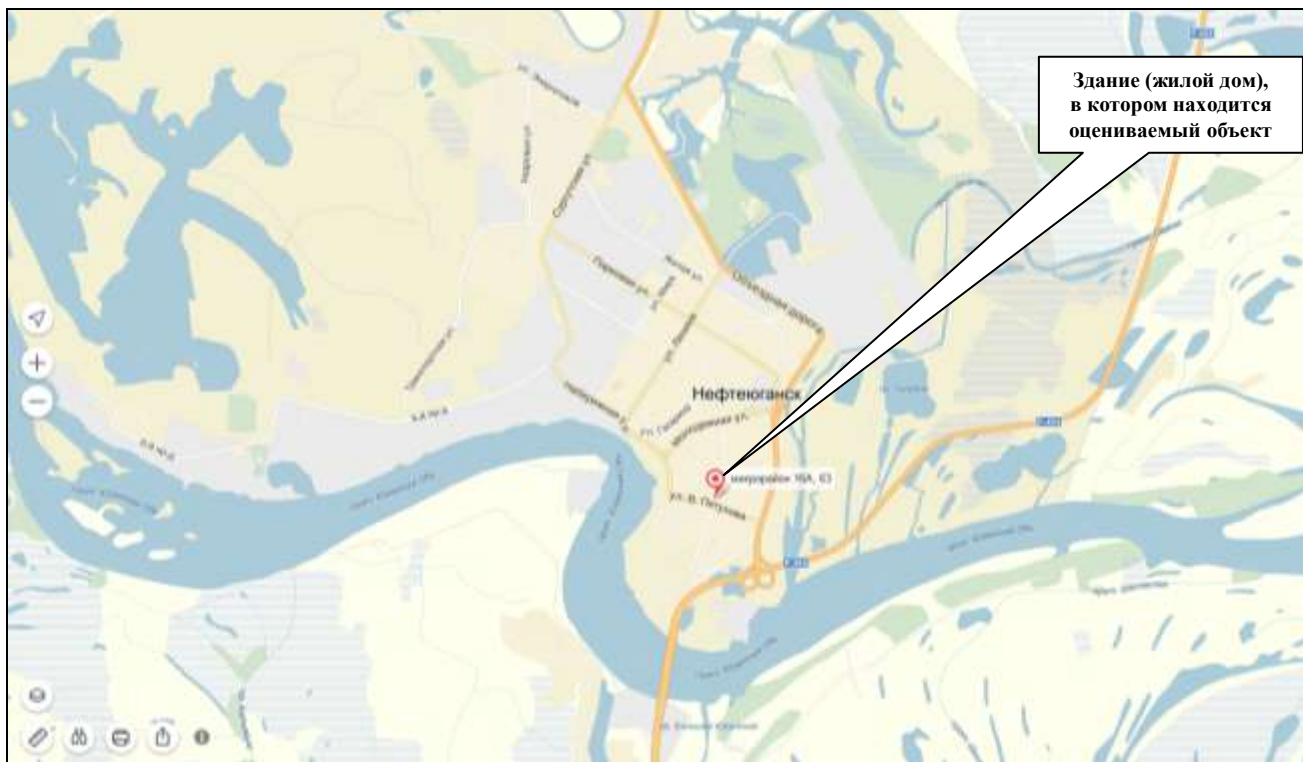


Рис. 1. Местоположение здания (жилого дома), в котором находится оцениваемый объект недвижимости

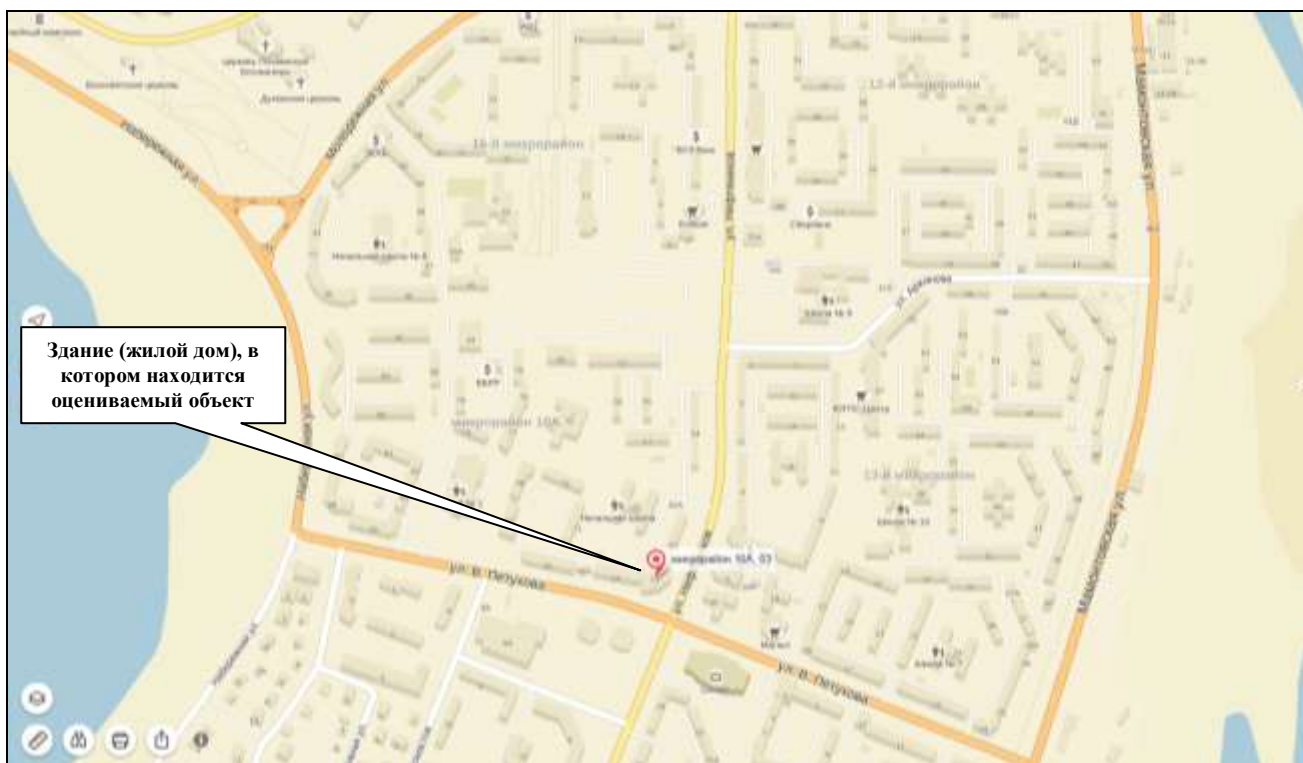


Рис. 2. Местоположение здания (жилого дома), в котором находится оцениваемый объект недвижимости
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
86:20:000072:0020:71:118:002:0000410 30:0001:20031	ТЗ № 3	125,37	н/д	ТЗ № 3

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

2. «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год, стр. 256.

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. 7);
- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этаж расположения);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики состояния здания, в котором находится объект недвижимости (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики состояния отделки объекта недвижимости (без отделки, требует косметического ремонта, среднее состояние и отделка «люкс»).

Таблица 7.

Описание классов объектов недвижимости

Наименование класса	Состав объектов
1. Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. Объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоквартирных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
3. Высококласная торговая недвижимость	Торговые центры, торговые комплексы, торгово – развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.
4.1. Городские отели	Отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
4.2. Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.3. Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
4.4. Культурно – развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.5. Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
4.6. Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Класс объекта недвижимости	Тип объекта недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект недвижимости	Состояние отделки объекта недвижимости
86:20:000072:0020:71:1 18:002:000041030:0001: 20031	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	563,40	хорошее состояние (новое здание)	среднее состояние

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

Результаты фотофиксации объекта оценки, представлены на фото 1 - 10.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.

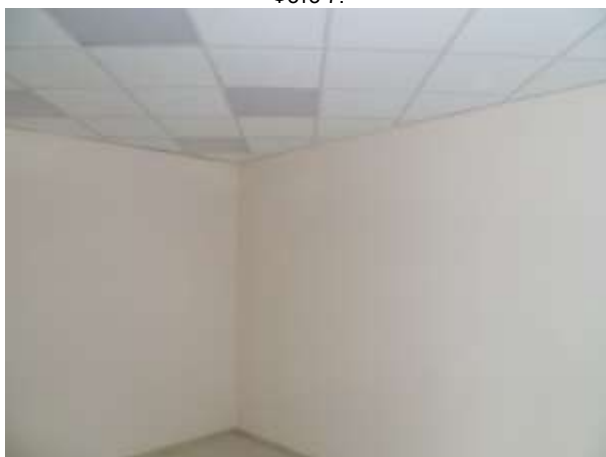


Фото 9.



Фото 10.

Осмотр объекта оценки проведен по состоянию на 03.05.2017 г.

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

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
86:20:000072:0020:71:118:002:00 0041030:0001:20031	н/д	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3	указаны в табл. 3

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

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	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 других характеристиках объекта оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	без существенных преимуществ	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта оценки

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

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

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 ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам 2 квартала 2017 г. (данные за 3 квартал 2017 г. официально не опубликованы).

Общая картина социально-экономического развития РФ

Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. Около нулевого сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

Производственная активность

Динамика производственной активности во 2 кв. 2017 г. свидетельствует об ускорении восстановительного роста экономики по сравнению с 1 кв. 2017 г., несмотря на некоторое замедление в июне относительно темпов роста мая.

Увеличение спроса на энергоносители на внутреннем рынке, а также необходимость заполнения хранилищ после увеличенного отбора в минувшие аномально холодные месяцы обусловили существенный рост добычи природного газа (+25,2% г/г) и поддержали высокие темпы роста добычи полезных ископаемых в целом (+5,2% г/г). Добыча нефти показала рост на 2,0% г/г, двигаясь в сторону стабилизации ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК.

На фоне относительной нормализации температурного режима на территории России замедлился прирост обеспечения электрической энергией, газом и паром (+0,6% г/г), что лишь отчасти скорректировало резко-положительную динамику прошлых месяцев, и по итогам 2 кв. 2017 г.

наблюдается уверенный рост (+3,8% г/г). В водоснабжении, водоотведении и утилизации отходов, несмотря на противоречивую динамику последних месяцев (-0,3% г/г в июне), заметны восстановительные тенденции, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается незначительный рост (+1,0% г/г). Вместе с тем в июле средняя температура на территории России вновь установилась ниже уровней, характерных для этого месяца. В то же время сам абсолютный уровень температуры (в среднем около 18°C) не потребовал массового возобновления подачи тепла в жилые дома и объекты социальной сферы с одной стороны и массового использования кондиционеров с другой.

Темп роста потребления электроэнергии, по данным Системного оператора единой энергетической системы, в июле составил 1,4% г/г, с коррекцией на календарный, сезонный и погодный фактор – рост составил около 1% г/г (что в том числе связано с эффектом высокой базы прошлого года).

Обрабатывающая промышленность по итогам июня продемонстрировала рост на 2,9% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов спад на 0,5% м/м после крайне высокого роста в предыдущем месяце.

Основными драйверами роста выступили: машиностроение (+18,1% г/г), химический комплекс (+6,1% г/г) и производство кокса и нефтепродуктов (+3,1% г/г).

Основной вклад в рост машиностроительного комплекса внесло производство прочих транспортных средств и оборудования (+29,9% г/г), что, как и в прошлые периоды, связано со стимулирующими мерами государственной поддержки отечественных вагоностроителей и, как следствие, увеличением производства пассажирских (+20,2% г/г) и грузовых вагонов (рост 2,3 р.).

Так же сохраняются двузначные темпы роста автотранспортных средств (+13,7% г/г) на фоне увеличения производства легковых автомобилей (+16,9% г/г), грузовых автотранспортных средств (+9,4% г/г) и автобусов (+32,1% г/г). Чрезвычайно высокими темпами продолжает увеличиваться производство компьютеров и электронных изделий (компьютеры рост в 2,3 р.), полупроводниковые приборы (+44,1% г/г) и коммуникационная аппаратура (+51,0% г/г), что вместе с ростом производства потребительских товаров длительного пользования (холодильников на 8,5% г/г, стиральных машин на 23,4% г/г и газовых плит на 9,1% г/г) свидетельствует о восстановительных процессах в потребительском спросе. Традиционно положительная динамика химического комплекса определялась востребованностью и конкурентоспособностью отечественной продукции, а именно, минеральных и химических удобрений (+16,9% г/г) и аммиака (+10,7% г/г). Основной вклад в прирост производства кокса и нефтепродуктов внесли товарные группы, имеющие сравнительно небольшой удельный вес: нефтяной кокс (+16,7% г/г), судовое топливо (+10,3% г/г) и газообразные углеводороды, кроме природного газа (+8,0% г/г).

Металлургический комплекс (-2,3% г/г) продолжил оказывать сдерживающее влияние на темпы роста, с начала года переживая сокращение производства. Metallургическое производство сократилось на 3,5% г/г в результате снижения производства готового проката (-4,8% г/г), нелегированной стали (-5,1% г/г) и чугуна (-2,2% г/г). При этом стоит отметить двузначные темпы роста в производстве нержавеющей стали (+24,4% г/г) и труб для нефте- и газопроводов (+36,8% г/г). В июне негативный вклад в динамику обрабатывающих производств внесла также пищевая промышленность, в которой, несмотря на рост производства пищевых продуктов (+2,5% г/г), негативные тенденции в производстве напитков (-10,7% г/г) и табачных изделий (-18,4% г/г) обусловили общий спад производства в комплексе на 2,5% г/г.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г (сезонно очищенный темп прироста равен 0,4% м/м).

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2017 года рост ВВП составил 2,9% г/г, сезонно очищенный показатель оценивается в 0,3% м/м. Наибольший вклад в прирост ВВП внесли добыча полезных ископаемых (0,6 п.п.), обрабатывающие производства (0,5 п.п.) и транспортный комплекс (0,4 п.п.). В истекшем месяце повысилась роль строительства, а также усилилось положительное влияние оптовой и розничной торговли (вклад в прирост ВВП составил 0,3 п.п. и 0,7 п.п., соответственно).

Темп роста ВВП во втором квартале 2017 года оценивается в 2,7% г/г. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в прирост ВВП за период составил 1,4 п.п. Рост грузооборота транспорта опережал в течение всего периода динамику ВВП и обеспечил 0,4 п.п. прироста ВВП.

Положительная динамика строительства и оборота розничной и оптовой торговли в мае-июне 2017 года добавила соответственно 0,1 п.п. и 0,5 п.п. в прирост ВВП. В целом за первое полугодие ВВП возрос, по оценке, на 1,7% г/г.

Потребительский спрос

Рост потребительского спроса на непродовольственные товары по-прежнему происходит, в том числе за счет приобретения населением товаров длительного пользования: продажи легковых автомобилей второй месяц демонстрируют двузначные темпы роста: в июне +15,0% г/г после +14,7% г/г в мае.

Рост объема платных услуг населению в мае был пересмотрен в сторону увеличения до 1,2% г/г (нулевая динамика по первоначальной оценке). В июне – снижение на 1,0% г/г. Несмотря на волатильность показателя в течение первого полугодия, объем платных услуг, предоставленных населению в январе-июне 2017 г., сохранился на уровне первого полугодия прошлого года.

Индикатор потребительской активности «спрос-запрос», построенный на основе данных о частоте соответствующих интернет - запросов, очищенный от сезонного и календарного факторов (подробнее о специфике расчета агрегированного показателя «спрос-запрос» и о его составляющих см. в Картинах экономике за май 2017 года), продемонстрировал некоторое снижение потребительской активности в июне после достижения пикового значения в мае. При этом снижение было обусловлено сокращением поисковых запросов на услуги, в то время как число интернет запросов на товары осталось практически на уровне мая. Вместе с тем, по предварительным данным июля (статистика запросов за 19 дней) индекс «спрос-запрос» достиг очередного максимума с начала 2014 года (107,1 пункта), что свидетельствует о продолжающейся тенденции постепенного восстановления потребительского спроса.

Фактором, способствующим росту потребительского спроса, являются восстановительные процессы в кредитовании населения. По данным Банка России в первом полугодии 2017 года кредиты физическим лицам выросли на 3,8% г/г до 11,2 трлн. рублей. При этом помимо устойчиво растущего ипотечного кредитования в последние месяцы отмечается умеренный рост портфеля других потребительских ссуд.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях близких к дефициту. Динамика заработной платы работников организации стабильно находится в зоне роста. По уточненным данным, в мае реальная заработная плата увеличилась на 2,8% г/г (номинальный рост – 7,0% г/г), в июне, по предварительным данным - ускорение до 2,9% г/г (номинальный рост – 7,4% г/г). За первое полугодие текущего года реальная заработная плата выросла на 2,7% г/г (номинальный рост за тот же период – 7,2% г/г) и служит одним из существенных факторов восстановления потребительской активности.

Безработица продолжает находиться на исторически минимальных уровнях. Изменение уровня безработицы, скорректированного на сезонность, в июне в пределах статистической погрешности: значение показателя, как и по уточненным данным за май, составило 5,3% SA от численности рабочей силы. При этом численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Продолжились положительные тенденции в годовой динамике реальных располагаемых доходов, которые в июне не продемонстрировали сокращения, сохранившись на уровне июня прошлого года. За 6 месяцев доходы в отрицательной зоне – снижение на 1,4% г/г. Реальные располагаемые доходы с исключением доходов от продажи валюты и продажи недвижимости на вторичном рынке, по оценке Минэкономразвития, в мае продолжили рост с ускорением его темпов (+1,0% г/г после +0,4% г/г в мае), за первое полугодие оцениваемый Минэкономразвития России показатель показал околонулевую динамику (снижение на 0,1% г/г).

Инвестиционный спрос

В июне наблюдается ускорение роста инвестиций в основной капитал: динамика строительства ускорилась до 5,3% г/г, 0,4% м/м SA, производство инвестиционных товаров выросло на 6,7% г/г (0,3% м/м SA), импорт инвестиционных товаров расчет двухзначными темпами (42,2% г/г, 7,2% м/м SA по итогам мая).

На фоне роста импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья (с искл. судов и летательных аппаратов) на 32,5% г/г, в июне ожидается сохранение тенденции роста импорта инвестиционных товаров. По оценке, темп роста инвестиций в основной капитал во 2 кв. 2017 может составить 5-6% г/г.

Четвертый месяц подряд увеличивается производство инвестиционных товаров: в мае прирост составил 6,7% г/г, с устранением сезонности 0,3% м/м. Основной положительный вклад обеспечивается двухзначным ростом (шестой месяц подряд) производства цемента, извести и гипса, ускорившимся в июне до 71,1% г/г, ростом производства строительных металлических конструкций и изделий на 16,0% г/г, и резким ускорением роста производства машин специального назначения до 75,2% г/г. Негативное влияние на динамику производства инвестиционных товаров продолжает оказывать (четвертый месяц подряд) сокращение производства оборудования общего назначения (-41,7% г/г в июне). По итогам II квартала рост производства инвестиционных товаров ускорился до 5,6% г/г. В первом полугодии прирост составил 3,5% г/г.

В июне рост объема работ по виду деятельности «Строительство» ускорился до 5,3% г/г (после 3,8% г/г в мае), с устранением сезонности прирост составил 0,4% м/м, что подтверждает разворот тренда и восстановление строительного сектора. Продолжается восстановление объема ввода жилья (0,3% м/м

с устранением сезонности, -6,6% г/г), однако уровень ввода по итогам полугодия по-прежнему значительно ниже соответствующего периода 2016 года (-11,3% г/г).

Таким образом, можно сделать вывод об усилении инвестиционного спроса в июне.

Платежный баланс

Во 2 кв. 2017 г. сальдо счета текущих операций перешло в отрицательную область, составив -0,3 млрд. долл. США (во 2 кв. 2016 г. 2,0 млрд. долл. США, в 1 кв. 2017 г. 23,3 млрд. долл. США).

Сокращение текущего счета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года произошло, несмотря на рост экспорта товаров на 22,9% г/г, а экспорта услуг – на 12,3% г/г.

Значительный рост экспорта товаров был обусловлен ростом как нефтегазового экспорта (на 23,1% г/г), так и ненафтегазового экспорта (на 22,6% г/г).

При этом как для первой, так и для второй товарной группы такой рост был вызван в большей степени увеличением цен. Цена на нефть марки «Юралс» в 2 кв. 2017 г. была на 11,7% выше, чем в соответствующем периоде предыдущего года. Среднеконтрактная цена на природный газ (по данным ФТС) в апреле-мае выросла на 18,3% г/г, на каменный уголь – на 52,4% г/г, на черные металлы – на 44,1% г/г, на листовую прокат – на 54,8% г/г, на медь – на 19,4% г/г, на алюминий – на 28,2% г/г.

При этом объем поставок нефти за рубеж в апреле-мае снизился на 1,9% г/г, черных металлов – на 8,4% г/г, алюминия – на 0,9% г/г. Экспорт меди в реальном выражении вырос незначительно – на 1,4% г/г. Среди минеральных ресурсов рост в реальном выражении наблюдался в экспорте газа (на 0,7% г/г, прежде всего в результате роста поставок газа в Европу), и угля (на 22,6% г/г, прежде всего за счет роста поставок в Китай).

Таким образом, по нашим оценкам, бурный рост ненафтегазового сырьевого экспорта вряд ли может носить долгосрочно устойчивый характер главным образом в силу завершения восстановительных ценовых процессов на сырьевых рынках с одной стороны.

В части несырьевого экспорта продолжает уверенно расти объем вывозимой продукции химического комплекса (на 17,1% г/г в апреле-мае), а также экспорта продовольственных товаров и сырья для их производства (на 17,8% г/г в апреле-мае). Однако доля двух указанных групп товаров в стоимостном объеме экспорта по-прежнему находится в диапазоне 10-13%, и, соответственно, оказывает ограниченную поддержку совокупным темпам роста.

В этих условиях сокращение текущего счета было обусловлено опережающим ростом импорта товаров и услуг. Под воздействием происшедшего в 1 кв. 2017 г. укрепления рубля и восстановления внутреннего спроса рост импорта товаров ускорился во 2 кв. 2017 г. до 28,5% г/г (после 17,5% г/г в 1 кв. 2017 г.). При этом в условиях более быстрого восстановления внутреннего инвестиционного спроса по сравнению с потребительским, наиболее высокими темпами рос импорт продукции инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья (34,5% г/г после 29,8% г/г).

Рост импорта услуг, напротив, несколько замедлился (до 14,5% г/г во 2 кв. 2017 г. после 15,1% г/г кварталом ранее), однако находится в устойчивой положительной области. Кроме того, импорт услуг по статье поездки, наиболее чувствительный к указанным выше факторам (спросу и обменному курсу), продолжает расти двузначными темпами и ускоряться (с 21,5% г/г в 1 кв. 2017 г. до 28,7% г/г во 2 кв. 2017 г.).

Бурный рост импорта привел к существенному ухудшению ненафтегазового дефицита текущего счета, который достиг -40,5 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. (с учетом коррекции на сезонность) после -32,8 млрд. долл. США кварталом ранее и - 29,7 млрд. долл. США в среднем за квартал в 2016 году.

Возможность накопления резервов в условиях слабо отрицательного сальдо текущего счета без существенного давления на курс рубля была обеспечена нетто-притоком капитала по финансовому счету (который полностью компенсировал отток 1 кв. 2017 года). Так, во 2 кв. 2017 г. объем покупок валюты Минфином России составил 2,2 млрд. долл. США (после 3,0 млрд. долл. США за 1 кв. 2017 г.), задолженность кредитных организаций перед Банком России по операциям РЕПО в иностранной валюте сократилась во 2 кв. 2017 г. на 2,4 млрд. долл. США (за 1 кв. 2017 г. на 6,5 млрд. долл. США).

Основным драйвером притока во 2 кв. 2017 г. (как и в 1 кв. 2017 г.) был интерес иностранных инвесторов к государственным ценным бумагам: нетто-приток капитала в государственные ценные бумаги во 2 кв. 2017 г. составил 3,2 млрд. долл. США (с учетом погашений) после 4,4 млрд. долл. США в 1 кв. 2017 года. Компании реального сектора также остались второй квартал подряд нетто-получателями иностранного капитала (здесь основной компонентной притока стали прямые иностранные инвестиции).

По банковскому сектору, как и в 1 кв. 2017 г., наблюдался нетто-отток капитала. При этом устойчивой компонентой оттока по-прежнему, остается погашение банками внешнего долга.

Детализированные данные за 1 кв. 2017 г. показывают снижение на 4,2 млрд. долл. США обязательств банковского сектора (по статьям «ссуды и депозиты» и «прочие обязательства», из них – погашение внешнего долга на 0,8 млрд. долл.). За 2 кв. 2017 г. детализированная разбивка пока недоступна, но

сокращение обязательств банковского сектора было еще более масштабным, чем в 1 кв. 2017 г. (-11,7 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. после - 3,9 млрд. долл. США кварталом ранее).

Одновременно отток капитала по банковскому сектору в форме увеличения иностранных активов, наблюдавшийся в 1 кв. 2017 г., сменился во 2 кв. 2017 г. снижением иностранных активов, что, вероятно, по крайней мере отчасти обусловлено сокращением нетто-поступлений по текущему счету.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/56f0bde4-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5/20170728.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=56f0bde4-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5>

По итогам 2 квартала 2017 года восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

2. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за I квартал 2017 г. (данные за 2 и 3 квартал 2017 г. официально не опубликованы).

По итогам января-марта 2017 года Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (далее – автономный округ, Югра) по отношению к соответствующему периоду 2016 года достиг следующих результатов:

увеличение объема промышленного производства на 22,2 млрд. рублей;

увеличение объема инвестиций в основной капитал на 28,9 млрд. рублей.

зарегистрированная численность безработных по состоянию на 1 апреля 2017 года – 5,3 тыс. человек, на каждого незанятого трудовой деятельностью приходится 2 заявленные работодателями вакансии; среднедушевые денежные доходы населения обеспечили 2,7 прожиточных минимума в среднем на душу населения (см. табл. 12).

Таблица 12.

Динамика социально-экономического развития

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь-март			
	2016	2017	2016	2017
Индекс физического объема промышленного производства	98,8	102,3	103,8	99,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,8	100,7	105,1	105,4
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал	98,8	102,3	104,8	108,0
Ввод в действие жилых домов	83,6	84,2	89,6	86,5
Среднедушевые доходы населения, рублей	26 507,2	х	41 078,0	40 268,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения	96,3	99,9	91,4	92,8
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в рублях	34 000,0	36 664,0	59 150,7	60 360,0
Реальная заработная плата	99,4	102,4	96,7	94,5
Индекс физического объема оборота розничной торговли	95,0	98,2	92,7	94,0
Индекс физического объема платных услуг населению	98,8	99,7	97,5	103,6
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года)	102,1	101,0	103,0	101,2
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	3 227,3	4 220,6 ¹	353,8	535,9
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	х	х	11,0	12,7
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению	1,4	1,2	0,61	0,58

предварительные данные.

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansyiskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

Реальный сектор экономики

Промышленное производство

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

Таблица 13.

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

Виды деятельности	Январь-март	
	2016	2017
Индекс производства, в том числе:	103,8	99,9
Добыча полезных ископаемых	103,7	100,2
Обрабатывающие производства, из них:	98,6	95,4
производство металлургическое	x	3,2 раза
производство кожи и изделий из кожи	x	138,0
производство резиновых и пластмассовых изделий	x	104,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	x	103,7
производство пищевых продуктов, включая напитки	x	96,0
производство нефтепродуктов	x	95,5
обработка древесины, производство изделий из дерева	x	81,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	111,1	98,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	115,6

x – данные отсутствуют в связи с переходом на новые версии общероссийских классификаторов: ОКВЭД 2 и ОКПД 2.

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

Развитие промышленного комплекса Югры в большей степени определяется динамикой добычи нефти. Структура промышленного производства представлена в таблице 14.

Таблица 14.

Структура промышленного производства (по полному кругу организаций)

Виды деятельности	Объем продукции, млн. рублей	Структура, %
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства, в том числе:	885 111,6	100,00
Добыча полезных ископаемых	695 664,7	78,60
Обрабатывающие производства, в том числе:	128 593,4	14,53
производство нефтепродуктов	113 888,7	12,87
ремонт и монтаж машин и оборудования	8 059,5	0,91
обработка древесины и производство изделий из дерева	1 373,5	0,16
производство пищевых продуктов	1 071,7	0,12
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	916,6	0,10
производство прочей неметаллической минеральной продукции	844,0	0,10
производство электрического оборудования	705,7	0,08
производство химических веществ и химических продуктов	664,8	0,08
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	395,7	0,04
производство резиновых и пластмассовых изделий	266,4	0,03
производство прочих транспортных средств и оборудования	198,8	0,02
прочие производства	208,0	0,02
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	56 263,5	6,36
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4 590,0	0,51

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

За январь-март 2017 года в автономном округе добыто 57,62 млн. тонн нефти. С начала разработки нефтяных месторождений на территории автономного округа (с 1964 года) по состоянию на 1 апреля

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

2017 года накопленная добыча нефти – 11265,1 млн. тонн. Доля Югры в общероссийской добыче нефти – 42,3 %. Большой объем по добыче нефти принадлежит ПАО «НК «Роснефть», ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ». Эти 3 компании добывают 78,6 % от всей добычи нефти в автономном округе.

Объем эксплуатационного бурения за январь-март 2017 года – 3840,6 тыс. м (январь-март 2016 года – 3553,2 тыс. м). Лидер по объему эксплуатационного бурения – ПАО НК «Роснефть» – 1497,1 тыс. м (39,0 % от всего объема работ по округу).

В отчетном периоде 2017 года в эксплуатацию введено 950 новых добывающих скважин (январь-март 2016 года – 951). Основное их количество ввели 4 нефтяные компании: ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «НК «Роснефть», ПАО НК «ЛУКОЙЛ», ПАО «Газпром нефть» – 88,4 % от всего количества новых добывающих скважин, введенных в автономном округе.

Добыча газа природного и попутного составила 8,9 млрд. куб. м, что на 0,4 % меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Произведено 23,1 млрд. кВтч электроэнергии, что на 5,7 % меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Основную долю выработки электроэнергии обеспечивают Сургутская ГРЭС-1, Сургутская ГРЭС-2, Нижневартовская ГРЭС и Няганская ГРЭС, общей установленной мощностью 12,2 тыс. МВт. Установленная мощность электростанций промышленных предприятий, введенных в эксплуатацию на месторождениях нефтяных компаний, составляет 1,6 тыс. МВт. Наибольшая доля в структуре электропотребления приходится на промышленных потребителей – более 89,0 %.

Пара и горячей воды произведено 8,8 млн. Гкал, что на 0,6 % больше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Генерирующие мощности Югры с запасом перекрывают собственные потребности региона. Развивается «малая» энергетика, представленная газотурбинными и газопоршневыми электростанциями, которые обеспечивают электроэнергией и теплом предприятия нефтегазового комплекса.

В целях обеспечения надежного, качественного электроснабжения и подключения перспективных потребителей в соответствии с инвестиционными программами субъектов электроэнергетики в 2017 году запланировано проектирование и строительство электросетевых объектов в объеме 365,0 км линий электропередачи и 322,0 МВА трансформаторной мощности с общим объемом финансирования 3,0 млрд. рублей.

В структуре обрабатывающего сектора производства организации по производству нефтепродуктов занимают 88,6 %.

В Югре действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, которыми переработано 1,6 млн. тонн нефти, что на 0,7 % меньше соответствующего периода 2016 года (январь-март 2016 года – 1,6 млн. тонн).

Уровень использования попутного нефтяного газа увеличился по отношению к январю-марту 2016 года на 0,6 % до 96,4 %. Это связано с вводом в 2015 году новых объектов производственной инфраструктуры, способствующих повышению уровня рационального использования попутного нефтяного газа, а также реализация мероприятий нефтяными компаниями программ по рациональному использованию попутного нефтяного газа.

Переработано 9 газоперерабатывающими заводами 6,1 млрд. куб. м попутного нефтяного газа (январь-март 2016 года – 6,2 млрд. куб. м газа).

Основная доля (68,5 %) в общем объеме переработки попутного нефтяного газа приходится на УПГ ОАО «Сургутнефтегаз», ОАО «Нижневартовский ГПК», ОАО «Белозерный ГПК».

Переработка газового конденсата осуществляется на Сургутском заводе стабилизации газового конденсата (далее – ЗСГК), который остаётся лидером по объёму производства светлых нефтепродуктов. За январь-март 2017 года заводом переработано 2,4 млн. тонн газового конденсата (январь-март 2016 года – 2,5 млн. тонн газового конденсата). На заводе увеличилось производство пропан-бутана технического в 1,3 раза, дистиллята газового конденсата на 31,7 %, дизельного топлива на 2,6 %, сжиженного газа (пропан-бутана) на 1,8 %. Около 95,0 % автомобильного бензина, произведенного в автономном округе, приходится на Сургутский ЗСГК.

Динамика производства продукции, выпускаемой нефтегазоперерабатывающими организациями, представлена в таблице 15.

Таблица 15.

**Динамика производства продукции переработки нефти,
газа и газового конденсата**

Показатели	Ед. измерения	Январь-март		Темп, %
		2016	2017	
Сжиженный газ	тыс. тонн	538,6	623,0	115,7
Дизельное топливо	тыс. тонн	362,7	366,0	100,9
Сухой газ	млн. куб. м	5 515,3	5 432,9	98,5
ШФЛУ	тыс. тонн	1 524,7	1 334,5	87,5
Керосин авиационный	тыс. тонн	70,5	60,5	85,8
Бензин автомобильный	тыс. тонн	448,5	376,0	83,7

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

В структуре обрабатывающего сектора организации лесопромышленного комплекса занимают 1,1 %.

Увеличилось производство плитной продукции:

плиты древесностружечной в 1,3 раза до 50,4 тыс. куб. м (январь-март 2016 года – 37,6 тыс. куб. м), при этом производство ламинированной древесностружечной плиты увеличилось в 1,8 раза до 48,4 тыс. куб. м (январь-март 2016 года – 26,6 тыс. куб. м);

ЛВЛ-бруса в 1,3 раза до 5,6 тыс. куб. м (январь-март 2016 года – 4,2 тыс. куб. м);

фанеры клееной в 4,8 раза до 358,6 куб. м (январь-март 2016 года – 76 куб. м).

Производство лесоматериалов хвойных пород увеличилось на 11,7 % и составило 412,7 тыс. пл. куб. м (январь-март 2016 года – 369,5 тыс. пл. куб. м).

Крупным производителем лесопромышленной продукции является АО «Югорский лесопромышленный холдинг» (г. Ханты-Мансийск), включающее полный производственный цикл от освоения и восстановления лесов до выпуска высокотехнологичной продукции.

В структуре обрабатывающего сектора промышленности предприятия по выпуску пищевых продуктов занимают 0,8 %.

Увеличился выпуск полуфабрикатов мясных на 14,5 % до 658,6 тонн, пива на 4,3 % до 83,1 тыс. декалитров, молока на 3,0 % до 1,0 тыс. тонн, хлебобулочных изделий на 2,0 % до 17,3 тыс. тонн.

Крупным производителем мясной пищевой продукции остается ООО Мясокомбинат «Сургутский». Предприятие производит более 150 наименований продукции, отвечающей по своим качествам российским и международным стандартам.

Сельское хозяйство

В Югре произведено сельскохозяйственной продукции во всех категориях хозяйств на сумму 1,0 млрд. рублей или 105,4 % к соответствующему периоду 2016 года.

Увеличилось производство мяса (скот и птица на убой) в живом весе на 10,5 % до 4,4 тыс. тонн. При этом наибольшую долю в производстве мяса (72,7 %) от общего объема производства по автономному округу занимают фермерские хозяйства.

По состоянию на 1 апреля 2017 года в хозяйствах всех категорий увеличилось поголовье свиней.

Крупными производителями молочно-мясной продукции в Югре являются: ИП Башмаков В.А. «Богдашка» (Ханты-Мансийский район), ОАО «Агроника» (г. Урай), ООО СП «Белоярское» (г. Белоярский).

Строительство

Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-март 2017 года составило 49,1 млрд. рублей или 117,6 % к соответствующему периоду 2016 года. Введено 78,9 тыс. кв. м общей площади квартир, доля индивидуального жилищного строительства – 11,8 %.

В рейтинге регионов Российской Федерации (далее – РФ) автономный округ занимает 2 место по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и 3 место по количеству кредитов на тысячу человек населения³.

В целях улучшения жилищных условий продолжается формирование фонда арендного жилья. Построены 4 арендных дома в гг. Нефтеюганске, Сургуте, Ханты-Мансийске общей площадью 27,8 тыс. кв. м. Среднегодовая загрузка домов составляет до 98,0 %, наиболее востребованы студии, 1,2-комнатные квартиры.

В целях улучшения жилищных условий многодетных семей, исполнения Указа Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» для индивидуального жилищного строительства

³ По информации Центробанка РФ и Росстата за январь-март 2017 года

безвозмездно предоставлено 40 земельных участков многодетным семьям, что составляет 74,0 % от общего числа земель безвозмездно переданных для индивидуального жилищного строительства.

Основной объем работ по виду деятельности «строительство» приходится на производственные объекты. По информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу за январь-март 2017 года введены в действие производственные мощности:

950 нефтяных добывающих скважин;

1 автозаправочная станция;

торговые предприятия на 0,8 тыс. кв. м торговой площади.

Дорожное хозяйство

На 1 января 2017 года протяженность автомобильных дорог общего пользования федерального, регионального, межмуниципального и местного значения на территории автономного округа составила 6876,1 км⁴, в том числе:

регионального значения – 2767,9 км;

федерального значения – 345,0 км.

Эксплуатировалось 346 мостов и путепроводов общей протяженностью 26,95 тыс. пог. м.

Протяженность зимних автомобильных дорог и ледовых переправ в зимний период 2016 года составила 2556,1 км.

В отчетном периоде производились работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту и содержанию автомобильных дорог, в том числе зимних.

Транспорт

В 2016 году продолжилось субсидирование пассажирских перевозок в соответствии с мероприятиями государственной программы «Развитие транспортной системы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2016-2020 годы». Это позволило сохранить оптимальную сеть социально значимых маршрутов, обеспечить транспортную доступность населения национальных посёлков и сельских поселений к объектам социальной инфраструктуры и снизить стоимость проезда в среднем:

на авиаперевозки на 50,0 %;

на межмуниципальные и пригородные перевозки автомобильным транспортом на 62,3 %.

в пригородном сообщении железнодорожным транспортом на 74,2 %;

на водном транспорте на 88,0 %.

Связь

Обеспеченность населения мобильной связью составляет более 200,0 %, это обусловлено внедрением новых видов услуг, привлекающих потребителей, увеличением числа пользователей, обладающих несколькими sim-картами.

Общее количество абонентов фиксированной связи составляет 414,3 тыс. номеров.

Охват жителей окружными теле- и радиoproграммами составляет 99,6 %. Работают 89 местных телерадиокомпаний, крупнейшими из которых являются Автономное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Окружная телерадиокомпания «Югра» и филиал Всероссийской государственной телерадиокомпания «Государственная телевизионная и радиовещательная компания «Югория».

На территории автономного округа транслируются первый и второй федеральные мультиплексы. Всего в целях развития цифрового эфирного телевидения построено 79 телевизионных станций стандарта DVB-T2 первого цифрового мультиплекса из 80 запланированных и 7 телевизионных передатчиков стандарта DVB-T2 второго цифрового мультиплекса. До полного завершения строительства сети первого мультиплекса ФГУП «РТРС» осталось запустить ещё 1 телевизионную станцию стандарта DVB-T2. Ожидаемый охват населения автономного округа цифровым вещанием в итоге составит 99,4 %. Так же продолжают трансляцию 82 цифровых телевизионных станции стандарта DVB-T регионального цифрового мультиплекса.

Предоставление услуг почтовой связи осуществляет Управление Федеральной почтовой связи – филиал ФГУП «Почта России». В состав филиала входят 7 почтамтов, 214 отделений почтовой связи, из них 103 находятся в сельской местности, предлагая свыше 50 почтовых, финансовых, инфокоммуникационных и прочих услуг.

Жилищно-коммунальный комплекс

Общая площадь жилищного фонда на 1 апреля 2017 года составила 33,7 млн. кв. м⁵. Структура жилищного фонда на 88,7 % представлена частной формой собственности, 10,2 % муниципальной и 1,1 % государственной и смешанной формой собственности.

⁴ Оценка Департамента дорожного хозяйства и транспорта автономного округа

⁵ Оценка Департамента строительства автономного округа

Жилищно-коммунальные услуги оказывают 489 организаций различных форм собственности, в том числе 280 предприятий оказывают жилищные услуги и 209 – коммунальные; из них 89,3 % – частной формы собственности, по договору аренды или концессии с долей участия в уставном капитале автономного округа (или) муниципальных образований не более 25,0 %.

Доля ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда на 1 апреля 2017 года составила 7,5 %⁶ от общего объема жилищного фонда.

В целях улучшения жилищных условий населения, в том числе путем ликвидации аварийного жилфонда, в автономном округе реализуется адресная программа Югры по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2017 годы⁷, (далее – адресная программа), в которую включены все аварийные многоквартирные дома (далее – МКД), признанные таковыми до 1 января 2012 года, но ранее не обеспеченные финансированием.

За период с 2013 года по 1 апреля 2017 года переселены 4573 человека (99,8 % от запланированных на период реализации адресной программы) из 181 аварийного многоквартирного дома площадью 62,5 тыс. кв. м (99,7 % от запланированных на период реализации адресной программы).

Продолжена реализация мероприятий, направленных на капитальный ремонт многоквартирных домов и благоустройство дворовых территорий, посредством государственной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, на период с 2014 по 2043 годы (далее – Программа)⁸. На 1 апреля 2017 года Программа включает 6528 МКД, в которых проживают 420 тысяч семей.

В соответствии с краткосрочным планом реализации Программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории автономного округа, на 2017 – 2019 годы⁹, в 2017 году предусмотрен ремонт 544 многоквартирных домов общей площадью 2816,6 тыс. кв. м., плановая стоимость капитального ремонта составляет 4,4 млрд. рублей, в том числе:

99,5 млн. рублей – за счет средств бюджета автономного округа;

94,2 млн. рублей – за счет средств местного бюджета;

4,2 млрд. рублей – за счет средств собственников помещений в многоквартирных домах.

По состоянию на 01.04.2017 в полном объеме завершены работы по капитальному ремонту общего имущества в 4 МКД, еще в 54 МКД подрядчики приступили к работам.

Уровень собираемости взносов на капремонт за январь-март 2017 года составил 92,4 %.

В целях создания условий для развития конкуренции на рынке услуг жилищно-коммунального хозяйства меняются подходы к управлению предприятиями коммунального хозяйства за счет перехода на более эффективные (концессионные соглашения, долгосрочная аренда).

Примерами государственно-частного партнерства на условиях концессии в автономном округе являются концессионные соглашения в отношении коммунальной инфраструктуры г. Когалыма, пгт. Междуреченский Кондинского района, Советского района, включающей системы теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Всего в Югре реализуется 24 концессионных соглашений: 6 в Октябрьском районе, 4 в Нефтеюганском районе, по 3 в г. Когалыме и Советском районе, по 2 соглашения в г. Радужный и г. Лангепасе, по 1 в г. Нягани, г. Урае, г. Покачи и Кондинском районе. Одно из них – по объектам, системам водоснабжения, водоотведения с.п. Перегребное Октябрьского района заключено 11 января 2017 года.

Фактически сложившаяся максимальная доля собственных расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном семейном доходе составила на 1 апреля 2017 года 6,5 %.

В целях оказания поддержки предоставлена субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг 25,3 тыс. семьям (численность лиц проживающих в семьях получателей субсидий – 58,0 тыс. человек), из них 3,7 тыс. семей или 14,7 % получили субсидию в размере, равном фактическим расходам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования за январь-март 2017 года – 184,2 млрд. рублей или 108,0 % к соответствующему периоду 2016 года.

По источникам финансирования основную долю занимают собственные средства предприятий – 92,5 %, привлеченные средства – 7,5 %. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 0,5 %.

⁶ Оценка Департамента строительства автономного округа

⁷ Постановление Правительства автономного округа от 30.05.2013 № 211-п (в ред. постановления Правительства автономного округа от 05.02.2016 № 15-п)

⁸ Постановление Правительства автономного округа от 25.12.2013 № 568-п

⁹ Постановление Правительства Югры от 02.09.2016 № 334-п

В автономном округе внедрены все положения Стандарта деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в регионе, сформирована комплексная система государственной поддержки инвестиционной деятельности.

В реестр приоритетных инвестиционных проектов, при реализации которых оказывается государственная поддержка в виде субсидий для компенсации части затрат на строительство инженерных сетей и компенсации части затрат на уплату процентов по привлекаемым заемным средствам, включено 170 проектов.

Реализуются крупные инвестиционные проекты.

«Строительство комплекса переработки фракции 340с-КК установки моторных топлив Сургутского ЗСК», реализуемый ООО «Сургут перевалка». Проект предполагает строительство комплекса переработки фракции с получением низкосернистых судовых топлив и дизельного топлива по стандарту Евро 5. Основными потребителями судового маловязкого топлива являются бункеровочные и судоходные компании. Проект нацелен на создание производства по выпуску востребованной в РФ продукции с высокой добавленной стоимостью, например судовое маловязкое топливо. В результате реализации предполагается создание 249 высококвалифицированных рабочих мест, объем налоговых поступлений в бюджет автономного округа составит свыше 780 млн. рублей в год.

«Индустриальный парк «Солнечный», реализуемый ООО «Завод КИПАРИС». Планируемая специализация парка – нефтехимическое производство, производство строительных конструкций и логистический центр. В ходе реализации проекта предполагается создание на базе индустриального парка нефтехимического комбината, завода строительных изделий, логистического центра. В результате реализации проекта предполагается создание 766 рабочих мест, бюджетный эффект автономного округа оценивается в размере 1,7 млрд. рублей.

Реестр приоритетных инвестиционных проектов размещен на едином официальном сайте государственных органов автономного округа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/investitsionnaya-deyatelnost/>.

В целях развития инвестиционной деятельности организациям, реализующим инвестиционные проекты, предоставляется льгота по налогу на имущество организаций при условии включения инвестиционного проекта на основании заявления организации в Реестр инвестиционных проектов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в целях применения налогоплательщиками льготы по налогу на имущество организаций (далее – Реестр). Льгота предоставляется на первые годы с даты ввода объекта имущества в эксплуатацию (в течение 3 (5) лет в зависимости от сферы, в которой реализуется инвестиционный проект). По окончании срока освобождения от уплаты налога инвестиционный проект подлежит исключению из Реестра. По состоянию на 1 апреля 2017 года в Реестр включено 25 проектов (завершение строительства первой очереди Нижневартовской ГРЭС, строительство продуктопровода «Южно-Балыкская ГНС-Тобольск-Нефтехим» и другие).

В целях создания благоприятного инвестиционного климата, привлечения инвестиций реализуются мероприятия, предусмотренные федеральными дорожными картами.

В Югре внедрение целевых моделей осуществляется на принципах проектного управления. Проектный комитет автономного округа утвердил 9 реестров компонентов («дорожных карт») и паспортов портфелей проектов по внедрению целевых моделей, (далее – портфели проектов):

№ ПП001-03 «Получение разрешения на строительство и территориальное планирование»;

№ ПП002-00 «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества»;

№ ПП003-00 «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества»;

№ ПП004-05 «Совершенствование контрольно-надзорной деятельности в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре»;

№ ПП005-05 «Система мер по стимулированию развития малого и среднего предпринимательства»;

№ ПП006-01 «Подключение (технологическое присоединение) к электрическим сетям»;

№ ПП007-01 «Подключение (технологическое присоединение) к сетям газоснабжения»;

№ ПП008-01 «Подключение (технологическое присоединение) к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения»;

№ ПП009-05 «Совершенствование и внедрение положений регионального инвестиционного стандарта».

В паспортах портфелей проектов учтены все показатели, установленные в целевых моделях в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 31 января 2017 года № 147-р «О целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации», определены лица, ответственные за достижение показателей.

Внедрение метода проектного управления в деятельность по обеспечению благоприятного инвестиционного климата позволит достичь максимальных результатов и повысить качество работы над проектами и мероприятиями дорожных карт.

По итогам января-марта 2017 года среди субъектов РФ Югра занимает 2 место по объему инвестиций в основной капитал и 3 место по объему инвестиций на душу населения с номиналом в 112,6 тыс. рублей.

Бюджетная система

В бюджетную систему РФ с территории автономного округа за январь-март 2017 года перечислено 535,9 млрд. рублей налогов, сборов и иных платежей, что на 51,5 % больше соответствующего периода 2016 года. Основная часть поступлений (80,9 %) обеспечена налогом на добычу полезных ископаемых.

Доля автономного округа в общем объеме налогов и сборов, собранных в Российской Федерации – 12,7 %.

Консолидированный бюджет автономного округа исполнен по доходам в сумме 44,5 млрд. рублей, что на 35,9 % меньше соответствующего периода 2016 года (69,4 млрд. рублей).

В структуре доходной части консолидированного бюджета автономного округа доля налоговых доходов – 90,8 % от общей суммы доходов бюджета (январь-март 2016 год – 92,9 %), неналоговых доходов – 6,8 % (январь-март 2016 год – 4,9 %), безвозмездных поступлений – 2,4 % (январь-март 2016 год – 2,2 %).

Основной объем в структуре налоговых доходов составляют налоги:

на доходы физических лиц – 45,7 %;

на имущество организаций – 34,6 %;

на прибыль организаций – 10,5 %.

Расходы консолидированного бюджета автономного округа (без учета расходов территориальных внебюджетных фондов) за январь-март 2017 год – 44,9 млрд. рублей, что на 3,5 % ниже, чем за январь-март 2016 года.

Все социальные приоритеты, установленные законодательством РФ и автономного округа, а также указами Президента РФ, исполнены в полном объеме.

От общего объема расходов консолидированного бюджета автономного округа 69,6 % направлено на развитие здравоохранения, образования, социальной политики, культуры, физкультуры и спорта. В абсолютной сумме это составляет 31,3 млрд. рублей.

В целях стимулирования деловой активности и повышения инвестиционной привлекательности Югры на поддержку отраслей экономики направлено 7,9 млрд. рублей, что составляет 17,7 % от общих расходов консолидированного бюджета автономного округа.

Консолидированный бюджет автономного округа исполнен с дефицитом в размере 0,4 млрд. рублей.

В бюджеты государственных внебюджетных фондов (отделение Фонда социального страхования РФ по автономному округу, отделение Пенсионного фонда РФ по автономному округу, Территориальный фонд обязательного медицинского страхования автономного округа), расположенных в автономном округе, перечислено 41,4 млрд. рублей доходов, что на 2,6 % превышает уровень доходов за январь-март 2016 года. Основным источником формирования бюджетов государственных внебюджетных фондов являются страховые взносы, на долю которых пришлось 73,6 % от общего объема доходов.

Расходы государственных внебюджетных фондов увеличились на 13,4 %, и составили 38,3 млрд. рублей. Обязательства государственных внебюджетных фондов выполнены в полном объеме, основная доля расходов (88,2 %) приходится на:

выплату страховых пенсий – 21,6 млрд. рублей, что на 9,7 % больше, чем за январь-март 2016 год;

обеспечение реализации территориальной программы ОМС – 8,9 млрд. рублей, увеличение на 1,5 %;

выплату пособий гражданам по обязательному социальному страхованию на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством – 3,3 млрд. рублей, увеличение на 6,0 %.

Уровень жизни населения

Денежные доходы и расходы населения

По предварительной информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу в январе-марте 2017 года населением автономного округа получено денежных доходов в сумме 198,9 млрд. рублей, что на 0,8 % меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Покупательная способность населения (соотношение среднедушевых денежных доходов с величиной прожиточного минимума) в отчетном периоде 2017 года обеспечила 2,7 величины прожиточного минимума.

Потребительский рынок

Инфляция и цены

Индекс потребительских цен в марте 2017 года к декабрю предыдущего года – 101,2 % (РФ – 101,0 %). Динамика структуры индекса потребительских цен представлена в таблице 16.

Таблица 16.
Динамика структуры индекса потребительских цен в марте 2017 года к декабрю 2016 года, %
в процентах к декабрю предыдущего года

Показатели	Российская Федерация		Югра	
	2016	2017	2016	2017
Все товары и платные услуги	105,4	101,0	103,0	101,2
Продовольственные товары	104,6	101,2	104,5	100,4
Непродовольственные товары	106,5	100,9	103,2	102,6
Платные услуги	104,9	100,8	101,8	100,1

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

По информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу цены на большинство отдельных видов социально значимых продовольственных товаров первой необходимости изменяются в соответствии с общероссийскими тенденциями, а в некоторых отдельных случаях – ниже общероссийских.

Снижение розничных цен отмечено на: пшено – 4,0 %, крупа гречневая ядрица – 3,9 %, масло подсолнечное – 3,3 %, яблоки – 3,0 %, рис шлифованный – 2,9 %, яйца куриные – 2,4 %, сахар-песок – 2,2 %.

Обеспеченность товарами первой необходимости на розничном рынке автономного округа составляет 100,0 %.

Для своевременного реагирования на изменения ассортимента и розничных цен на продовольствие, с целью организации мероприятий по недопущению необоснованного роста цен и предупреждению дефицита проводится еженедельное информационно-аналитическое наблюдение за состоянием продовольственного рынка во всех 22 муниципальных образованиях автономного округа. Актуальная информация о ценах доступна на сайтах «Мониторинг ЮГРА» (www.monitoring.admhmao.ru) в разделе «Мониторинг цен» и Депэкономки Югры (www.depeconom.admhmao.uriit.ru) в разделе «Деятельность – Цены».

Для обеспечения доступа сельхозпроизводителей на рынок и расширения каналов сбыта сельскохозяйственной продукции, органами власти автономного округа совместно с предпринимательским сообществом проводятся организационные мероприятия по:

увеличению количества нестационарных торговых объектов, реализующих сельскохозяйственную продукцию и продовольственные товары. Всего в автономном округе функционирует 1933 нестационарных торговых объекта, в том числе 1515 павильонов, 233 киоска, 99 мобильных, 86 прочих объектов;

формированию справочной общедоступной системы ярмарочных площадок, для организации и проведения ярмарок в муниципальных образованиях автономного округа;

обеспечению доступа к торговым местам на розничных рынках товаропроизводителям сельскохозяйственной продукции на льготных условиях в упрощенном порядке.

Схемы размещения нестационарных торговых объектов, план-график проведения ярмарок, система ярмарочных площадок, реестр розничных рынков находятся в открытом доступе на сайте Депэкономки Югры (www.depeconom.admhmao.ru) в разделе «Деятельность – Потребительский рынок».

Индекс потребительских цен на нефтепродукты в Югре – 101,4 % (РФ – 101,9 %).

Внешнеэкономическая деятельность

Внешнеторговый оборот автономного округа в январе-марте 2017 года увеличился по отношению к соответствующему периоду 2016 года на 86,9 % и составил 3641,1 млн. долларов США (таблица 16). Положительное влияние на объем внешнеторгового оборота оказывает рост цен на нефть по сравнению с соответствующим периодом 2016 года (см. табл. 17).

Характерной чертой внешней торговли является положительное сальдо торгового баланса – 3490,3 млн. долларов США. На страны дальнего зарубежья приходится 95,4 % от общего внешнеторгового оборота Югры, на страны СНГ – 4,6 %.

Югра является экспортно-ориентированным регионом и в общем объеме внешнеторгового оборота на долю экспорта приходится 97,9 %, на долю импорта – 2,1 %. Коэффициент покрытия экспорта товарами импорта – 47,3 раза.

Таблица 17.

Динамика внешнеторгового оборота

Показатели	Январь-март		Темп, %
	2016	2017	
Оборот всего, в том числе:	1948,4	3641,1	186,9
страны дальнего зарубежья	1801,6	3475,1	192,9
страны СНГ	146,5	166,0	113,3
Экспорт всего, в том числе:	1829,6	3565,7	194,9
страны дальнего зарубежья	1687,9	3400,9	в 2,0 раза
страны СНГ	141,7	164,8	116,3
Импорт всего, в том числе:	118,5	75,4	63,6
страны дальнего зарубежья	113,7	74,2	65,3
страны СНГ	4,8	1,2	25,0
Сальдо	1711,1	3490,3	в 2,0 раза

млн. долл. США

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/devatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

Во внешней торговле Уральского федерального округа на долю автономного округа приходится около 43,9 % стоимостных объемов по экспорту продукции, по импорту – около 10,8 %, в общероссийском объеме экспорта – не более 4,0 %, объеме импорта – менее 1,0 % .

Экспорт товаров по отношению к соответствующему периоду 2016 года увеличился на 94,9 %, при этом 95,4 % вывозимых товаров поступало в страны дальнего зарубежья. Основные торговые партнеры по экспорту: Нидерланды, Китай, Германия и Япония.

Основные виды экспортируемых товаров:

минеральные продукты, в т.ч. топливно-энергетические товары;
нефть и продукты их перегонки, битуминозные вещества, воски минеральные;
древесина и изделия из нее;
металлы и изделия из них;
машины, оборудование и транспортные средства.

В отраслевой структуре экспорта преобладает сырая нефть – около 99,0 %.

Основные поставки нефти на экспорт осуществляет ОАО «Сургутнефтегаз», основные лесопромышленные предприятия-экспортёры объединяет ОАО «Югорский лесопромышленный холдинг».

Необходимость привлечения зарубежных передовых технологий, не имеющих аналогов в России, для развития промышленного производства, является основной целью импортных поставок. Импорт товаров и услуг в январе-марте 2017 года по отношению к соответствующему периоду 2016 года уменьшился на 36,4 %, при этом доля ввозимых товаров из стран дальнего зарубежья – 98,4 %. Основными торговыми партнерами по импорту являлись США, Канада, Китай, Нидерланды и Индия.

Основные товарные группы, ввозимые в Югру (в % от общего объема импорта):

машины, оборудование и транспортные средства – около 82,0 %;
металлы и изделия из них – 13,0 %;
продукция химической промышленности – 2,2 %.

Основными импортерами автономного округа выступают ОАО «Авиакомпания «ЮТЭЙР», ОАО «Сургутнефтегаз».

Международная и межрегиональная деятельность

В целях содействия в повышении инвестиционной привлекательности автономного округа на международном и российском уровнях реализуется государственная программа автономного округа «Развитие гражданского общества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2016-2020 годы», которая включает подпрограмму «Содействие развитию внешних связей и выставочной деятельности в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре».

Организовано участие представителей автономного округа в 9 мероприятиях международного и межрегионального уровня, подписаны соглашения о сотрудничестве с субъектами РФ (Красноярский край, Республика Коми), проводилась работа по согласованию проектов документов о сотрудничестве с Республикой Беларусь.

По предложению МИД России в автономном округе в 1 квартале 2017 года проведено выездное межсессионное заседание Экспертного механизма ООН по правам коренных народов Совета ООН по правам человека.

В соответствии с заключенными документами о сотрудничестве автономный округ взаимодействует с 29 субъектами РФ, 7 регионами иностранных государств.

Реализация мероприятий в сфере развития межрегиональных и международных связей положительно отражается на расширении сотрудничества автономного округа с регионами зарубежных государств и субъектами Российской Федерации, способствует активному развитию внешнеэкономического потенциала субъектов предпринимательской деятельности Югры.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства в регионе – положительная, инвестиций - отрицательная. При этом отмечаются негативные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в стагнации оборотов розничной торговли (однако теплы роста платных услуг населению положительные). Так же отмечается сокращение реальных доходов населения. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется напряжение в потребительском секторе, связанное с общим экономическим кризисом, что 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). При проведении настоящего анализа в качестве источника данных использовалось интернет-издание «Югра Недвижимость» (<http://ugra-ned.ru>), а так же данные с информационных сайтов агентств недвижимости региона. По состоянию на период проведения оценки последним доступным номером является № 40 январь – февраль 2015 г. В данном выпуске приведена статистика рынка по состоянию на ноябрь 2014 г. Наиболее развитыми, с точки зрения рынка коммерческой недвижимости, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югра, являются следующие населенные пункты: Нижневартовск; Сургут; Ханты-Мансийск; Нягань. Данные о динамике изменения средних цен в указанных населенных пунктах представлены в табл. 18.

Таблица 18.

Данные о динамике изменения средних цен

Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
Средние цены продажи, руб./кв.м.				
март 2013	53 000	70 000	108 000	н.д.
май 2013	84 000	79 000	105 000	н.д.
июль 2013	84 000	84 000	91 000	58 000
сентябрь 2013	84 000	87 000	71 000	58 000
октябрь 2013	85 000	90 000	105 000	62 000
февраль 2014	85 000	90 000	77 000	н.д.
май 2014	85 000	95 000	90 000	95 000
август 2014	82 000	80 000	81 000	78 000
октябрь 2014	88 000	82 000	71 000	76 000
ноябрь 2014	92 000	81 000	76 000	76 000
декабрь 2015	66 000	78 000	75 000	57 600
март 2016	68 000	78 000	74 000	57 600
июнь 2016	66 593	70 344	64 338	45 000
сентябрь 2016	66 221	71 451	66 576	69 165
январь 2017	62 088	н.д.	69 555	н.д.
апрель 2017	62 664	66 440	76 532	62 667
август 2017	65 641	69 634	65 881	61 404
Средние арендные ставки, руб./кв.м. в мес.				
март 2013	870	620	950	н.д.
май 2013	1 120	620	640	1 400
июль 2013	1 120	900	650	1 400
сентябрь 2013	1 120	900	610	1 400
октябрь 2013	1 120	900	610	1 400
февраль 2014	1 120	1 130	1 170	н.д.
май 2014	1 120	1 170	980	1 120
август 2014	1 030	1 050	1 030	770
октябрь 2014	1 430	1 030	1 130	950

Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
ноябрь 2014	1 370	1 000	1 570	950
декабрь 2015	890	760	780	700
март 2016	750	760	730	700
июнь 2016	639	708	746	716
сентябрь 2016	764	737	800	753
январь 2017	691	748	682	575
апрель 2017	672	880	1 047	662
август 2017	694	980	894	751
		Доходность, %		
март 2013	19,70	10,63	10,56	н.д.
май 2013	16,00	9,42	7,31	н.д.
июль 2013	16,00	12,86	8,57	28,97
сентябрь 2013	16,00	12,41	10,31	28,97
октябрь 2013	15,81	12,00	6,97	27,10
февраль 2014	15,81	15,07	18,23	н.д.
май 2014	15,81	14,78	13,07	14,15
август 2014	15,07	15,75	15,26	11,85
октябрь 2014	19,50	15,07	19,10	15,00
ноябрь 2014	17,87	14,81	24,79	15,00
декабрь 2015	16,18	11,69	12,48	14,58
март 2016	13,24	11,69	11,84	14,58
июнь 2016	11,51	12,08	13,91	19,09
сентябрь 2016	13,84	12,38	14,42	13,06
январь 2017	13,36	н.д.	11,76	н.д.
апрель 2017	12,88	15,90	16,42	12,67
август 2017	12,68	16,88	16,29	14,68
Медиана	15,81	12,64	13,07	14,68
Среднее	15,37	13,34	13,61	17,67
		Срок окупаемости, лет.		
март 2013	5,08	9,41	9,47	н.д.
май 2013	6,25	10,62	13,67	н.д.
июль 2013	6,25	7,78	11,67	3,45
сентябрь 2013	6,25	8,06	9,7	3,45
октябрь 2013	6,32	8,33	14,34	3,69
февраль 2014	6,32	6,64	5,48	
май 2014	6,32	6,77	7,65	7,07
август 2014	6,63	6,35	6,55	8,44
октябрь 2014	5,13	6,63	5,24	6,67
ноябрь 2014	5,6	6,75	4,03	6,67
декабрь 2015	6,18	8,55	8,01	6,86
март 2016	7,56	8,55	8,45	6,86
июнь 2016	8,68	8,28	7,19	5,24
сентябрь 2016	7,22	8,08	6,94	7,65
январь 2017	7,49	н.д.	8,5	н.д.
апрель 2017	7,77	6,29	6,09	7,89
август 2017	7,89	5,92	6,14	6,81
Медиана	6,32	7,78	7,65	6,74
Среднее	6,64	7,24	8,18	5,77

Источник: 1. <http://ugra-ned.ru/archive/>. 2. www.avito.ru 3. Расчеты оценщика.

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

- по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается падение цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается падение арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

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

В целом тенденции на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона в ретроспективном периоде отрицательные и заключаются в падении цен и арендных ставок на торговую и офисную недвижимость. Тенденции на рынке недвижимости региона соответствуют общим тенденциям в экономике. В перспективе могут усилиться отрицательные тенденции рынка недвижимости.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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. 19.

Таблица 19.

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.

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

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

Кроме указанных в табл. 19 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 20.

Таблица 20.

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.

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

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

Кроме указанных в табл. 20 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилые помещения
Типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3 – г. Нефтеюганск
Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Характеристики местоположения	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости не локализовалось
Типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3
Адресный ориентир	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, 16, 14, 12
Физические характеристики	Тип объектов встроенное помещение
Этаж расположения	первый
Общая площадь	не локализовалась
Тех. состояние здания	хорошее состояние (новое здание)
Состояние отделки	среднее состояние

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. 21 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт:

- <https://ugansk.etagi.com>;
- www.avito.ru.

На указанном выше ресурсе актуальны 6 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт исходным условиям локализации.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются нежилые помещения, имущественные права на которые являются права собственности. Описание объектов анализа представлено в табл. 22 – табл. 29. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 22.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А
Объект анализа 2	г. Нефтеюганск, микрорайон 16, д.7А
Объект анализа 3	г. Нефтеюганск, микрорайон 16, д.1
Объект анализа 4	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А
Объект анализа 5	г. Нефтеюганск, микрорайон 14

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Объект анализа 1	ТЗ № 3	125,37	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 2	ТЗ № 3	125,37	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 3	ТЗ № 3	125,37	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 4	ТЗ № 3	125,37	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 5	ТЗ № 3	125,37	н/д	ТЗ № 3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 1	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	60,0	хорошее состояние (новое здание)	среднее состояние

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 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	54,1	хорошее состояние (новое здание)	среднее состояние
Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	39,0	хорошее состояние (новое здание)	среднее состояние
Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	210,0	хорошее состояние (новое здание)	среднее состояние
Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	162,7	хорошее состояние (новое здание)	среднее состояние

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 27.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 28.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 29.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв.м
Объект анализа 1	4 900 000	81 667
Объект анализа 2	3 800 000	70 240
Объект анализа 3	3 600 000	92 308
Объект анализа 4	13 000 000	61 905
Объект анализа 5	15 000 000	92 194
	мин	61 905
	макс	92 308
	среднее	79 663
	медиана	81 667
	стандартное отклонение	13 464

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Анализ данных представленных в табл. 29 показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов в сегменте рынка, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, составляет от 61 905 руб./кв.м до 92 308 руб./кв.м. Цена объектов анализа указана с учетом НДС. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился 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:

- рост цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- рост арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

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

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

В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 30).

Таблица 30.

Показатель ликвидности	Градации 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 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.:

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

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. 31.

Таблица 31.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки - 03.11.2017 г.	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене 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	нежилые помещения	нежилые помещения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение: - адресный ориентир	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31	Указан в табл. 16	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Различны для объектов анализа, однако исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не целесообразно, т.к. объекты находятся в одном квартале (жилом комплексе)	1. Исследование влияния фактора не целесообразно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	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 (группа площадей «500 – 750 кв.м.»)	от 54,1 до 210,0 (три группы площадей «менее 100 кв.м», «100-250 кв.м», «500 – 750 кв. м»)	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.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- техническое состояние здания	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание),	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	среднее состояние	среднее 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.
Экономические характеристики	краткосрочная аренда, арендная ставка с учетом НДС и расходами	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
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	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 Оценка.

Данные представленные в табл. 31 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- физическая характеристика (в части общей площади);
- экономические характеристики.

При этом исследование влияние ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть существенна 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 5 ofert. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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).

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом (здание) сдан (сдано) государственной приемочной комиссии.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости

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

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

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости и земельных участков представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

Наименование объекта	Активный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Цены предложений объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,8%	10,7%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12%	13,3%
Арендные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7,9%	8,9%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,1%	11,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

Наименование объекта	Неактивный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Цены предложений объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,2%	17,7%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	15,5%	17,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,6%	20,6%
Арендные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,2%	14,7%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	12,8%	14,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,4%	14%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16%	17,9%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год.

2.4.5. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,50%	10,50%	10,00%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,20%	10,20%	9,70%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,70%	9,70%	9,20%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12%	12,90%	12,20%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7,90%	8,90%	8,40%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,60%	8,70%	8,20%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,10%	8,20%	7,70%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,90%	11,20%	10,50%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

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

Таблица 39.

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

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	15,60%	17,10%	16,40%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	15,10%	16,70%	15,90%
3. Высококласная торговая недвижимость	14,80%	16,30%	15,50%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,20%	19,30%	18,20%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,60%	14,10%	13,30%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	12,20%	13,70%	13,00%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,20%	13,70%	13,00%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,20%	17,10%	16,20%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2.4.6. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,40%	10,20%	7,50%	11,60%	7,40%	11,40%	9%	12,20%	13,10%

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.7. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	7%	10,75%	7,7%	12,33%	7,5%	11,67%	9%	12,25%	13,1%

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 41.

Таблица 41.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Удельная цена				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,81
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,72
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,57	0,55	0,59
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,45	0,43	0,48
Удельная арендная ставка				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,79	0,78	0,81
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,73
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,57	0,55	0,59
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,45	0,43	0,48

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Город расположения объекта-аналога	Город расположения объекта оценки																
	Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800
15-25	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43
25-40	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45
40-60	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48
60-90	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50
90-135	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53
135-200	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,65	0,62	0,59	0,56

200-280	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59
280-420	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62
420-630	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66
630-950	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69
950-1400	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73
1400-2100	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77
2100-3200	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
3200-4800	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
4800-7200	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90
7200-10800	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95
10800-16200	2,32	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,10	1,05	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Город расположения объекта-аналога	Город расположения объекта оценки																	
	Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
15-25	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40	0,37	0,34	0,31	0,29	
25-40	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40	0,37	0,34	0,31	
40-60	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40	0,37	0,34	
60-90	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40	0,37	
90-135	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	0,40	
135-200	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	0,43	
200-280	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	0,46	
280-420	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	0,50	
420-630	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	0,54	
630-950	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	0,58	
950-1400	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	0,63	
1400-2100	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68	
2100-3200	2,52	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	0,73	
3200-4800	2,72	2,52	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	0,79	
4800-7200	2,94	2,72	2,52	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,86	
7200-10800	3,18	2,94	2,72	2,52	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	
10800-16200	3,43	3,18	2,94	2,72	2,52	2,33	2,16	2,00	1,85	1,71	1,59	1,47	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Город расположения объекта-аналога	Город расположения объекта оценки																	
	Средняя заработная плата, тыс. руб. в мес.	15-17	17-19	19-21	21-23	23-25	25-27	27-29	29-31	31-33	33-35	35-37	37-39	39-41	41-43	43-45	45-47	47-49
15-17	1,00	0,91	0,83	0,77	0,71	0,67	0,63	0,59	0,56	0,53	0,51	0,49	0,47	0,45	0,43	0,42	0,40	0,39
17-19	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,69	0,65	0,62	0,59	0,56	0,54	0,52	0,49	0,48	0,46	0,44	0,43

расположения я объекта-	Город расположения объекта оценки																		
	Средняя зарплатная плата, тыс. руб. в мес.	15- 17	17- 19	19- 21	21- 23	23- 25	25- 27	27- 29	29- 31	31- 33	33- 35	35- 37	37- 39	39- 41	41- 43	43- 45	45- 47	47- 49	49- 51
19-21	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,76	0,71	0,68	0,64	0,61	0,59	0,56	0,54	0,52	0,50	0,48	0,47	
21-23	1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,77	0,73	0,70	0,66	0,64	0,61	0,58	0,56	0,54	0,52	0,51	
23-25	1,40	1,27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,71	0,68	0,65	0,63	0,60	0,58	0,56	0,54	
25-27	1,50	1,36	1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,70	0,67	0,65	0,62	0,60	0,58	
27-29	1,59	1,44	1,32	1,22	1,14	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81	0,78	0,74	0,71	0,69	0,66	0,64	0,62	
29-31	1,68	1,53	1,40	1,29	1,20	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,79	0,76	0,73	0,70	0,68	0,65	
31-33	1,78	1,61	1,48	1,36	1,27	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,71	0,69	
33-35	1,87	1,70	1,55	1,44	1,34	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,78	0,75	0,73	
35-37	1,96	1,78	1,63	1,50	1,40	1,31	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79	0,76	
37-39	2,05	1,86	1,70	1,57	1,46	1,37	1,29	1,22	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,80	
39-41	2,14	1,94	1,78	1,64	1,53	1,43	1,34	1,27	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83	
41-43	2,23	2,02	1,85	1,71	1,59	1,49	1,40	1,32	1,25	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	
43-45	2,32	2,10	1,92	1,78	1,65	1,55	1,46	1,37	1,30	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	
45-47	2,40	2,18	2,00	1,84	1,72	1,61	1,51	1,43	1,35	1,29	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,93	
47-49	2,49	2,26	2,07	1,91	1,78	1,66	1,56	1,48	1,40	1,33	1,27	1,21	1,16	1,12	1,07	1,04	1,00	0,97	
49-51	2,57	2,33	2,15	1,98	1,84	1,72	1,62	1,53	1,45	1,38	1,31	1,26	1,20	1,16	1,11	1,07	1,03	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной средней заработной плате в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога для объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Город расположения объекта-аналога	Город расположения объекта оценки																		
	Средняя зарплатная плата, тыс. руб. в мес.	15- 17	17- 19	19- 21	21- 23	23- 25	25- 27	27- 29	29- 31	31- 33	33- 35	35- 37	37- 39	39- 41	41- 43	43- 45	45- 47	47- 49	49- 51
15-17	1,00	0,90	0,82	0,76	0,70	0,65	0,61	0,58	0,54	0,52	0,49	0,47	0,45	0,43	0,41	0,39	0,38	0,37	
17-19	1,11	1,00	0,91	0,84	0,78	0,72	0,68	0,64	0,60	0,57	0,54	0,52	0,50	0,47	0,46	0,44	0,42	0,41	
19-21	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,70	0,66	0,63	0,60	0,57	0,54	0,52	0,50	0,48	0,46	0,45	
21-23	1,32	1,19	1,09	1,00	0,93	0,86	0,81	0,76	0,72	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,54	0,52	0,50	0,49	
23-25	1,43	1,29	1,17	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67	0,64	0,61	0,59	0,56	0,54	0,52	
25-27	1,53	1,38	1,26	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72	0,68	0,66	0,63	0,61	0,58	0,56	
27-29	1,64	1,48	1,34	1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,70	0,67	0,65	0,62	0,60	
29-31	1,74	1,57	1,43	1,31	1,22	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81	0,78	0,74	0,71	0,69	0,66	0,64	
31-33	1,84	1,66	1,51	1,39	1,29	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,79	0,76	0,73	0,70	0,68	
33-35	1,94	1,75	1,60	1,47	1,36	1,27	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,71	
35-37	2,04	1,84	1,68	1,54	1,43	1,33	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,78	0,75	
37-39	2,14	1,93	1,76	1,62	1,50	1,40	1,31	1,23	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,81	0,79	
39-41	2,24	2,02	1,84	1,69	1,57	1,46	1,37	1,29	1,22	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	
41-43	2,34	2,11	1,92	1,77	1,64	1,53	1,43	1,34	1,27	1,20	1,15	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	
43-45	2,44	2,20	2,00	1,84	1,70	1,59	1,49	1,40	1,32	1,25	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89	
45-47	2,53	2,28	2,08	1,91	1,77	1,65	1,55	1,46	1,38	1,30	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	
47-49	2,63	2,37	2,16	1,99	1,84	1,72	1,61	1,51	1,43	1,35	1,29	1,23	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	
49-51	2,73	2,46	2,23	2,06	1,91	1,78	1,67	1,57	1,48	1,40	1,34	1,27	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Удельная цена				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,88
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокэтажными зданиями	ТЗ № 3	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,74	0,73	0,75
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,62	0,60	0,64
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,72	0,76
Удельная арендная ставка				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,88
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокэтажными зданиями	ТЗ № 3	0,80	0,79	0,81
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,61	0,59	0,63
Районы рядом с крупными автомагистралями	ТЗ № 6	0,74	0,72	0,76

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости

Наименование типа объекта недвижимости	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Встроенное помещение	Тип 2	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка				
Отдельно стоящее здание с земельным участком	Тип 1	1,00	1,00	1,00

Наименование типа объекта недвижимости	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Встроенное помещение Тип 2	0,92	0,91	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Этаж расположения объекта

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

Наименование расположения объекта недвижимости	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	

Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

Удельная цена				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,74
Цоколь	Тип 3	0,82	0,81	0,83
2-й этаж и выше	Тип 4	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка				
1-ый этаж	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Подвал	Тип 2	0,73	0,72	0,75
Цоколь	Тип 3	0,82	0,81	0,83
2-й этаж и выше	Тип 4	0,86	0,85	0,87

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Удельная цена								
<100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,8	0,85	0,94	1	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,9	0,96	1	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,7	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,9	0,94	0,98	1
Удельная арендная ставка								
<100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,8	0,85	0,94	1	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,9	0,96	1	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,7	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,9	0,94	0,98	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 50.

Таблица 50.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,23	1,22	1,24
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт)	Тип 3	0,71	0,70	0,73
Удельная арендная ставка				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние (новое строительство)	Тип 2	1,21	1,20	1,23
Неудовлетворительное состояние (требуется ремонт)	Тип 3	0,72	0,71	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Состояние отделки объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 51.

Таблица 51.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Без отделки	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Требуется косметический ремонт	Тип 2	0,79	0,78	0,80
Среднее состояние	Тип 3	0,85	0,84	0,86
Отделка "люкс"	Тип 4	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка				
Без отделки	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Требуется косметический ремонт	Тип 2	0,77	0,76	0,79
Среднее состояние	Тип 3	0,85	0,84	0,86
Отделка "люкс"	Тип 4	1,22	1,21	1,24

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 52.

Таблица 52.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка				
Выгодное расположение	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Расположение без преимуществ	Тип 2	0,80	0,79	0,82

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 53.

Таблица 53.

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

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,78	0,76	0,80
Удельная арендная ставка				
Объект без ограничений доступа	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Объект на закрытой территории	Тип 2	0,78	0,76	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

- по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается падение цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается падение арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

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

- на рынке продажи коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен);
- на рынке аренды коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона 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 связь устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 2 – 4 месяца.

6. Колебания цен на рынке. Данные о колебании цен на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона представлены в табл. 18.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Так как объект оценки непосредственно связан с рынком коммерческой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Оцениваемый объект представляет собой встроенное помещение. Планировочные решения предполагают использование оцениваемого объекта как встроенного помещения.

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

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

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов.

Анализ рынка, представленный выше, показывает, что оцениваемое встроенное помещение, исходя из функционального назначения здания и расположения помещения, может быть использовано в качестве офисно – торгового объекта свободного назначения.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемого объекта следует рассматривать использование в качестве встроенного помещения нежилого назначения, а именно офисно – торгового объекта свободного назначения.

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2 , 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости – это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

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

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

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

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

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

В целом методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объекта оценки представлен в табл. 54.

Таблица 54.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемому, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	сравнительного подхода используются метод корректировок и метод
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	экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Доходный подход			
Метод дисконтирования денежных потоков	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде нежилых помещений коммерческого назначения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод прямой капитализации	Однако, ввиду отсутствия у Оценщика достоверных данных по расходам связанных с эксплуатацией объекта оценки, прогнозировать будущие потоки доходов, которые объект оценки способен приносить не представляется возможным. Дополнительно необходимо указать, что использование доходного подхода потребует применения не наблюдаемых на рынке исходных данных. Соответственно использование доходного подхода нецелесообразно.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объекта оценки целесообразно использовать сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

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 оценки методом корректировок

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3. Для отбора объектов-аналогов использовался следующий алгоритм:

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы выборки
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	81 667	81 667	0,00%
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	70 240	81 667	13,99%
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	92 308	81 667	13,03%
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	61 905	81 667	24,20%
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	92 194	81 667	12,89%

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

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

S - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения

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

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

Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов представлено в табл. 56.

Таблица 56.

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
Сравнение объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером: 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	03.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31	г. Нефтеюганск, микрорайон 16, д. 1	г. Нефтеюганск, микрорайон 14	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А	г. Нефтеюганск, микрорайон 16, д. 7А	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	125,37	125,37	125,37	125,37	125,37	125,37	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	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	60	54,1	39	210	162,7	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	сдан в аренду по частям	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	сведения о сдаче в аренду объектов отсутствуют	Отличия существенные, вводится поправка на экономические характеристики
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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценка.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 56 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

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

Описание проведенных корректировок (поправка).

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 скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4%	10,2%	7,5%	11,6%	7,4%	11,4%	9%	12,2%	13,1%

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

В настоящем Отчете величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась как среднее значение по средним городам для торговой и офисной недвижимости, так как совершить сделку по купле-продаже объекта со средней величиной скидки наиболее рационально, как и для продавца, так и для покупателя.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 58.

Таблица 58.

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

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	Для продажи торговой недвижимости	11,6
2	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	Для продажи офисной недвижимости	11,4
Среднее значение, с учетом округлений			11,5

Источник: 1. Анализ Оценка. 2. Расчеты Оценка.

Таким образом, в настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), принято равным (минус) 11,5%.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

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

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов (условия продажи) определена на основе информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией

Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год. Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов (офисно – торговые объекты») представлены в табл. 59.

Таблица 59.
Данные об изменении цен предложений и арендных ставок в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Общая площадь объекта оценки, кв. м	Общая площадь объекта – аналога (фактор масштаба), кв. м							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Удельная цена								
<100	1	1,07	1,17	1,25	1,3	1,36	1,41	1,44
100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1	1,06	1,11	1,16	1,2	1,22
500-750	0,8	0,86	0,94	1	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,9	0,96	1	1,04	1,09	1,11
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,7	0,74	0,82	0,87	0,9	0,94	0,98	1
Удельная арендная ставка								
<100	1	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
100-250	0,94	1	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
250-500	0,86	0,92	1	1,06	1,1	1,15	1,2	1,21
500-750	0,81	0,86	0,94	1	1,04	1,08	1,13	1,14
750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1	1,04	1,08	1,1
1000-1500	0,75	0,8	0,87	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

При проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%,$$

где:

K - значение коэффициента, характеризующего соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади (табл. 51).

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого помещения площадью 563,4 кв. м, представлены в табл. 60.

Таблица 60.
Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого помещения

Объект-аналог	Площадь оцениваемого объекта, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог № 1	563,4	60,0	-20,0
Объект-аналог № 2	563,4	54,1	-20,0
Объект-аналог № 3	563,4	39,0	-20,0
Объект-аналог № 4	563,4	210,0	-15,0
Объект-аналог № 5	563,4	162,7	-15,0

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Поправка на экономические характеристики.

По состоянию на дату оценки оцениваемый объект сдан в аренду. Объекты-аналоги считаются свободными от арендаторов. Данное обстоятельство приводит к необходимости введения поправки на экономические характеристики, учитывающей степень соответствия действующих условий аренды объекта оценки рыночным условиям. Расчет поправки производился с использованием зависимости вида:

$$\Pi = \frac{CF_A * \left(\frac{1+g_a}{R-g_a}\right) * \left(1 - \frac{(1+g)^{t_a}}{(1+R)^{t_a}}\right) + CF_p * \left(\frac{1+g}{R-g}\right) * \left(1 - \frac{(1+g)^{t-t_a}}{(1+R)^{t-t_a}}\right) * (1+i)^{-t_a}}{CF_p * \left(\frac{1+g}{R-g}\right) * \left(1 - \frac{(1+g)^t}{(1+R)^t}\right)} - 1,$$

где:

CF_A - денежный поток, формирующийся в период действия договора аренды (рассчитывается для полного года), руб.;

CF_p - денежный поток, формирующийся при сдаче в аренду по рыночным условиям (рассчитывается для полного года), руб.;

R - ставка капитализации (значение ставки доходности i принимается равным значению R);

g_a - темпы роста, соответствующие условиям договора аренды;

g - темпы роста, соответствующие рыночным условиям;

t - срок остаточной жизни объекта недвижимости;

t_a - срок от даты оценки до даты окончания договора аренды.

Расчет денежного потока, формирующегося в период действия договора аренды.

Расчет денежного потока, формируемого в период действия договора аренды, производился для 1 кв. м. оцениваемого объекта. Расчет производился на основе зависимости вида:

$$CF_A = \frac{A}{S} * 12 * (1 - \kappa_n) * (1 - \kappa_p),$$

где:

A - величина арендной платы за объект в месяц, руб. (с НДС);

S - площадь объекта, кв.м.;

κ_n - коэффициент недозагрузки объекта;

κ_p - коэффициент расходов, связанных с эксплуатацией объекта.

Значения S_a и S определялись на основании договора аренды, правоустанавливающих и технических документов на здание.

Значение κ_n принималось равным нулю, так как объект полностью сдан в аренду.

Значение κ_p принималось равным 17,8 % (или 0,178) (Источник данных - «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.).

Величины денежных потоков, формируемых в период действия договора аренды, рассчитанные для каждого договора аренды (для полного года), представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Величины денежных потоков, формируемых в период действия договора аренды (для полного года)

Номер договора	Арендуемая площадь, кв.м.	Ставка арендной платы по договору, руб./мес.	Коэффициент недозагрузки объекта	Коэффициент расходов, связанных с эксплуатацией объекта	Денежный поток, руб./кв. м. в год
010417-AB от 01.04.2017	21,8	21 800,0	0	0,178	9 864
010417-AB от 01.04.2017	15,5	21 700,0	0	0,178	13 810
010417 от 01.04.2017	13,5	18 900,0	0	0,178	13 810
Договор № 1- ТЮАЮ аренды нежилого помещения от ноября 2017 г. (проект)	152,8	213 920,0	0	0,178	13 810
01022017-17 от 01.02.2017	17,9	17 900,0	0	0,178	9 864
23112016-ДИ от 23.11.2016 и Доп. Соглашение №3 к нему от 28.06.2017 г. (проект)	111,1	117 766,0	0	0,178	10 456

Источник: 1. Данные Заказчика. 2. Расчеты Оценщика.

Расчет денежного потока, формирующийся при сдаче в аренду по рыночным условиям.

Расчет денежного потока, формирующийся при сдаче в аренду по рыночным условиям, производился для 1 кв. м. оцениваемого объекта. Расчет производился на основе зависимости вида

$$CF_p = A * 12 * (1 - \kappa_n) * (1 - \kappa_p),$$

где

A - величина арендной ставки за объект в месяц, руб./кв.м. (с НДС);

κ_n - коэффициент недозагрузки объекта;

κ_p - коэффициент расходов, связанных с эксплуатацией объекта.

Значение κ_n принималось равным 11,1 % (или 0,111) (Источник данных - «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год).

Значение κ_p принималось равным 17,8 % (или 0,178) (Источник данных - «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год).

Величины денежных потоков, потенциально формируемых при сдаче объектов в аренду по рыночным арендным ставкам, рассчитанные для каждой, сдаваемой по договорам аренды площади (для полного года), представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Величины денежных потоков, потенциально формируемые при сдаче объектов в аренду по рыночным арендным ставкам (для полного года)

Номер договора	Арендуемая площадь, кв.м.	Рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м. в мес.	Коэффициент недозагрузки объекта	Коэффициент расходов, связанных с эксплуатацией объекта	Денежный поток, руб./кв. м. в год
010417-AB от 01.04.2017	21,8	1 020	0,111	0,178	8 944
010417-AB от 01.04.2017	15,5	1 020	0,111	0,178	8 944
010417 от 01.04.2017	13,5	1 020	0,111	0,178	8 944
Договор № 1- ТЮАЮ аренды нежилого помещения от ноября 2017 г. (проект)	152,8	970	0,111	0,178	8 506
01022017-17 от 01.02.2017	17,9	1 020	0,111	0,178	8 944
23112016-ДИ от 23.11.2016 и Доп. Соглашение №3 к нему от 28.06.2017 г. (проект)	111,1	970	0,111	0,178	8 506

Источник: 1. Данные Заказчика. 2. Расчеты Оценщика.

Выбор ставки капитализации.

При проведении настоящей оценки ставка капитализации была принята равно средней доходности недвижимости. Данный показатель для объектов аналогичных оцениваемому составляет 11,4% (или 0,114) (Источник данных - «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год).

Темпы роста, соответствующие условиям договора аренды.

Согласно условиям договора изменение ставки аренды в период действия договора не предполагается. Данное значение принимается равным нулю.

Темпы роста, соответствующие рыночным условиям.

При проведении настоящей оценки данный показатель принимался равным долгосрочным темпам инфляции в РФ. Анализ данных представленных в прогнозах Министерства экономического развития (<http://economy.gov.ru>) показывает, что, как правило, оценки долгосрочных темпов инфляции составляют 2% - 3%. При проведении настоящей оценки принято значение, составляющее 2,5% или (0,025).

Срок остаточной жизни объекта недвижимости.

Остаточный срок жизни составит не менее 100 лет.

Срок от даты оценки до даты окончания договора аренды.

Данная величина рассчитывалась как разность между датой окончания договора и датой оценки. Результаты расчета представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Результаты расчета сроков действия договоров аренды

Номер договора	Арендуемая площадь, кв.м.	Дата оценки	Дата окончания договора	Срок до окончания аренды, дней	Срок до окончания аренды, лет
010417-AB от 01.04.2017	21,8	03.11.2017	28.02.2018	117	0,321
010417-AB от 01.04.2017	15,5	03.11.2017	28.02.2018	117	0,321
010417 от 01.04.2017	13,5	03.11.2017	28.02.2018	117	0,321
Договор № 1- ТЮАЮ аренды нежилого помещения от ноября 2017 г. (проект)	152,8	03.11.2017	31.08.2018	301	0,825
01022017-17 от 01.02.2017	17,9	03.11.2017	31.12.2017	58	0,159
23112016-ДИ от 23.11.2016 и Доп. Соглашение №3 к нему от 28.06.2017 г. (проект)	111,1	03.11.2017	31.08.2018	301	0,825

Источник: 1. Данные Заказчика. 2. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета поправки на экономические характеристики представлены в табл. 64.

Таблица 64.

Результаты расчета поправки на экономические характеристики для каждого сдаваемого в аренду помещения

Номер договора	CF а	CF р	Темпы роста ставки арендной платы по договору, % в год	Темпы роста рыночной ставки арендной платы, % в год	Срок до окончания аренды, лет	Ставка дисконта, %	Поправка, %
010417-AB от 01.04.2017	9 864	8 944	0	0,025	0,321	11,4	-0,54
010417-AB от 01.04.2017	13 810	8 944	0	0,025	0,321	11,4	0,60
010417 от 01.04.2017	13 810	8 944	0	0,025	0,321	11,4	0,60
Договор № 1- ТЮАЮ аренды нежилого помещения от ноября 2017 г. (проект)	13 810	8 506	0	0,025	0,825	11,4	2,02
01022017-17 от 01.02.2017	9 864	8 944	0	0,025	0,159	11,4	-0,27
23112016-ДИ от 23.11.2016 и Доп. Соглашение №3 к нему от 28.06.2017 г. (проект)	10 456	8 506	0	0,025	0,825	11,4	-0,54

Источник: 1. Данные Заказчика. 2. Расчеты Оценщика.

Итоговое значение поправки для каждого помещения, описанного в табл. 53. рассчитывалось на основе зависимости вида:

$$P = \sum_{i=1}^n P_i * \frac{S_i}{S}$$

где

P_i - поправка на экономические характеристик для i-ого помещения;

S_i - площадь i-ого помещения;

S - площадь помещения, описанного в табл. 53.

Результаты расчета итоговых значений поправок представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета поправки на экономические характеристики

Кадастровый (или условный) номер объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, кв. м	Договор аренды	Поправка для каждого договора, %	Сдаваемая в аренду площадь, кв.м	Поправка для объекта оценки, %
86:20:000072:0020:71 :118:002:000041030:0 001:20031	563,4	010417-AB от 01.04.2017	-0,54	21,8	0,44
		010417-AB от 01.04.2017	0,60	15,5	
		010417 от 01.04.2017	0,60	13,5	
		Договор № 1- ТЮАЮ аренды нежилого помещения от ноября 2017 г. (проект)	2,02	152,8	
		01022017-17 от 01.02.2017	-0,27	17,9	
		23112016-ДИ от 23.11.2016 и Доп. Соглашение №3 к нему от 28.06.2017 г. (проект)	-0,54	111,1	

Источник: 1. Данные Заказчика. 2. Расчеты Оценщика.

Рассчитанные значения скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 66.

Таблица 66.

Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031					
Площадь, кв. м	60,00	54,10	39,00	210,00	162,70
Цена, руб.	4 900 000	3 800 000	3 600 000	13 000 000	15 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	81 667	70 240	92 308	61 905	92 194
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-11,50	-11,50	-11,50	-11,50	-11,50
Скорректированная цена, руб./кв.м.	72 275	62 162	81 693	54 786	81 592
Поправка на общую площадь, %	-20,00	-20,00	-20,00	-15,00	-15,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	57 820	49 730	65 354	46 568	69 353
Поправка на экономические характеристики, %	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44
Скорректированная цена, руб./кв.м.	58 074	49 949	65 642	46 773	69 658

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

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

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - нежилого помещения с кадастровым номером: 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	81 667	70 240	92 308	61 905	92 194
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	58 074	49 949	65 642	46 773	69 658
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	23 593	20 291	26 666	15 132	22 536
Суммарное отклонение, руб./кв. м	108 218				
Веса, %	19,55	20,31	18,84	21,50	19,79
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	58 000				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений и НДС, представлены в табл. 68.

Таблица 68.

Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта

Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./ кв. м	Стоимость с учетом округлений и НДС, руб.
86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	563,40	58 000	32 677 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

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

6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

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

6.4. Согласование результатов оценки

Виду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки, целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного сравнительного (рыночного) подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость оцениваемой недвижимости, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, с учетом НДС, будет соответствовать значению представленному в табл. 68.

Результаты расчета итогового значения справедливой стоимости оцениваемого объекта без учета НДС, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Результаты расчета итогового значения справедливой стоимости оцениваемого объекта

Кадастровый (или условный) номер объекта	Справедливая стоимость, руб., с НДС	Коэффициент, учитывающий величину НДС	Справедливая стоимость, руб., без НДС
86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	32 677 000	1,18	27 692 373

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой 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 и округлений, составляет:

27 692 373

(Двадцать семь миллионов шестьсот девяносто две тысячи триста семьдесят три) рубля

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

Оценщик

Е.А. Зверева

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

2. Справочная литература

1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг», при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения (в том числе и для условий кризиса)
3. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
5. Сборник рыночных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, <http://www.ocenchik.ru>, <http://www.inbico.ru>, www.rusvs.ru, <https://www.avito.ru> и др.

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТАВКИ АРЕДНОЙ ПЛАТЫ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Уточнение количественных и качественных характеристик объектов оценки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки представлены в разделе 2.3. Для целей расчета ставки арендной платы было проведено частичное уточнение ранее указанных характеристик, именно:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав - права временного владения и использования объекта;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) – арендные платежи включают или не включают НДС;
- экономические характеристики в части условий аренды – арендные платежи включают или не включают операционные расходы (ОР).

Уточненные количественные и качественные характеристики для объектов, для которых определяется величина рыночной арендной ставки представлены в табл. 1. – табл. 3.

Таблица 1.
Данные о передаваемых имущественных правах, ограничениях (обременениях) этих прав
(применительно к определению величины рыночной арендной ставки)

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Арендуемая площадь, кв.м.	Данные о передаваемых имущественных правах	Данные об ограничениях (обременениях) передаваемых имущественных прав
86:20:000072:0020:71:118:00 2:000041030:0001:20031	21,8	права временного владения и использования	отсутствуют
86:20:000072:0020:71:118:00 2:000041030:0001:20031	15,5	права временного владения и использования	отсутствуют
86:20:000072:0020:71:118:00 2:000041030:0001:20031	13,5	права временного владения и использования	отсутствуют
86:20:000072:0020:71:118:00 2:000041030:0001:20031	152,8	права временного владения и использования	отсутствуют
86:20:000072:0020:71:118:00 2:000041030:0001:20031	17,9	права временного владения и использования	отсутствуют
86:20:000072:0020:71:118:00 2:000041030:0001:20031	111,1	права временного владения и использования	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 2.
Данные о условиях финансирования
(применительно к определению величины рыночной арендной ставки)

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Арендуемая площадь, кв.м.	Данные о условиях финансирования
86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	21,8	Арендная ставка включает НДС
86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	15,5	Арендная ставка включает НДС
86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	13,5	Арендная ставка включает НДС
86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	152,8	Арендная ставка включает НДС
86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	17,9	Арендная ставка включает НДС
86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	111,1	Арендная ставка включает НДС

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 3.
Данные о экономических характеристиках в части условий аренды
(применительно к определению величины рыночной арендной ставки)

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Арендуемая площадь, кв.м.	Данные о экономических характеристиках в части условий аренды
86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	21,8	Арендные платежи включают расходы, связанные с эксплуатацией объекта
86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	15,5	Арендные платежи включают расходы, связанные с эксплуатацией объекта
86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	13,5	Арендные платежи включают расходы, связанные с эксплуатацией объекта
86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	152,8	Арендные платежи включают расходы, связанные с эксплуатацией объекта
86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	17,9	Арендные платежи включают расходы, связанные с эксплуатацией объекта
86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	111,1	Арендные платежи включают расходы, связанные с эксплуатацией объекта

Источник: 1. Анализ Оценка

2. Описание объектов анализа для расчета ставки арендной платы

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются права временного владения и использования.

Условия сделки – рыночные.

Описание объектов анализа представлено в табл. 4 – табл. 11. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 3 к настоящему Отчету.

Таблица 4.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 5.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А
Объект анализа 2	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А
Объект анализа 3	г. Нефтеюганск, микрорайон 16
Объект анализа 4	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А
Объект анализа 5	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А
Объект анализа 6	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А
Объект анализа 7	г. Нефтеюганск, микрорайон 16, д. 40
Объект анализа 8	г. Нефтеюганск, микрорайон 13
Объект анализа 9	г. Нефтеюганск, микрорайон 15

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 6.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Объект анализа 1	ТЗ № 3	125,37	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 2	ТЗ № 3	125,37	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 3	ТЗ № 3	125,37	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 4	ТЗ № 3	125,37	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 5	ТЗ № 3	125,37	н/д	ТЗ № 3

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
Объект анализа 6	ТЗ № 3	125,37	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 7	ТЗ № 3	125,37	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 8	ТЗ № 3	125,37	н/д	ТЗ № 3
Объект анализа 9	ТЗ № 3	125,37	н/д	ТЗ № 3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 7.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта анализа	Тип объекта анализа	Этаж расположения объекта анализа	Общая площадь объекта анализа, кв. м	Тех. состояние здания, в котором находится объект анализа	Состояние отделки объекта анализа
Объект анализа 1	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	162,00	хорошее состояние (новое здание)	среднее состояние
Объект анализа 2	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	100,00	хорошее состояние (новое здание)	среднее состояние
Объект анализа 3	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	280,00	хорошее состояние (новое здание)	среднее состояние
Объект анализа 4	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	140,00	хорошее состояние (новое здание)	среднее состояние
Объект анализа 5	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	834,00	хорошее состояние (новое здание)	среднее состояние
Объект анализа 6	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	8,00	хорошее состояние (новое здание)	среднее состояние
Объект анализа 7	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	60,00	хорошее состояние (новое здание)	среднее состояние
Объект анализа 8	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	130,10	хорошее состояние (новое здание)	среднее состояние
Объект анализа 9	офисно - торговые объекты свободного назначения	встроенное помещение	1	160,00	хорошее состояние (новое здание)	среднее состояние

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект анализа 1	н/д	Арендные платежи включают расходы, связанные с эксплуатацией объекта	н/д	н/д
Объект анализа 2	н/д	Арендные платежи включают расходы, связанные с эксплуатацией объекта	н/д	н/д
Объект анализа 3	н/д	Арендные платежи включают расходы, связанные с эксплуатацией объекта	н/д	н/д
Объект анализа 4	н/д	Арендные платежи включают расходы, связанные с эксплуатацией объекта	н/д	н/д
Объект анализа 5	н/д	Арендные платежи включают расходы, связанные с эксплуатацией объекта	н/д	н/д
Объект анализа 6	н/д	Арендные платежи включают расходы, связанные с эксплуатацией объекта	н/д	н/д
Объект анализа 7	н/д	Арендные платежи включают	н/д	н/д

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект анализа 8	н/д	расходы, связанные с эксплуатацией объекта Арендные платежи включают расходы, связанные с эксплуатацией объекта	н/д	н/д
Объект анализа 9	н/д	Арендные платежи включают расходы, связанные с эксплуатацией объекта	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 9.

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 7	отсутствует
Объект анализа 8	отсутствует
Объект анализа 9	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 10.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 11.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Ставка арендной платы за объект, руб. в мес.	Удельная ставка арендной платы, руб./кв. м в мес.	Учет НДС в арендной ставке
Объект анализа 1	167 000	1 031	с учетом НДС
Объект анализа 2	100 000	1 000	с учетом НДС
Объект анализа 3	150 000	536	с учетом НДС
Объект анализа 4	150 000	1 071	с учетом НДС
Объект анализа 5	834 000	1 000	с учетом НДС
Объект анализа 6	12 000	1 500	с учетом НДС
Объект анализа 7	32 000	533	с учетом НДС
Объект анализа 8	130 000	999	с учетом НДС
Объект анализа 9	120 000	750	с учетом НДС
	МИН	533	

Объект анализа	Ставка арендной платы за объект, руб. в мес.	Удельная ставка арендной платы, руб./кв. м в мес.	Учет НДС в арендной ставке
	макс	1 500	
	среднее	936	
	медиана	1 000	
	стандартное отклонение	299	

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 11 показывает, что удельная ставка арендной платы составляет от 533 руб./кв. м до 1 500 руб./кв. м. в месяц. Арендная ставка указана без учета скидок на торг.

3. Расчет рыночной ставки арендной платы

Расчет рыночной ставки арендной платы 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 2. Для отбора объектов-аналогов могут использоваться следующие алгоритмы.

Алгоритм 1, предполагающий следующую последовательность действий:

- расчет медианы удельной арендной ставки выборки объектов анализа;
- расчет модуля отклонения удельной арендной ставки объектов анализа относительно медианы удельной арендной ставки выборки объектов анализа;
- сортировка объектов анализа по показателю возрастания модуля отклонения удельной арендной ставки объектов анализа относительно медианы удельной арендной ставки выборки объектов анализа;
- выбор объектов анализа с минимальными значениями показателя модуля отклонения удельной арендной ставки объектов анализа относительно медианы удельной арендной ставки 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 № 1. Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная арендная ставка объекта анализа, руб./кв. м/мес.	Медиана удельной арендной ставки выборки объектов анализа, руб./кв. м/мес.	Модуль отклонения удельной арендной ставки объектов анализа относительно медианы удельной арендной ставки выборки объектов анализа
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	1 000	1 000	0,00%
Объект-аналог 2	Объект анализа 5	1 000	1 000	0,00%
Объект-аналог 3	Объект анализа 8	999	1 000	0,00%

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная арендная ставка объекта анализа, руб./кв. м/мес.	Медиана удельной арендной ставки выборки объектов анализа, руб./кв. м/мес.	Модуль отклонения удельной арендной ставки объектов анализа относительно медианы удельной арендной ставки выборки объектов анализа
Объект-аналог 4	Объект анализа 1	1 031	1 000	3,00%
Объект-аналог 5	Объект анализа 4	1 071	1 000	7,00%

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения величины арендной ставки являются удельные единицы измерения – ставка аренды одного квадратного метра в месяц.

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 сделки.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат офферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - численность населения населенного пункта;
 - средняя заработная плата в населенном пункте;
 - типовая территориальная зона в пределах города.
8. Физические характеристики:
 - класс объекта;
 - тип объекта;
 - этаж расположения объекта;
 - общая площадь;
 - техническое состояние здания;
 - состояние отделки.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Внутриквартальное расположение.
12. Ограниченность доступа.

Сравнение объекта недвижимости и объектов-аналогов представлено в табл. 13.

Таблица 13.

Сравнение 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
Сравнение объекта – нежилого помещения № 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право временного владения и использования	право временного владения и использования	право временного владения и использования	право временного владения и использования	право временного владения и использования	право временного владения и использования	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия сделки	рыночные условия	рыночные условия	рыночные условия	рыночные условия	рыночные условия	рыночные условия	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат офферт)	03.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение: - адресный ориентир	г.	г.	г.	г.	г.	г.	Отличия не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31	Нефтеюганск, микрорайон 16А	Нефтеюганск, микрорайон 16А	Нефтеюганск, микрорайон 13	Нефтеюганск, микрорайон 16А	Нефтеюганск, микрорайон 16А	существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	125,37	125,37	125,37	125,37	125,37	125,37	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	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	21,8	100	834	130,1	162	140	существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	расходы на содержание включены в стоимость	включены в стоимость	включены в стоимость	включены в стоимость	включены в стоимость	включены в стоимость	Отличия существенные, вводится поправка на экономические характеристики
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
Сравнение объекта – нежилого помещения № 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право временного владения и использования	право временного владения и использования	право временного владения и использования	право временного владения и использования	право временного владения и использования	право временного владения и использования	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия сделки	рыночные условия	рыночные условия	рыночные условия	рыночные условия	рыночные условия	рыночные условия	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	03.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	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	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А	г. Нефтеюганск, микрорайон 13	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	125,37	125,37	125,37	125,37	125,37	125,37	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- этаж расположения объекта	1	1	1	1	1	1	проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	15,5	100	834	130,1	162	140	Отличия существенные,, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	расходы на содержание включены в стоимость	включены в стоимость	включены в стоимость	включены в стоимость	включены в стоимость	включены в стоимость	Отличия существенные, вводится поправка на экономические характеристики
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
Сравнение объекта – нежилого помещения № 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право временного владения и использования	право временного владения и использования	право временного владения и использования	право временного владения и использования	право временного владения и использования	право временного владения и использования	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия сделки	рыночные условия	рыночные условия	рыночные условия	рыночные условия	рыночные условия	рыночные условия	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	03.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А	г. Нефтеюганск, микрорайон 13	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	125,37	125,37	125,37	125,37	125,37	125,37	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	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	13,5	100	834	130,1	162	140	Отличия существенные,, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	расходы на содержание включены в стоимость	включены в стоимость	включены в стоимость	включены в стоимость	включены в стоимость	включены в стоимость	Отличия существенные, вводится поправка на экономические характеристики
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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	<i>преимущество</i>	<i>преимущество</i>	<i>преимущество</i>	<i>преимущество</i>	<i>преимущество</i>	<i>преимущество</i>	
Ограниченность доступа	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта – нежилого помещения № 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	<i>право временного владения и использования</i>	<i>право временного владения и использования</i>	<i>право временного владения и использования</i>	<i>право временного владения и использования</i>	<i>право временного владения и использования</i>	<i>право временного владения и использования</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия сделки	<i>рыночные условия</i>	<i>рыночные условия</i>	<i>рыночные условия</i>	<i>рыночные условия</i>	<i>рыночные условия</i>	<i>рыночные условия</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	<i>03.11.2017 (дата оценки)</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	<i>приравнивается к сделке</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	<i>нежилое помещение</i>	<i>нежилое помещение</i>	<i>нежилое помещение</i>	<i>нежилое помещение</i>	<i>нежилое помещение</i>	<i>нежилое помещение</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	<i>г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31</i>	<i>г. Нефтеюганск, микрорайон 16А</i>	<i>г. Нефтеюганск, микрорайон 16А</i>	<i>г. Нефтеюганск, микрорайон 13</i>	<i>г. Нефтеюганск, микрорайон 16А</i>	<i>г. Нефтеюганск, микрорайон 16А</i>	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	<i>ТЗ № 3</i>	<i>ТЗ № 3</i>	<i>ТЗ № 3</i>	<i>ТЗ № 3</i>	<i>ТЗ № 3</i>	<i>ТЗ № 3</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	<i>125,37</i>	<i>125,37</i>	<i>125,37</i>	<i>125,37</i>	<i>125,37</i>	<i>125,37</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	<i>н/д</i>	<i>н/д</i>	<i>н/д</i>	<i>н/д</i>	<i>н/д</i>	<i>н/д</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	<i>ТЗ № 3</i>	<i>ТЗ № 3</i>	<i>ТЗ № 3</i>	<i>ТЗ № 3</i>	<i>ТЗ № 3</i>	<i>ТЗ № 3</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	<i>офисно - торговые объекты свободного назначения</i>	<i>офисно - торговые объекты свободного назначения</i>	<i>офисно - торговые объекты свободного назначения</i>	<i>офисно - торговые объекты свободного назначения</i>	<i>офисно - торговые объекты свободного назначения</i>	<i>офисно - торговые объекты свободного назначения</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	<i>встроенное помещение</i>	<i>встроенное помещение</i>	<i>встроенное помещение</i>	<i>встроенное помещение</i>	<i>встроенное помещение</i>	<i>встроенное помещение</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
- этаж расположения объекта	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
- общая площадь, кв. м	<i>152,8</i>	<i>100</i>	<i>834</i>	<i>130,1</i>	<i>162</i>	<i>140</i>	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	<i>хорошее состояние (новое здание)</i>	<i>хорошее состояние (новое здание)</i>	<i>хорошее состояние (новое здание)</i>	<i>хорошее состояние (новое здание)</i>	<i>хорошее состояние (новое здание)</i>	<i>хорошее состояние (новое здание)</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	<i>среднее состояние</i>	<i>среднее состояние</i>	<i>среднее состояние</i>	<i>среднее состояние</i>	<i>среднее состояние</i>	<i>среднее состояние</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	<i>расходы на содержание включены в стоимость</i>	<i>включены в стоимость</i>	<i>включены в стоимость</i>	<i>включены в стоимость</i>	<i>включены в стоимость</i>	<i>включены в стоимость</i>	Отличия существенные, вводится поправка на экономические характеристики
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	<i>отсутствует</i>	<i>отсутствует</i>	<i>отсутствует</i>	<i>отсутствует</i>	<i>отсутствует</i>	<i>отсутствует</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	<i>без существенных преимуществ</i>	<i>без существенных преимуществ</i>	<i>без существенных преимуществ</i>	<i>без существенных преимуществ</i>	<i>без существенных преимуществ</i>	<i>без существенных преимуществ</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта – нежилого помещения № 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	<i>право временного владения и использования</i>	<i>право временного владения и использования</i>	<i>право временного владения и использования</i>	<i>право временного владения и использования</i>	<i>право временного владения и использования</i>	<i>право временного владения и использования</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия сделки	<i>рыночные условия</i>	<i>рыночные условия</i>	<i>рыночные условия</i>	<i>рыночные условия</i>	<i>рыночные условия</i>	<i>рыночные условия</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	<i>03.11.2017 (дата оценки)</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	<i>актуально на дату оценки</i>	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	<i>приравнивается к сделке</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А	г. Нефтеюганск, микрорайон 13	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	125,37	125,37	125,37	125,37	125,37	125,37	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	офисно - торговые объекты свободного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- тип объекта	встроенное помещение	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	17,9	100	834	130,1	162	140	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	расходы на содержание включены в стоимость	включены в стоимость	включены в стоимость	включены в стоимость	включены в стоимость	включены в стоимость	Отличия существенные, вводится поправка на экономические характеристики
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	существенных преимуществ	существенных преимуществ	существенных преимуществ	существенных преимуществ	существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта – нежилого помещения № 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право временного владения и использования	право временного владения и использования	право временного владения и использования	право временного владения и использования	право временного владения и использования	право временного владения и использования	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия сделки	рыночные условия	рыночные условия	рыночные условия	рыночные условия	рыночные условия	рыночные условия	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	03.11.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адресный ориентир	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А, д. 63, пом. № 31	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А	г. Нефтеюганск, микрорайон 13	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А	г. Нефтеюганск, микрорайон 16А	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.	125,37	125,37	125,37	125,37	125,37	125,37	Отличий нет, корректировка не проводилась
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- класс объекта	офисно -	офисно -	офисно -	офисно -	офисно -	офисно -	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	торговые объекты свободного назначения	торговые объекты свободного назначения	торговые объекты свободного назначения	торговые объекты свободного назначения	торговые объекты свободного назначения	торговые объекты свободного назначения	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	111,1	100	834	130,1	162	140	существенные, вводится поправка на площадь
- техническое состояние здания	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	расходы на содержание включены в стоимость	включены в стоимость	включены в стоимость	включены в стоимость	включены в стоимость	включены в стоимость	существенные, вводится поправка на экономические характеристики
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 Оценка.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 13 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).

При проведении настоящей оценки величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год. Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 14.

Таблица 14.
Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Цены предложений объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,50%	10,50%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,20%	10,20%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,70%	9,70%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,00%	12,90%
Арендные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7,90%	8,90%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,60%	8,70%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,10%	8,20%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,90%	11,20%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

В настоящем Отчете величина поправки на условия рынка (в части скидки к арендным ставкам) принята равной среднему значению при аренде офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, составляющему (минус) 8,4%.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости. В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год. Значения коэффициентов, характеризующих соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади представлено в табл. 15.

Таблица 15.**Значения коэффициентов, характеризующих соотношение удельных арендных ставок объектов недвижимости различной площади (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)**

Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м							
	<100	100 - 250	250 - 500	500 - 750	750 - 1000	1000 - 1500	1500 - 2000	> 2000
<100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100 - 250	0,93	1	1,1	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250 - 500	0,85	0,91	1	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500 - 750	0,8	0,85	0,94	1	1,04	1,09	1,14	1,16
750 - 1000	0,76	0,82	0,9	0,96	1	1,05	1,09	1,11
1000 - 1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500 - 2000	0,7	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
> 2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,9	0,94	0,98	1

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год.

При проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%,$$

где:

K - значение коэффициента, характеризующего соотношение удельных стоимостей продажи объектов недвижимости различной площади.

Базовые значения поправок на площадь представлены в табл. 16.

Таблица 16.**Значения величины поправки на площадь, %**

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м							
	<100	100 - 250	250 - 500	500 - 750	750 - 1000	1000 - 1500	1500 - 2000	> 2000
<100	0	7	18	26	31	37	43	45
100 - 250	-7	0	10	17	22	28	33	35
250 - 500	-15	-9	0	7	11	16	21	23
500 - 750	-20	-15	-6	0	4	9	14	16
750 - 1000	-24	-18	-10	-4	0	5	9	11
1000 - 1500	-27	-22	-14	-8	-4	0	4	6
1500 - 2000	-30	-25	-17	-12	-8	-4	0	2
> 2000	-31	-26	-19	-13	-10	-6	-2	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2016 год. 2. Расчеты Оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений, представлены в табл. 17.

Таблица 17.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых помещений

	Площадь объекта оценки, кв.м.	Площадь объекта аналога, кв.м.	Поправка, %
Значения поправки на площадь объекта для нежилого помещения площадью 21,8 кв. м и объектов-аналогов			
Объект-аналог 1	21,8	100,0	7,0
Объект-аналог 2	21,8	834,0	31,0
Объект-аналог 3	21,8	130,1	7,0
Объект-аналог 4	21,8	162,0	7,0
Объект-аналог 5	21,8	140,0	7,0
Значения поправки на площадь объекта для нежилого помещения площадью 15,5 кв. м и объектов-аналогов			
Объект-аналог 1	15,5	100,0	7,0
Объект-аналог 2	15,5	834,0	31,0
Объект-аналог 3	15,5	130,1	7,0
Объект-аналог 4	15,5	162,0	7,0
Объект-аналог 5	15,5	140,0	7,0
Значения поправки на площадь объекта для нежилого помещения площадью 13,5 кв. м и объектов-аналогов			
Объект-аналог 1	13,5	100,0	7,0
Объект-аналог 2	13,5	834,0	31,0
Объект-аналог 3	13,5	130,1	7,0
Объект-аналог 4	13,5	162,0	7,0
Объект-аналог 5	13,5	140,0	7,0
Значения поправки на площадь объекта для нежилого помещения площадью 152,8 кв. м и объектов-аналогов			
Объект-аналог 1	152,8	100,0	0,0
Объект-аналог 2	152,8	834,0	22,0
Объект-аналог 3	152,8	130,1	0,0
Объект-аналог 4	152,8	162,0	0,0
Объект-аналог 5	152,8	140,0	0,0
Значения поправки на площадь объекта для нежилого помещения площадью 17,9 кв. м и объектов-аналогов			
Объект-аналог 1	17,9	100,0	7,0
Объект-аналог 2	17,9	834,0	31,0
Объект-аналог 3	17,9	130,1	7,0
Объект-аналог 4	17,9	162,0	7,0
Объект-аналог 5	17,9	140,0	7,0
Значения поправки на площадь объекта для нежилого помещения площадью 111,1 кв. м и объектов-аналогов			
Объект-аналог 1	111,1	100,0	0,0
Объект-аналог 2	111,1	834,0	22,0
Объект-аналог 3	111,1	130,1	0,0
Объект-аналог 4	111,1	162,0	0,0
Объект-аналог 5	111,1	140,0	0,0

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2016 год. 2. Расчеты Оценщика. 3. Анализ Оценщика.

Корректировка удельных ставок арендной платы для объектов аналогов.

Рассчитанные значения скорректированной величины ставки арендной платы объектов-аналогов представлены в табл. 18.

Таблица 18.

Результаты расчета скорректированной величины ставки арендной платы объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта - нежилого помещения № 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031					
Площадь, кв. м	100,00	834,00	130,10	162,00	140,00
Ставка аренды за объект, руб. в мес.	100 000	834 000	130 000	167 000	150 000
Удельная ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	1 000	1 000	999	1 031	1 071
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,40	-8,40	-8,40	-8,40	-8,40
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	916	916	915	944	981
Поправка на общую площадь, %	7,00	31,00	7,00	7,00	7,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	980	1 200	979	1 010	1 050
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта - нежилого помещения № 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031					
Площадь, кв. м	100,00	834,00	130,10	162,00	140,00
Ставка аренды за объект, руб. в мес.	100 000	834 000	130 000	167 000	150 000
Удельная ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	1 000	1 000	999	1 031	1 071
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,40	-8,40	-8,40	-8,40	-8,40
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	916	916	915	944	981
Поправка на общую площадь, %	7,00	31,00	7,00	7,00	7,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	980	1 200	979	1 010	1 050
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта - нежилого помещения № 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031					
Площадь, кв. м	100,00	834,00	130,10	162,00	140,00
Ставка аренды за объект, руб. в мес.	100 000	834 000	130 000	167 000	150 000
Удельная ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	1 000	1 000	999	1 031	1 071
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,40	-8,40	-8,40	-8,40	-8,40
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	916	916	915	944	981
Поправка на общую площадь, %	7,00	31,00	7,00	7,00	7,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	980	1 200	979	1 010	1 050
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта - нежилого помещения № 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031					
Площадь, кв. м	100,00	834,00	130,10	162,00	140,00
Ставка аренды за объект, руб. в мес.	100 000	834 000	130 000	167 000	150 000
Удельная ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	1 000	1 000	999	1 031	1 071

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,40	-8,40	-8,40	-8,40	-8,40
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	916	916	915	944	981
Поправка на общую площадь, %	0,00	22,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	916	1 118	915	944	981
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта - нежилого помещения № 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031					
Площадь, кв. м	100,00	834,00	130,10	162,00	140,00
Ставка аренды за объект, руб. в мес.	100 000	834 000	130 000	167 000	150 000
Удельная ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	1 000	1 000	999	1 031	1 071
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,40	-8,40	-8,40	-8,40	-8,40
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	916	916	915	944	981
Поправка на общую площадь, %	7,00	31,00	7,00	7,00	7,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	980	1 200	979	1 010	1 050
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта - нежилого помещения № 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031					
Площадь, кв. м	100,00	834,00	130,10	162,00	140,00
Ставка аренды за объект, руб. в мес.	100 000	834 000	130 000	167 000	150 000
Удельная ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	1 000	1 000	999	1 031	1 071
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8,40	-8,40	-8,40	-8,40	-8,40
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	916	916	915	944	981
Поправка на общую площадь, %	0,00	22,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м. в мес.	916	1 118	915	944	981

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов расчетов 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 величины ставки арендной платы для оцениваемого объекта, 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 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 удельной арендной ставки, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 19.

Таблица 19.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной арендной ставки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для объекта - нежилого помещения № 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031					
Ставка в предложении 1 кв. м, руб. в мес.	1 000	1 000	999	1 031	1 071
Скорректированная ставка 1 кв. м, руб. в мес.	980	1 200	979	1 010	1 050
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. в мес.	20	200	20	21	21
Суммарное отклонение, руб./кв. м. в мес.	282				
Веса, %	23,23	7,27	23,23	23,14	23,14
Средневзвешенная удельная величина арендной ставки, с учетом округлений руб./кв. м. в мес.	1 020				
Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для объекта - нежилого помещения № 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031					
Ставка в предложении 1 кв. м, руб. в мес.	1 000	1 000	999	1 031	1 071
Скорректированная ставка 1 кв. м, руб. в мес.	980	1 200	979	1 010	1 050
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. в мес.	20	200	20	21	21
Суммарное отклонение, руб./кв. м. в мес.	282				
Веса, %	23,23	7,27	23,23	23,14	23,14
Средневзвешенная удельная величина арендной ставки, с учетом округлений руб./кв. м. в мес.	1 020				
Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для объекта - нежилого помещения № 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031					
Ставка в предложении 1 кв. м, руб. в мес.	1 000	1 000	999	1 031	1 071
Скорректированная ставка 1 кв. м, руб. в мес.	980	1 200	979	1 010	1 050

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. в мес.	20	200	20	21	21
Суммарное отклонение, руб./кв. м. в мес.	282				
Веса, %	23,23	7,27	23,23	23,14	23,14
Средневзвешенная удельная величина арендной ставки, с учетом округлений руб./кв. м. в мес.	1 020				
Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для объекта - нежилого помещения № 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031					
Ставка в предложении 1 кв. м, руб. в мес.	1 000	1 000	999	1 031	1 071
Скорректированная ставка 1 кв. м, руб. в мес.	916	1 118	915	944	981
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. в мес.	84	118	84	87	90
Суммарное отклонение, руб./кв. м. в мес.	463				
Веса, %	20,46	18,63	20,46	20,30	20,14
Средневзвешенная удельная величина арендной ставки, с учетом округлений руб./кв. м. в мес.	970				
Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для объекта - нежилого помещения № 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031					
Ставка в предложении 1 кв. м, руб. в мес.	1 000	1 000	999	1 031	1 071
Скорректированная ставка 1 кв. м, руб. в мес.	980	1 200	979	1 010	1 050
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. в мес.	20	200	20	21	21
Суммарное отклонение, руб./кв. м. в мес.	282				
Веса, %	23,23	7,27	23,23	23,14	23,14
Средневзвешенная удельная величина арендной ставки, с учетом округлений руб./кв. м. в мес.	1 020				
Результаты расчета средневзвешенной арендной ставки для объекта - нежилого помещения № 86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031					
Ставка в предложении 1 кв. м, руб. в мес.	1 000	1 000	999	1 031	1 071
Скорректированная ставка 1 кв. м, руб. в мес.	916	1 118	915	944	981
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м. в мес.	84	118	84	87	90
Суммарное отклонение, руб./кв. м. в мес.	463				
Веса, %	20,46	18,63	20,46	20,30	20,14
Средневзвешенная удельная величина арендной ставки, с учетом округлений руб./кв. м. в мес.	970				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Величина рыночной арендной ставки для оцениваемых объектов представлена в табл. 20.

Таблица 20.

Результаты расчета величины рыночной арендной ставки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Этаж расположения объекта	Общая площадь объекта, кв. м	Величина рыночной арендной ставки, руб./кв.м. в месяц с учетом НДС и с учетом расходов, связанных с эксплуатацией объектов
1	86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	1	21,8	1 020
2	86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	1	15,5	1 020
3	86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	1	13,5	1 020
4	86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	1	152,8	970
5	86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	1	17,9	1 020
6	86:20:000072:0020:71:118:002:000041030:0001:20031	1	111,1	970

Источник: 1. Анализ Оценщика.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО
ПОДХОДА

1.

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_60_m_768597433

The screenshot shows a web browser displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_60_m_768597433. The Avito header includes navigation links for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', 'Услуги', and 'еще'. The listing title is 'Помещение свободного назначения, 60 м²' with a price of '4 900 000 ₽'. A 'Купить в ипотеку' button is visible. Below the title is a photo of a building with a 'ПРОДАМ' sign. To the right of the photo are contact options: a phone number '8 952 691-71-78' and a 'Написать сообщение' button. The listing is attributed to 'Агентство Недвижимости ЖИЛЬЕ'. Below the photo is a map showing the location at 'Ханты-Мансийский АО, Нефтеюганск, 16-1'. To the right of the map is a promotional banner for 'Бесплатный номер "8 800"' and another for 'Заряд энергии в холода'. At the bottom, there is a section titled 'Своя Квартира за 18709 руб/мес - От'.

Помещение свободного назначения, 60 м² 4 900 000 ₽

8 952 691-71-78

Написать сообщение

Агентство Недвижимости ЖИЛЬЕ

На Avito с марта 2014

Агентство

Контактное лицо

Сотрудник компании

Адрес

Ханты-Мансийский АО, Нефтеюганск, 16-1

Помещение свободного назначения, 60 м² 4 900 000 ₽

Сотрудник компании 8 952 691-71-78 Написать сообщение

Площадь: 60 м²

Адрес: Ханты-Мансийский АО, Нефтеюганск, 16-1

Бесплатный номер "8 800"

Бесплатное подключение. Единый тариф по всей РФ. 3,3 руб/кВт. Красивые номера.

Заряд энергии в холода

Параллельно забираем тепло. Схема: 16-1/10-10 и 16-10/10-10. 01.99 руб.

Своя Квартира за 18709 руб/мес - От

2. <https://ugansk.etagi.com/commerce/1164878/>

Этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 9:00 ДО 20:00 +7 (3463) 20-09-30

Недвижимость свободного назначения

14 мкр., ул. 14 мкр.

Данные: Коммерческая · Купить · Свободное назначение · 14 мкр. · 14 мкр. · Недвижимость свободного назначения, ул. 14 мкр.

Фотографии (9) Планировки (2)

Стоимость, руб. **3 800 000**
Цена за м²: 70 240 руб.

Залиться на просмотр

54.1 м²

Этаж/Этажность

Вид ремонта Обычный

Стоимость услуг 68 000 руб.

Код объекта 1164878

Об этом объекте вы знаете

РОДИОНОВ Александр Сергеевич

Свяжитесь со мной: +7 922 779-35-54

Напишите нам

54.1 м²

Этаж/Этажность 1/9

Вид ремонта Обычный

Стоимость услуг 68 000 руб.

Код объекта 1164878

Об этом объекте вы знаете

РОДИОНОВ Александр Сергеевич

Свяжитесь со мной: +7 922 779-35-54

или оставьте ваш номер, и мы перезвоним в течение 3 минут

Введите Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА

Справочная помощь вы получите по телефону 8(495) 229-49-71

Напишите нам

Описание

Продается помещение свободного назначения в 14 микрорайоне, общей площадью 54,1 квадратных метра на первом этаже жилого девятиэтажного дома. В настоящий момент помещение сдается под кафе-доставку "Точка Вкус". У помещения удобный отдельный вход, рядом есть места для автомобильной парковки. Внутри сделан ремонт. Очень удачное расположение – рядом много жилых домов, обеспечивающих клиентоток, также рядом есть остановки общественного транспорта и удобная развязка.

Ремонт: Обычный

3. <https://ugansk.etagi.com/commerce/515575/>

Торговое помещение

16 А мкр., ул. 16 А мкр.

Данные: Коммерческая > Купить > Торговые помещения > 16 А мкр. > 16 А мкр. > Торговое помещение, ул. 16 А мкр.

Фотографии (10) | Планировки (1)

Стоимость, РУБ. **3 600 000**
Цена за м²: 92 308 руб.

Записаться на просмотр

39 м²

Этаж/Этажность

Вид аренды: Обычный

Стоимость услуг: 66 000 руб.

Код объекта: 515575

Об этом объекте еще не было отзывов

ШЕСТАЕВА Мария Юрьевна

Свяжитесь со мной!

+7 922 778-17-20

Напишите нам

Стоимость услуг: 66 000 руб.

Код объекта: 515575

Об этом объекте еще не было отзывов

ШЕСТАЕВА Мария Юрьевна

Свяжитесь со мной!

+7 922 778-17-20

или оставьте ваш номер, и мы перезвоним в течение 3 минут

Введите Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА

Описание

Отдельные помещения отделены прозрачными перегородками от центральных зон, предназначенных для общего пользования. Такое решение инвентаризует прозрачность между необходимостью сконцентрироваться на работе и любезности сотрудников в общении. Продается квартира на первом этаже под магазином с отдельной входной группой, квартира выведена на холостого фонда. Под любой вид деятельности. Расположение очень удобное. Мест проходы. Хорошо развитая инфраструктура. Возможно использование под офис небольшой компании, пекарню, стоматологич. На сегодняшний день это действующий магазин цветов. Планируйте свою жизнь/данный в развитии бизнеса!

Ремонт: Обычный

Рассчитайте ваш платеж по ипотеке

Напишите нам

4.

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_851684900

The screenshot shows a web browser displaying an Avito listing for a commercial property. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_851684900. The Avito header includes navigation links for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', 'услуги', and 'еще', along with a 'Подать объявление' button. The search filters are set to 'Коммерческая недвижимость' and 'Нефтеюганск'. The main heading of the listing is 'Продажа вторичных квартир' with a sub-heading 'Продайте квартиру и получите новую, сэкономив на комиссии. Экспресс-оценка. Оставьте заявку! azbuka.ru'. Below this, the specific listing is titled 'Помещение свободного назначения, 210 м²' with a price of '13 000 000 ₽'. A 'Купить в ипотеку' button is visible. A photograph of a three-story building with a blue roof and a 'VIVA' sign is shown. To the right of the photo are contact details: phone number '8 346 796-10-94', a 'Написать сообщение' button, and the name of the agency 'ВАО "Ростелеком" Агентство'. Below the agency name, it says '34 объявления пользователя' and 'Контактное лицо: Татьяна'. The address is listed as 'Ханты-Мансийский АО, Нефтеюганск, мкр. 16, д. 7А'. A second section of the listing provides more details: 'Помещение свободного назначения, 210 м² 13 000 000 ₽' and 'Татьяна 8 346 796-10-94 Написать сообщение'. It includes the area '2 083 руб' and a photo of a modern interior. The text describes the property as a 'Продам нежилое встроенное помещение, расположенное на первом этаже двухэтажного нежилого здания.' It also provides construction details: 'Год постройки здания 1996. Конструктивные элементы: фундамент – ж/б свай, стены – ж/б панели, перекрытия – ж/б плиты, кровля – металлочерепица.' The condition is described as 'Состояние помещения хорошее, инженерные коммуникации, электро-, горячее и холодное водоснабжение, канализация, туалет, телефон, охранно-пожарная сигнализация.' Finally, it states 'Оформление сделки без участия посредников, безналичный расчет.'

5. <https://ugansk.etagi.com/commerce/695769/>

The screenshot displays the Etagi website interface for a commercial office listing. The main content area features a large photograph of a bright, empty office space with large windows and a tiled floor. To the right of the photo, a sidebar provides key details: the price is 15,000,000 RUB (92,194 RUB per sqm), the area is 162.7 m², and the renovation is modern. A contact card for Yurlyina Elena is also visible. Below the main image, a gallery of smaller photos and a detailed description of the property are provided. At the bottom of the page, there is a mortgage calculator with input fields for property value, down payment, loan amount, monthly income, and term.

Офис
16 А мкр., ул. 16 А мкр.

Данные: Коммерческая > Купить > Офисы > 16 А мкр. > 16 А мкр. > Офис, ул. 16 А мкр.

Фотографии (25) 3D-Тур (4) Планы (1)

СТОИМОСТЬ, РУБ. **15 000 000**
Цена за м²: 92 194 руб.

Залиться на просмотр

162.7 м²

Этаж/Этажность

Вид ремонта: Современный ремонт

Стоимость услуг: 180 000 руб.

Код объекта: 695769

Об этом объекте все знает

ЯРУЛИНА
Елена Чиркова прислала вам подарок.

Описание
Продается торгово-офисное помещение в центре золотого кольца с выходом на променады который ведет до центральной площади, рядом располагаются различные организации: Сбербанк, Детская поликлиника, Городская поликлиника, этаж, Hotel @ Royal Plaza, Помещение находится в жилом доме, назначение "Нежилое" высота потолков 3 метра, возможно использование под любой вид деятельности: Детский развивающий центр, Студия танца, банк, под офис небольшой компании, общепит. Ждем предложений
Ремонт: Современный ремонт

Расчитайте ваш платеж по ипотеке

Стоимость недвижимости*	Первоначальный взнос	Сумма кредита	Средний доход в месяц*	Срок*
15 000 000 руб.	4 500 000 руб. 30 %	10 500 000 руб.	40 000 руб.	20

Напишите нам

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ
АРЕНДНОЙ СТАВКИ

1. <https://ugansk.etagi.com/commerce/811379/>

Этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 9:00 ДО 20:00 +7 (3463) 20-09-30

Город: **НЕВТЕПОЛЬСК**

Офис

16 А мкр., ул. 16 А мкр.

Данные: Коммерческая > Сеть > Офисы > 16 А мкр. > 16 А мкр. > Офис, ул. 16 А мкр.

Фотографии (19) 3D-Тур (1) Планы (1)

СТОИМОСТЬ, РУБ./МЕС. **167 000**

Записаться на просмотр

162 м²

Этаж/Этажность

Вид ремонта Обычный

Стоимость услуг 83 500 руб.

Код объекта 811379

Об этом объекте вас знает:

КИСЕЛЕВ Александр Владимирович

Связаться со мной +7 951 977-20-30

Напишите нам

Описание

Сдается торговое офисное помещение в 16а микрорайоне, бывшее помещение Росбанка, прекрасно подойдет под различный вид деятельности: парикмахерская, настольный салон, офис, мини пекарня, под все что вы захотите. В помещении не так давно был выполнен косметический ремонт, так же установлена система кондиционирования, видео наблюдение, пожарно-охранная сигнализация. Имеется удобная парковка, отличные подземные пути, от автобусных остановок пять минут ходу.

Ремонт: Обычный

ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ

Напишите нам

2. <https://ugansk.etagi.com/commerce/1635126/>

Недвижимость свободного назначения

16 А пер., ул. 16 А пер.

Данные: Коммерческая > Свободное назначение > 16 А пер., 16 Б пер., 16 В пер. > Недвижимость свободного назначения, ул. 16 А пер.

Стоимость, РУБ./МЕС. **1 000**

100 м²

Этаж/Этажность

Вид ремонта: Современный ремонт

Стоимость услуг: 500 руб.

Код объекта: 1635126

Ирина Сергеевна ГАРЕЕВА

+7 952 706-85-95

Описание

Сдам помещение свободного назначения. Площадь помещения: 100м². Возможно разделение площади на три кабинета: Первый кабинет-50м² под парикмахерскую, второй и третий кабинеты- по 25м² под маникюр, педикюр. Стоимость 1м² - 1000 тысяча рублей. В наличии также имеются в пользовании: туалет, ванная комната. За дополнительную плату возможны использованиа услуг: администратора, уборка кабинетов. Имеется в наличии большая парковка. Также рассмотрит ваши предложения по размещению вашего бизнеса.

Ремонт: Современный ремонт

3. <https://ugansk.etagi.com/commerce/1602837/>

The screenshot displays a real estate listing on the website <https://ugansk.etagi.com/commerce/1602837/>. The listing is for a commercial property (торговое помещение) located at 16 mercantile street, 16 mercantile district. The property is situated in a modern shopping center building with a yellow facade and white balconies. The ground floor features a 'ЦИФРОВОЙ СУПЕРМАРКЕТ' (Digital Supermarket) and a 'ЦИФРОВАЯ АРЕНДА' (Digital Rental) sign. The listing details include a monthly cost of 150,000 RUB, a total area of 280 m², and a service cost of 75,000 RUB. The contact person is Irina Sergeevna Gareeva, with a phone number of +7 952 706-85-95. The listing is categorized as 'Обычный' (Ordinary) type of renovation. The page also shows a gallery of photos and a section for similar objects.

Торговое помещение

16 мер., ул. 16 мер.

Данные > Коммерческая > Сеть > Торговое помещение > 16 мер. > 16 мер. > Торговое помещение, ул. 16 мер.

Фотографии (15)

СТОИМОСТЬ, РУБ./МЕС. **150 000**

Записаться на просмотр

280 м²

Этаж/Этажность

Вид ремонта Обычный

Стоимость услуг 75 000 руб.

Код объекта 1602837

Об этом объекте вас знает:

ГАРЕЕВА
Ирина Сергеевна

Связаться со мной

+7 952 706-85-95

Напишите нам

Код объекта 1602837

Об этом объекте вас знает:

ГАРЕЕВА
Ирина Сергеевна

Связаться со мной

+7 952 706-85-95

или оставить ваш номер, и я перезвоню в течение 3 минут

Введите ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА

Отправьте номер, мы свяжемся на обработку персональных данных

Описание

Сдается помещение тип недвижимости кол-во кв.м в названии района, расположение(линия, двор). Помещение располагается тип строения на этаж с количеством, наличие отдельной входной группы. Планировка(планировка), высота потолков ...м. Отделка... Пол... потолки... стены... Близость, дополнительные характеристики в зависимости от типа. Стоимость кв.м, коммунальные услуги.

Ремонт: Обычный

ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ

Напишите нам

4. <https://ugansk.etagi.com/commerce/420578/>

Торговое помещение

16 А мкр., ул. 16 А мкр.

Данные > Коммерческая > Сеть > Торговые помещения > 16 А мкр. > 16 А мкр. > Торговое помещение, ул. 16 А мкр.

Фотографии (7) Планировки (1)

СТОИМОСТЬ, РУБ./МЕС. **150 000**

140 м²

Этаж/Этажность

Вид ремонта **Современный ремонт**

Год постройки **2015**

Стоимость услуг **75 000 руб.**

Код объекта **420578**

Об этом объекте все знает

РОДИОНОВ Александр Сергеевич

Напишите нам

140 м²

Этаж/Этажность **2/2**

Вид ремонта **Современный ремонт**

Год постройки **2015**

Стоимость услуг **75 000 руб.**

Код объекта **420578**

Об этом объекте все знает

РОДИОНОВ Александр Сергеевич

Свяжитесь со мной

+7 922 779-35-54

или оставьте свой номер, и я перезвоню в течение 3 минут

Введите Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНИКА

Отправьте заявку вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Напишите нам

Описание

Сдается торгово-офисное помещение 150 м², витражное остекление, выполнен качественный ремонт, два центральных входа, один со двора. Парковка на 45 машино мест. На первом этаже располагается: Сеть Цветов, "Subway", Шокофы Куле от "Федора", Эгонтс, Сафари Тур. Цена квадратного метра оговаривается индивидуально

Ремонт: Современный ремонт

5. <https://ugansk.etagi.com/commerce/872090/>

Этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 9:00 ДО 20:00 +7 (3463) 20-09-30

Город: **НЕВТЕСКОЕ**

Офис

15 А мкр., ул. 15 А мкр.

Данные: Коммерческая > Сеть > Офисы > 15 А мкр. > 15 А мкр. > Офис, ул. 15 А мкр.

Фотографии (38) 3D-Тур (3) Планы (1)

СТОИМОСТЬ, РУБ./МЕС. **834 000**

Записаться на просмотр

834 м²

Этаж/Этажность

Вид ремонта: Современный ремонт

Год постройки: 2013

Стоимость услуг: 417 000 руб.

Код объекта: 872090

08 этот объект вас интересует?

СУББОТИНА
Наталья Викторовна

Напишите нам

tel: +79519773140

Записаться на просмотр

834 м²

Этаж/Этажность: 1/2

Вид ремонта: Современный ремонт

Год постройки: 2013

Стоимость услуг: 417 000 руб.

Код объекта: 872090

08 этот объект вас интересует?

СУББОТИНА
Наталья Викторовна

Свяжитесь со мной

+7 951 977-31-40

или оставьте ваш номер, и я перезвоню в течение 5 минут

Введите Ваш телефон

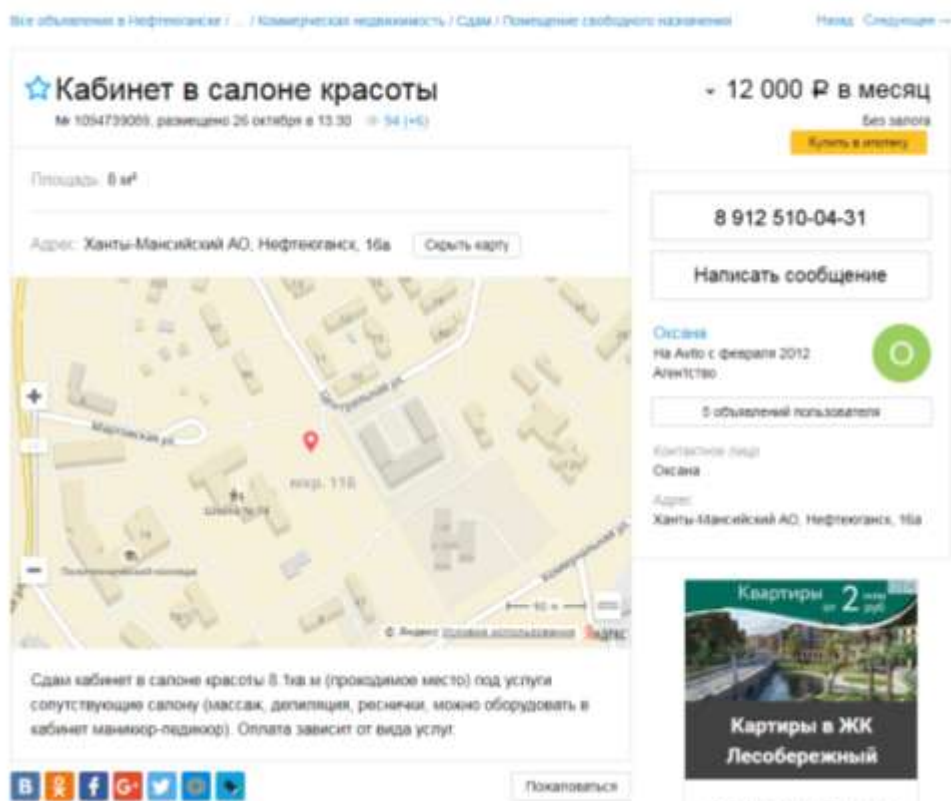
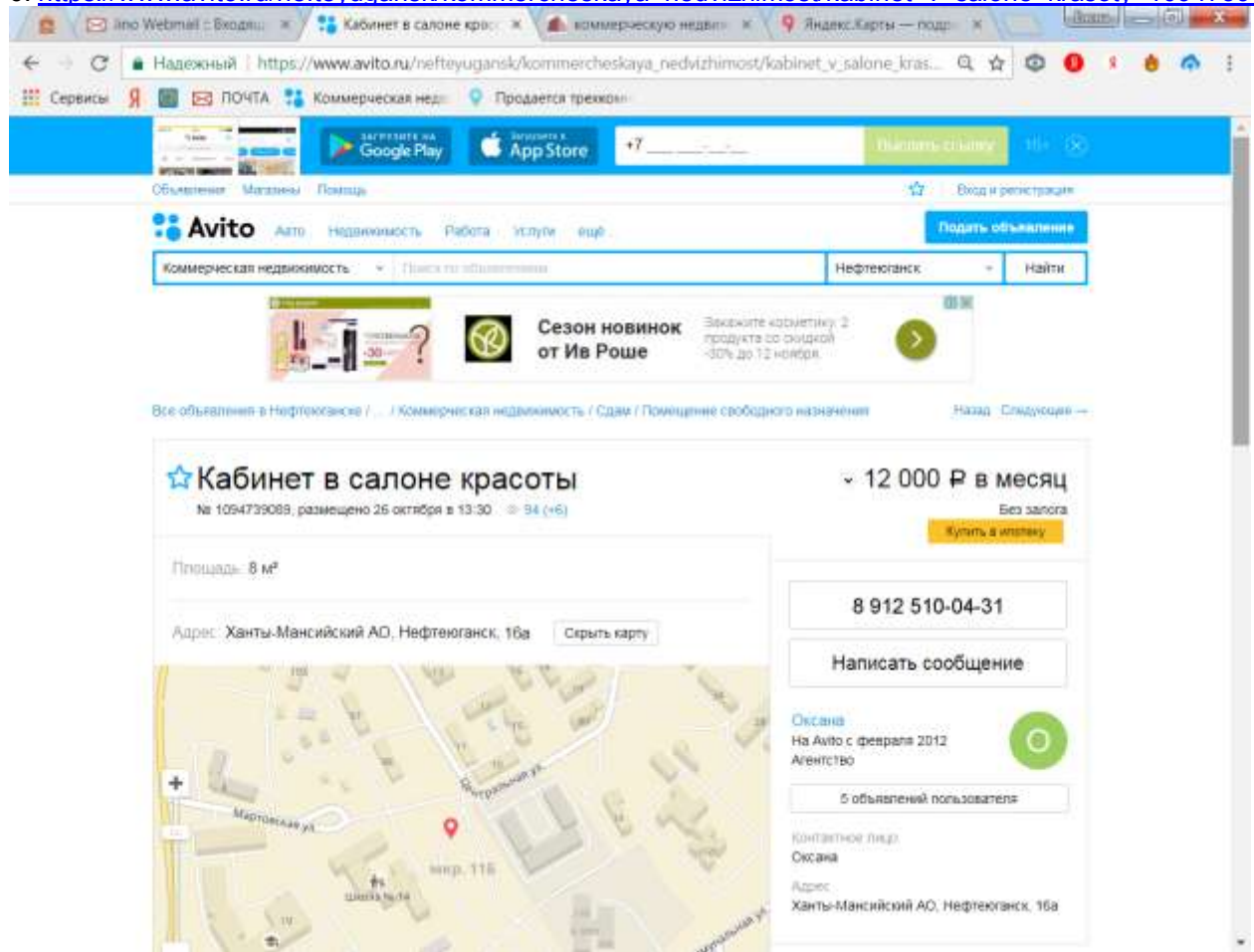
ЖДУ ЗВОНКА

Описание

Сдается торговое-офисное помещение по адресу 15а мкр-н, д. 86, на пересечении улиц Набережная и Югачская, площадью 80 кв. м, стоимость арендной платы 1300 руб. за кв. м., а так же 36 кв.м. и 55 кв. м. стоимостью 1700 руб. за кв. м. Отличное расположение объекта, большая парковка, удобная развязка транспортного средства, хорошая проходимость людей, рядом расположены банк Сургутнефтегаз, банк "Югра", Сбербанк, а так же кафе Менюаутлет, магазины, аптека, школа, не далеко находится автобусные остановки.

Современный ремонт

6. https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/kabinet_v_salone_krasoty_1094739089



7.

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_60_m_1198378733

The screenshot shows a web browser displaying an Avito listing for an office space. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_60_m_1198378733. The Avito header includes navigation links for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', 'Услуги', and 'еще'. The listing title is 'ЖК "Новогиреевский"' with a subtext 'Квартиры от 2,9 млн рублей погашены'. The main listing is for 'Офисное помещение, 60 м²' with a price of '32 000 Р в месяц' and a deposit of '32 000 Р'. A 'Купить в ипотеку' button is visible. The listing includes a photo of an office interior with a round table and chairs. Below the photo are contact options: a phone number '8 982 500-00-29', a 'Написать сообщение' button, and a 'НЕ АГЕНСТВОМ!!!' badge. The listing also shows '5 объявлений пользователя' and contact details for the user: '111' and 'Ханты-Мансийский АО, Нефтеюганск, 16 мкр. 40 дом'. A summary bar at the bottom of the listing shows 'Офисное помещение, 60 м² 32 000 Р в месяц 111 8 982 500-00-29 Написать сообщение'. Below the listing is a detailed description: 'Площадь: 60 м²', 'Адрес: Ханты-Мансийский АО, Нефтеюганск, 16 мкр. 40 дом', and a map. The description text reads: 'Цокольный этаж, есть окна. Сделан ремонт, имеется офисная мебель и встроенные шкафы. Внимательно читать ниже!!!... Интернет, уборка помещений и электроэнергия входит в арендную плату! Предоплата!'. There are also several promotional banners for real estate, including 'экологичные КВАРТИРЫ' and 'Квартиры в ЖК Некрасовка'.

8. <https://ugansk.etagi.com/commerce/870090/>

Этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 9:00 ДО 20:00 +7 (3463) 20-09-30

Недвижимость свободного назначения

13 пер., ул. 13 пер.

Данные: Коммерческая > Свободное назначение > 13 пер. > 13 пер. > Недвижимость свободного назначения, ул. 13 пер.

Фотографии (4) 3D-Тур (1) Планы (2)

СТОИМОСТЬ, РУБ./МЕС. **130 000**

Записаться на просмотр

130.1 м²

Этаж/Этажность

Вид ремонта Обычный

Стоимость услуг 65 000 руб.

Код объекта 870090

Об этом объекте вас знает:

ВИКУЛОВА
Светлана Геннадьевна

Связаться со мной

+7 982 570-24-22

Напишите нам

Этаж/Этажность 1/5

Вид ремонта Обычный

Стоимость услуг 65 000 руб.

Код объекта 870090

Об этом объекте вас знает:

ВИКУЛОВА
Светлана Геннадьевна

Связаться со мной

+7 982 570-24-22

Введите Ваш телефон

ИДУ ЗВОНКА

Описание

Сдается помещение свободного назначения по адресу 13-55, расположено на первой линии в густонаселенном спальном микрорайоне города. Выведено из жилого фонда, имеются все необходимые документы на помещение. Имеет две отдельные входные группы, которые можно использовать как для входа, так и для зон разгрузки товаров. Отдельные подземные пути к помещению, помещение отлично просматривается с парусами дорог ул. Мамонтовская/Аркиная. Помещение было оборудовано под продуктовый магазин, но при желании будущий собственник может переделать помещение под свое усмотрение. Планировка свободная имеется торговая зона и подсобные помещения, стены в данном объекте недвижимости можно конструировать и сносить. Имеется достаточно вместительный паркинг со стороны двора.

Ремонт: Обычный

9.

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_160_m_634742951

The screenshot shows a web browser displaying an Avito listing for an office space. The browser tabs include 'Webmail', 'Офисное помещение', and 'коммерческую недви...'. The address bar shows the URL: https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie...

The Avito header features the logo and navigation links for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', 'услуги', and 'еще'. A search bar is set to 'Коммерческая недвижимость' in 'Нефтеюганск'. A banner for 'ЖК "Новогиреевский"' is visible.

The main listing is titled 'Офисное помещение, 160 м²' with a price of '750 Р в месяц за м²'. It includes a photo of an empty office room with a doorway leading to another room. To the right of the photo, there is a contact number '8 902 852-51-29' and a 'Написать сообщение' button. Below this, it says 'На Avito с февраля 2017 Агентство' and '1 объявление пользователя'. Contact details for 'Сергей' are provided, including the address: 'Ханты-Мансийский АО, Нефтеюганск, 15кмр., 2дом, офис 3.'

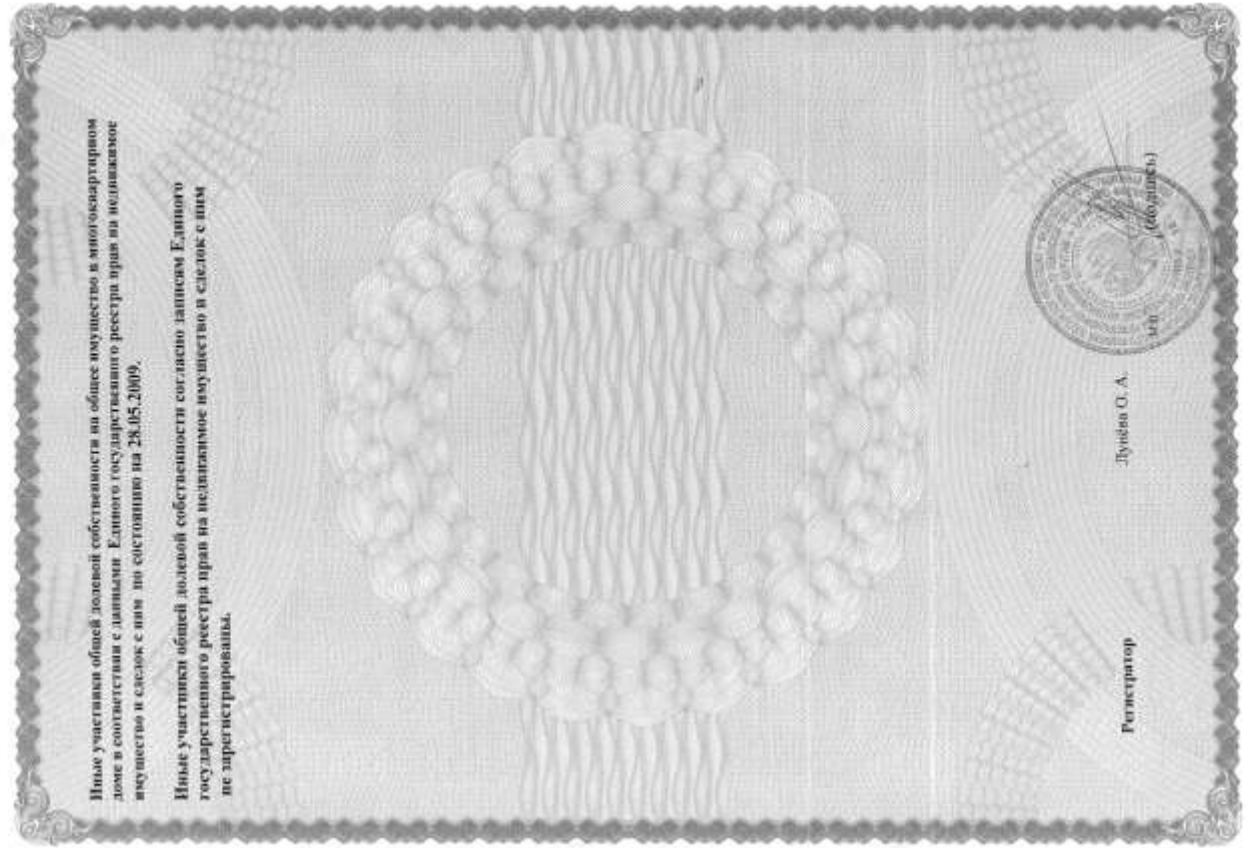
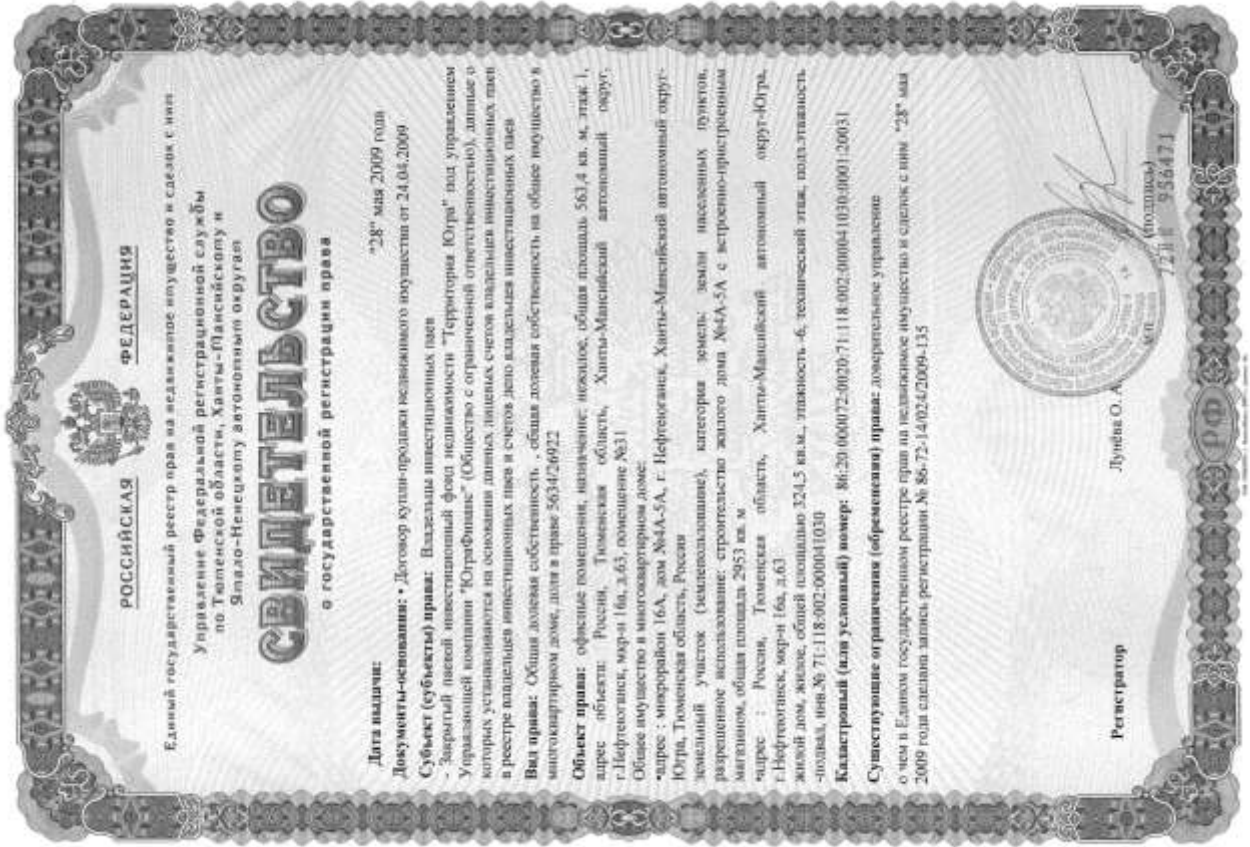
Below the main listing, there is a summary section with the following details:

- Площадь: 160 м², Класс здания: B
- Адрес: Ханты-Мансийский АО, Нефтеюганск, 15кмр., 2дом, офис 3
- Скрыть карту

A map shows the location on 'ул. Петухова'. Below the map, the listing details are repeated: 'Сдам в аренду офис: 160м2 (6 кабинетов: 3 кабинета по 17,6м2, 1 каб. 54м2, 1 каб. 50м2, 1 каб. 11,9м2; кухня 12м2, 2 сан.узла. 3,2м2 и 2,6м2. Удобная стоянка и подъезд.'

At the bottom, there are social media sharing icons and a 'Пожаловаться' button. A 'Похожие объявления' section is partially visible, showing an advertisement for 'ЖК "Серебряный Фонтан"'.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
 Фундамент "Росгосинвентаризация - Федеральное БТИ"
 по Ханты-Мансийскому АО — Югра
 Нефтегазовое управление

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					
Инвентарный номер	040408:002:000041030:0001:20031					
Идентификационный 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



1. Регистрация права собственности

Лица, владеющие объектом недвижимости, зарегистрированными лицами	Доля в праве собственности (или ином праве собственности)	Доля в праве собственности (или ином праве собственности)	Помимо лица, указанного в пункте 1, лица, владеющие объектом недвижимости совместно с указанным лицом

II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

№ документа	Площадь участка			
	фактическая	засаживаемая	застрахованная	назначение
1	2	3	4	5
0	0	0	0	0

III. Благоустройство здания - кв. м.

№ документа	Отопление						Водоснабжение			
	от ТЭЦ	от котельной	от АОВБ	от централизованной системы	от централизованной системы	от централизованной системы	от централизованной системы	от централизованной системы	от централизованной системы	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

№ документа	Газоснабжение		Электрическое снабжение		Телефон		Водоснабжение		Сигнализация	
	от централизованной системы	от централизованной системы	от централизованной системы	от централизованной системы	от централизованной системы	от централизованной системы	от централизованной системы	от централизованной системы	от централизованной системы	от централизованной системы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

IV. Общие сведения

Имя:	офисные помещения
Использование:	по назначению
Величина мест (мощность):	563,4 м2

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

Наименование зданий и их частей	Объемы для подсчета площадей по натурному обмеру			Высота (м)	Объем (куб м)
	2	3	4		
Офисные помещения	613,80+28,87+2713,34+1113,89+10,44+2113,30	403,9+52,36+2113,34+10,30+1,58+1,87+1,44+2,2	357,32+2+2,87+2,82+2,30+1,38+2,03+1,30+2,1	3,3	2563
Крыша	6,67+32,13+2113,81+10,39+4,91+2,71+27+5,11+6,28+118,78+11,32+27+5,51+14,99+2,50+27+8,66	2,59+7,34+2,59+1,50+70,59+4,88+2,18+27+8,66	2,49+7,60+2,48+1,50+70,59	0,32	1,00+1,00+1,00+2,00+4,00
Итого	1,33+3,54+4,87+1,46+3,43+2,72+27,28+1,98+1,98+1,98	0,32+1,00+1,00+2,00+4,00			

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

№ А. Офисные помещения. Год постройки: 2007 г. Число этажей: 1

Наименование конструктивных элементов	Способ изготовления (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (общий вид, трещины, осыпание и т.д.)	Вид отделки: уручачивания										Утепление (материал, толщина)	Утепление (коэффициент, вид)			
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			11		
Фундамент	ж/б монолитный ж/б раскрас		17	1	17	0	0,00										
Пол и перегородки	бетонно-цементный армированный плиточный		22	1	22	0	0,00										
Перекрытия	бетонные железобетонные плиты		14	1	14	0	0,00										
Двери	деревянные ламинарные материалы "БондиПанол"		3	1	3	0	0,00										
Окна	бетонные металлопластиковые		6	1	6	0	0,00										
Кровля	металлочерепица с 2-х канальным утеплением, металлочерепица, металлочерепица, металлочерепица, металлочерепица, металлочерепица, металлочерепица, металлочерепица, металлочерепица, металлочерепица, металлочерепица		7	1	7	0	0,00										
Кладовые	кирпичные, оштукатуренные, облицованные керамическими панелями		11	1	11	0	0,00										
Внутренние перегородки	гипсокартонные, оштукатуренные, облицованные керамическими панелями		16	1	16	0	0,00										
Внешние перегородки	кирпичные, оштукатуренные, облицованные керамическими панелями		3	1	3	0	0,00										
Итого			108,0		108,0		0,0										

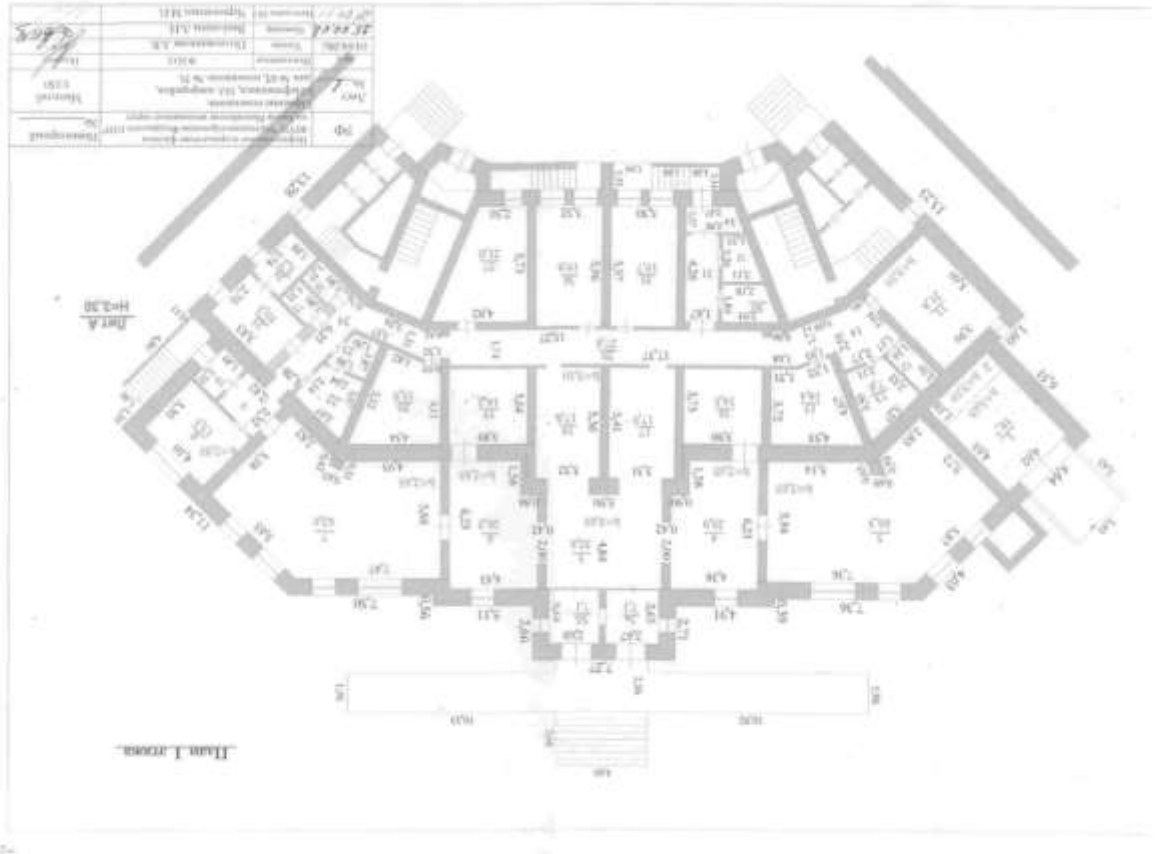
% износа, приведенный к 100: $\frac{108,0}{108,0} \times 100 = 0\%$

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

№ А. Обрешечные помещения. Год постройки 2007 г. Часть 1-й этаж I

Наименование конструктивных элементов	Списано конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (общий признак, марка и т.п.)	Вид отделки, улучшаемая											Текущие изменения в строении		
			Улучшение в %	Улучшение в %	Улучшение в %	Улучшение в %	Улучшение в %	Улучшение в %	Улучшение в %	Улучшение в %	Улучшение в %	Улучшение в %	Улучшение в %			
Фундамент	ж/б монолитный ж/б раствор		17	1	17	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Пол в коридоре	стипо-бетонный керамогранит крупнозернистый полированный керамогранит крупнозернистый полированный керамогранит крупнозернистый полированный		22	1	23	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Перегородки	обрешечные железобетонные шпалы		14	1	14	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Двери	деревянные гидроизоляцией материал "Тонкийпол"		3	1	3	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Стены	бетонные железобетонные монолитные		6	1	6	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Крыша	деревянные металлочерепица с 2-м слоем		7	1	7	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кровля	металлочерепица с 2-м слоем		7	1	7	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Колонны	металлические, стальные, сварные, с лакокрасочным покрытием		11	1	11	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Потолок	подвесной, стальной, обшитый гипсокартоном, с лакокрасочным покрытием		18	1	18	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вентиляция	вентиляция механическая		5	1	5	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Телефоны	телефоны		5	1	5	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого			108,0		108,0		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

% износа, приведенный к 100: $\frac{108,0}{108,0} \cdot 100 = 0\%$



№	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

компанию Девелопер, а в том случае на этапе до подачи на конкурс требования по подготовке пакета документов, включающего в себя...

8. Порядок размещения заявок
8.1. При приеме заявок, не включено структурно в пакет документов...

8.2. При приеме заявок, не включено структурно в пакет документов...

8.3. При приеме заявок, не включено структурно в пакет документов...

8.4. При приеме заявок, не включено структурно в пакет документов...

8.5. При приеме заявок, не включено структурно в пакет документов...

12. Контрактная карта, реквизиты и почтовый адрес

ООО «СТЕПНОЕ Девелопмент» Д.В. 8108
Гуляевское шоссе, 119048, Россия, г. Москва, ул. Шолохова, д. 2...

Stamp and signature block for ООО «СТЕПНОЕ Девелопмент» Д.В. 8108

11. Общественный прием
11.1. Общественный прием заявок...

11.2. Общественный прием заявок...

11.3. Общественный прием заявок...

11.4. Общественный прием заявок...

11.5. Общественный прием заявок...

12. Порядок приема
12.1. Прием заявок...

12. Контрактная карта, реквизиты и почтовый адрес

ООО «АВАНГАРД»
Адрес: 425116, 2/5, 20/010 - Путь 1, Набережные, 15 стр. 4...

Stamp and signature block for ООО «АВАНГАРД»

13. Прием заявок
13.1. Прием заявок...

13.2. Прием заявок...

13.3. Прием заявок...

13.4. Прием заявок...

13.5. Прием заявок...

13.6. Прием заявок...

13. Контрактная карта, реквизиты и почтовый адрес

ООО «АВАНГАРД»
Адрес: 425116, 2/5, 20/010 - Путь 1, Набережные, 15 стр. 4...

Stamp and signature block for ООО «АВАНГАРД»

14. Прием заявок
14.1. Прием заявок...

14.2. Прием заявок...

14.3. Прием заявок...

14.4. Прием заявок...

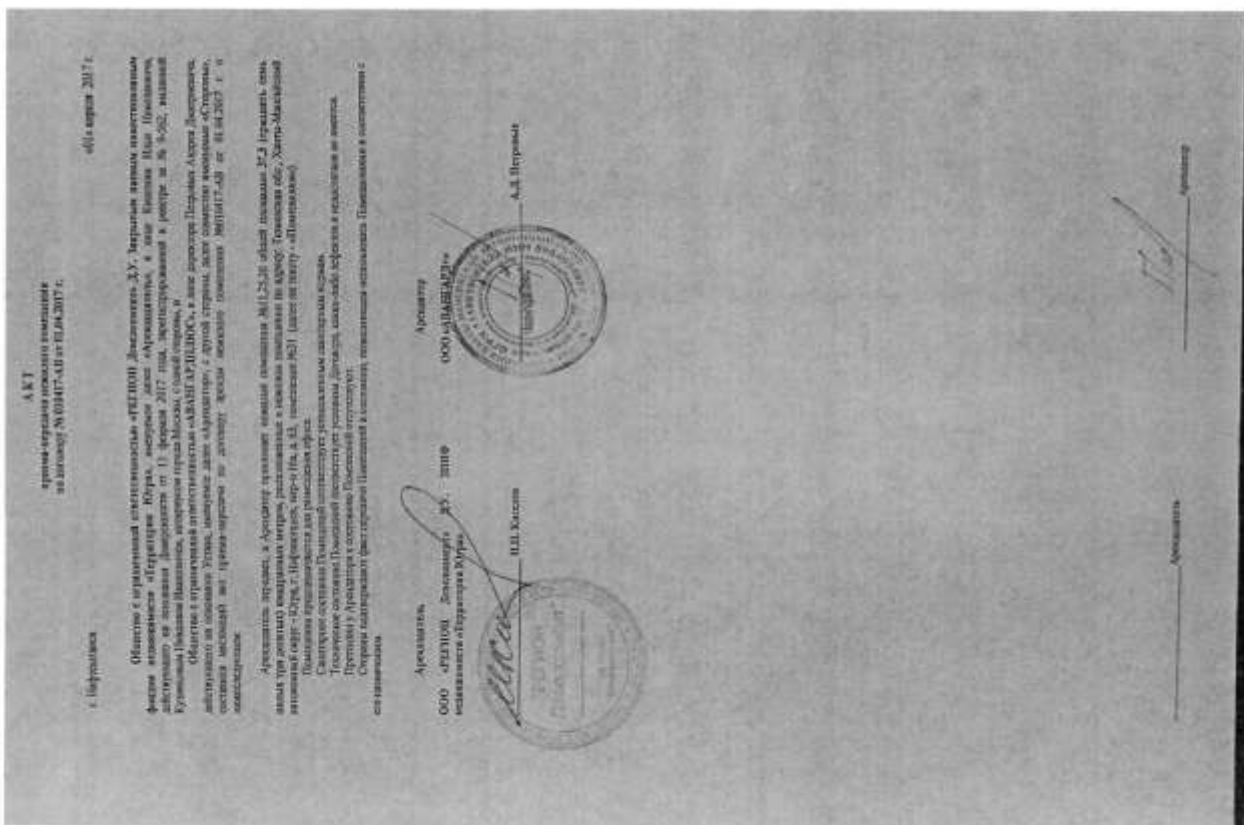
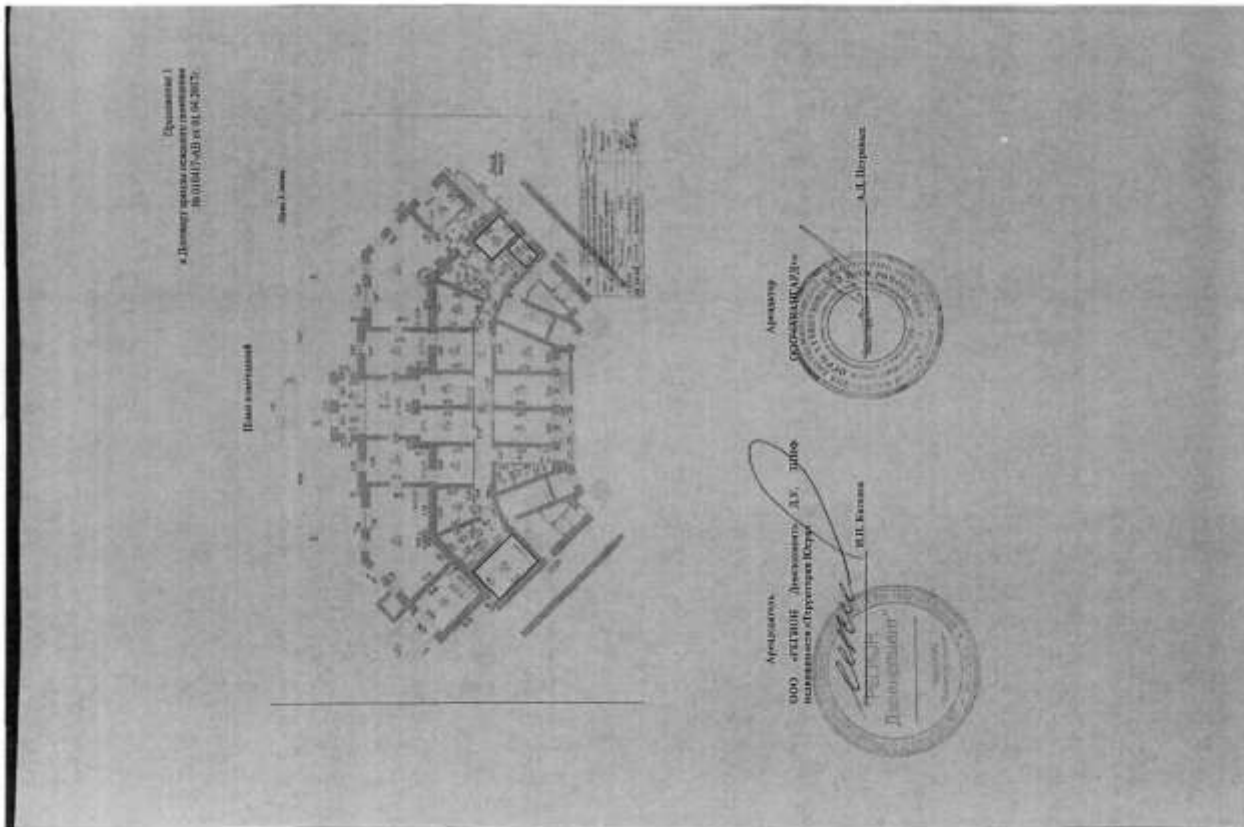
14.5. Прием заявок...

14.6. Прием заявок...

14. Контрактная карта, реквизиты и почтовый адрес

ООО «АВАНГАРД»
Адрес: 425116, 2/5, 20/010 - Путь 1, Набережные, 15 стр. 4...

Stamp and signature block for ООО «АВАНГАРД»



Договор № ПП114-Ю-520/16
Архивный инвестиционный инвестиционный

г. Ижевск

4011, д.10, декабрь 2016 года

Объектом с проектной ответственностью «ИЭИОН»

Договором № ПП114-Ю-520/16 от 10.12.2015 года заключен инвестиционный договор между ООО «ИЭИОН» и ООО «ИЭИОН».

1. Проект Договора

1.1. Архивистика и соответствие в соответствии с условиями Договора... 1.2. Показатели, отражающие процесс реализации проекта...

2. Цена и обязанности Сторон

2.1. Архивистика имеет право... 2.2. Архивистика обязана...

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Архивистика имеет право... 3.2. Архивистика обязана... 3.3. Архивистика обязана...

4. Прочие условия

4.1. Архивистика имеет право... 4.2. Архивистика обязана... 4.3. Архивистика обязана...

наименование Архивистика и исторический Договор

Договор № ПП114-Ю-520/16 от 10.12.2015 года

2.1.1. Архивистика имеет право...

2.1.2. Архивистика обязана...

2.1.3. Архивистика обязана...

2.1.4. Архивистика обязана...

2.1.5. Архивистика обязана...

2.1.6. Архивистика обязана...

2.1.7. Архивистика обязана...

2.1.8. Архивистика обязана...

2.1.9. Архивистика обязана...

2.1.10. Архивистика обязана...

2.1.11. Архивистика обязана...

2.1.12. Архивистика обязана...

2.1.13. Архивистика обязана...

2.1.14. Архивистика обязана...

2.1.15. Архивистика обязана...

2.1.16. Архивистика обязана...

2.1.17. Архивистика обязана...

2.1.18. Архивистика обязана...

2.1.19. Архивистика обязана...

2.1.20. Архивистика обязана...

2.1.21. Архивистика обязана...

2.1.22. Архивистика обязана...

2.1.23. Архивистика обязана...

2.1.24. Архивистика обязана...

2.1.25. Архивистика обязана...

2.1.26. Архивистика обязана...

2.1.27. Архивистика обязана...

2.1.28. Архивистика обязана...

2.1.29. Архивистика обязана...

2.1.30. Архивистика обязана...

2.1.31. Архивистика обязана...

2.1.32. Архивистика обязана...

2.1.33. Архивистика обязана...

2.1.34. Архивистика обязана...

2.1.35. Архивистика обязана...

2.1.36. Архивистика обязана...

2.1.37. Архивистика обязана...

2.1.38. Архивистика обязана...

2.1.39. Архивистика обязана...

2.1.40. Архивистика обязана...

2.1.41. Архивистика обязана...

2.1.42. Архивистика обязана...

2.1.43. Архивистика обязана...

2.1.44. Архивистика обязана...

2.1.45. Архивистика обязана...

2.1.46. Архивистика обязана...

2.1.47. Архивистика обязана...

2.1.48. Архивистика обязана...

2.1.49. Архивистика обязана...

2.1.50. Архивистика обязана...

2.1.51. Архивистика обязана...

2.1.52. Архивистика обязана...

2.1.53. Архивистика обязана...

2.1.54. Архивистика обязана...

2.1.55. Архивистика обязана...

2.1.56. Архивистика обязана...

2.1.57. Архивистика обязана...

2.1.58. Архивистика обязана...

2.1.59. Архивистика обязана...

2.1.60. Архивистика обязана...

2.1.61. Архивистика обязана...

2.1.62. Архивистика обязана...

2.1.63. Архивистика обязана...

2.1.64. Архивистика обязана...

2.1.65. Архивистика обязана...

2.1.66. Архивистика обязана...

2.1.67. Архивистика обязана...

2.1.68. Архивистика обязана...

2.1.69. Архивистика обязана...

2.1.70. Архивистика обязана...

2.1.71. Архивистика обязана...

2.1.72. Архивистика обязана...

2.1.73. Архивистика обязана...

Получено 30 ИЮН 2016

Документ №3151014-ДП
Акт о выполнении работ

г. Институтка

31-го августа 2016 года

Объекты и выполняемые мероприятия: «РЕМОНТ ДОРОЖНОГО ПОКРЫТИЯ НА УЧАСТКЕ ПЛОЩАДЬ 27,3 кв.м. на территории ООО «СЭТ» в м. Институтка, г. Пушкино Московской области».

2.1.1. Провести подготовку к работам: закупка материалов, организация доставки, подготовка рабочей документации.

2.1.2. Провести демонтаж старого покрытия: удаление старого асфальта, вывоз мусора, подготовка основания.

2.1.3. Провести подготовку основания: выравнивание, укрепление, нанесение грунтовки.

2.1.4. Провести укладку нового покрытия: нанесение слоя щебенки, асфальта, выравнивание, полировка.

2.1.5. Провести очистку территории: удаление мусора, мойка поверхностей, уборка территории.

2.1.6. Провести сдачу работ: приемка, оформление документов, оплата работ.

2.1.7. Провести уборку территории: удаление мусора, мойка поверхностей, уборка территории.

2.1.8. Провести демонтаж старого покрытия: удаление старого асфальта, вывоз мусора, подготовка основания.

2.1.9. Провести подготовку основания: выравнивание, укрепление, нанесение грунтовки.

2.1.10. Провести укладку нового покрытия: нанесение слоя щебенки, асфальта, выравнивание, полировка.

2.1.11. Провести очистку территории: удаление мусора, мойка поверхностей, уборка территории.

2.1.12. Провести сдачу работ: приемка, оформление документов, оплата работ.

2.1.13. Провести уборку территории: удаление мусора, мойка поверхностей, уборка территории.

2.1.14. Провести демонтаж старого покрытия: удаление старого асфальта, вывоз мусора, подготовка основания.

2.1.15. Провести подготовку основания: выравнивание, укрепление, нанесение грунтовки.

2.1.16. Провести укладку нового покрытия: нанесение слоя щебенки, асфальта, выравнивание, полировка.

2.1.17. Провести очистку территории: удаление мусора, мойка поверхностей, уборка территории.

2.1.18. Провести сдачу работ: приемка, оформление документов, оплата работ.

2.1.19. Провести уборку территории: удаление мусора, мойка поверхностей, уборка территории.

2.1.20. Провести демонтаж старого покрытия: удаление старого асфальта, вывоз мусора, подготовка основания.

2.1.21. Провести подготовку основания: выравнивание, укрепление, нанесение грунтовки.

2.1.22. Провести укладку нового покрытия: нанесение слоя щебенки, асфальта, выравнивание, полировка.

2.1.23. Провести очистку территории: удаление мусора, мойка поверхностей, уборка территории.

2.1.24. Провести сдачу работ: приемка, оформление документов, оплата работ.

2.1.25. Провести уборку территории: удаление мусора, мойка поверхностей, уборка территории.

Получено 04 Апр 2017



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К
ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№23112016-ДН от 23 ноября 2016 г.

г. Нефтеюганск

«31» марта 2017 г.
Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент ДУ» (Закрывается и является инвестиционным фондом некапитальной «Территория Югра», являющемуся в дальнейшем «Фирма-девелопер», в лице Алексея Илья Николаевича, действующего на основании Доверенности от 13 февраля 2017 года, зарегистрированной в реестре № 9-562, выданной Куратором Инвестиции Николайем Николаевичем, нотариусом города Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «НПО-Девелопер», являющемуся с одной стороны «Арендатором», в лице Генерального директора управляющей компании – Общества с ограниченной ответственностью «Северное Строительное Генполюсиз (Далее – ООО «ССТ») – Москва Бульварная Византизмачи, действующего на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании – ООО «ССТ» от 17.03.2015 года, Устава «НПО Девелопер», Устава ООО «ССТ», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 23112016-ДН от 23.11.2016г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Настоящим Дополнительным соглашением Стороны договорились изменить пункт 10.2. Договора в следующей редакции:
«10.2. Настоящий Договор действует до 30 июля 2017 года включительно».
2. Стороны договорились с 01 апреля 2017 года вложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:
«1.1. Арендатель в соответствии с требованиями с настоящим Договором передает в арендное владение и пользование, а Арендатор принимает следующие помещения:
№ 6,7,20,22, общей площадью 111,1 (Сто одна целая и одна десятая) квадратного метра (далее по тексту «Помещения»), расположенные в нежилом помещении по адресу: Россия, Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, мкр-п 16а, д. 63, пом. 31 (далее по тексту «Объект»), в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных в настоящем Договоре.
Местонахождение Помещения в Объекте определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору».
3. Стороны согласны читать Приложение № 1 к Договору в редакции Приложения № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.
4. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, прилагаемых к нему и законодательства Российской Федерации.
5. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента подписания сторонами всех изменений.
6. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.
7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Арендодатель:
 ООО «РЕГИОН Девелопмент ДУ» ЗПИФ
 некапитальной «Территория Югра»
 119040, г. Москва, ул. Шаболовка, п. 10, корп. 2
 ИНН 7708227080 КПП 7750011001
 Банк ГПБ (АО)
 БИК 044525823
 К/с 3010181030000000000323
 Р/с 407018101000000157907

Представитель по доверенности

 И.Н. Кузнецов


Арендатор:
 ООО «НПО-Девелопер»
 Адрес: 628002, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская обл., г. Ханты-Мансийск, ул. Энергетиков, д. 1
 ИНН 8601042438 КПП 860101001
 Р/с 40702810387460000718 в Энергидо-Сибирском банке ПАО «Сбербанк России» г. Тюмень
 в ОАО «ВСТБ», г. Иркутск
 К/с 3010181080000000000651
 БИК 047102653

Генеральный директор
 Управляющей компании ООО «ССТ»

 В.В. Маврык


Маврык

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению
от 31.03.2017 г. к
Договору аренды
пешеходного помещения
№ 2312016-ДН от 23.11.2016 г.

Экспликация записанных по договору помещений

№ эта	№ помещения	Площадь помещения	Занимаемая площадь
1	6	26,2	26,2
2	7	62,6	62,6
3	20	15,9	15,9
4	27	6,4	6,4
5			
Итого записанных площади:			111

Арендодатель:

Представитель по доверенности


И.Н. Киселев



Арендатор:

Генеральный директор
Управляющей компании ООО «ССТ»


В.В. МIRONOV



Акт
принятия-передачи (возврата) пешеходного помещения
к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ПЕШЕХОДНОГО ПОМЕЩЕНИЯ №231116-ДН
от 23 ноября 2016 г.

г. нефтегазликс

«31» марта 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», действующее в дальнейшем «Арендодатель», в лице Киселева Илья Николаевича, действующего на основании Доверенности от 19 февраля 2017 года, зарегистрированной в реестре за № 9-562, и/или Киселевым Николаем Ивановичем, зарегистрированной в Москве, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «ИПФ-Девелопмент», действующее в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора управляющей компании – ООО «ССТ» – Московской Высшая Валентина Викторовна, действующего на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании – ООО «ССТ» от 17.03.2015 года, Устава «ИПФ Девелопмент», Устава ООО «ССТ», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт о

1. Арендатор передает, а Арендодатель принимает следующие помещения:
№ 19 и 27 общей площадью 16,6 (Шестнадцать целых и шесть десятых) квадратных метров (далее по тексту «Помещение»), расположенные в пешеходном помещении по адресу: мэр-п 16а, п. 63, пом. 31.
2. Помещение находится в технически исправном состоянии, пригодном для дальнейшего его использования в соответствии с назначением.
3. Настоящий акт составлен в двух экземплярах.

Арендодатель:

Представитель по доверенности


И.Н. Киселев



Арендатор:

Генеральный директор
Управляющей компании ООО «ССТ»


В.В. МIRONOV



Дополнительное соглашение № 3
к Договору № 23112016-ДИ аренды нежилого помещения от 23 ноября 2016 г.

г.о. Д. 23.11.2016 г. 23.11.2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕО-Ъ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом неадекватности «Территория Югра», пошедшее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 07 сентября 2010 года № 21-100-1-00738, выданную ФСФР России, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» в лице Генерального директора Сухова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «НПФ-Дивизион», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора управляющей компании – Общества с ограниченной ответственностью «Северное Строительное Технологич» (далее – ООО «ССТ») – Московской Ветеринарной академии, действующего на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании – ООО «ССТ» от 17.03.2015 года. Устава ООО «НПФ-Дивизион», Устава ООО «ССТ», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №3 к Договору № 23112016-ДИ аренды нежилого помещения от 23 ноября 2016 г. (далее – Соглашение) о нижеследующем:

1. В связи с передачей прав и обязанностей по Обществу с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Дежелевэз» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом неадекватности «Территория Югра» Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕО-Ъ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом неадекватности «Территория Югра» вложить преамбулу Договора № 23112016-ДИ аренды нежилого помещения от 23 ноября 2016 г. (далее – Договор) в следующей редакции:
«Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕО-Ъ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом неадекватности «Территория Югра», пошедшее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 07 сентября 2010 года № 21-100-1-00738, выданную ФСФР России, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» в лице Генерального директора Сухова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «НПФ-Дивизион», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора управляющей компании – Общества с ограниченной ответственностью «Северное Строительное Технологич» (далее – ООО «ССТ») – Московская Ветеринарная академия, действующего на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании – ООО «ССТ» от 17.03.2015 года. Устава ООО «НПФ-Дивизион», Устава ООО «ССТ», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Договор) о нижеследующем».

2. Исполнять п. 12 Договора в следующей редакции:

«12. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:
ЗАО «УК «ОРЕО-Ъ» Д.У. НПФ неадекватности «Территория Югра»
119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
ИНН 7704750193, КПП 772501001
р/с 407018100000000000332
в Банк ПГБ (АО) г. Москва
и/с 301018102000000000823, БИК 044525823
тел. (495) 231-46-68

Генеральный директор _____ / Д.В. Сукованив /

М.п. _____

Арендатор:
ООО «НПФ-Дивизион»
628002, Хагты – Мансийский автономный округ – Югра, Томская область, г. Хагты – Мансийск,
пер. Энергетиков, дом 1
ИНН 8601042458, КПП 860101001
р/с 40702810367460000718 в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк России» г. Тюмень
и/с 301018108100000000651, БИК 047102651

Генеральный директор
управляющей компании ООО «ССТ»

М.п.ж. _____ В.В. Моисеви

3. Продлить срок действия Договора с 01 августа 2017 г. по 31 марта 2018 г. включительно.
4. Все остальные условия Договора остаются в неизменном виде.
5. Настоящее Соглашение вступает в силу со дня его подписания Сторонами.
6. Настоящее Соглашение составлено и подписано Сторонами в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

5. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:
ЗАО «УК «ОРЕО-Ъ» Д.У. НПФ неадекватности «Территория Югра»
119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
ИНН 7704750193, КПП 772501001
р/с 407018100000000000332
в Банк ПГБ (АО) г. Москва
и/с 301018102000000000823, БИК 044525823
тел. (495) 231-46-68

Генеральный директор _____ / Д.В. Сукованив /

М.п. _____

Арендатор:
ООО «НПФ-Дивизион»
628002, Хагты – Мансийский автономный округ – Югра, Томская область, г. Хагты – Мансийск,
пер. Энергетиков, дом 1
ИНН 8601042458, КПП 860101001
р/с 40702810367460000718 в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк России» г. Тюмень
и/с 301018108100000000651, БИК 047102651

Генеральный директор
управляющей компании ООО «ССТ»

М.п. _____ В.В. Моисеви

Место нахождения: 620072, г. Екатеринбург,
 ул. Кашкарская, д. 63
 ОГРН 504000007726,
 ИНН 6601073468, КПП 660101001,
 р/с: 40703810900000000025 в Феникс-Банк Сибирский
 ПАО "Сбербанк России" (ИНН 77-07-083833)
 к/с: 301018107000000000782, БИК: 044702782

Директор авторской компании и филиала

М.п. _____ /М.В. Кочетов/

ИНН 77-04-70193, КПП 77-01-011
 р/с: 407038109000000000342
 в Банк ТТБ (АО) в Москве
 к/с: 301018101000000000013, БИК: 044524823
 т/с: (495) 251-46-68

Генеральный директор

М.п. _____ /Л.В. Сулягина/

Приложение № 1
 к договору № 1-ТЮАРД аренды нежилого помещения
 от ____ ноября 2017 года

План арендуемого помещения

План 1.00000



Архитектор

Архитектор

Архитектор

Архитектор





Ассоциация оценщиков

«КАДАСТР-ОЦЕНКА»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

ИНН/КПП 7702372098/770901001

ОГРН 1097799045520

109004, Москва, Тетеринский пер., 16

Тел. (495) 989-23-59; (495) 915-06-76

E-mail: office@kadastr-ocenka.ru

npkadastr-ocenka@mail.ru

Членам Ассоциации оценщиков
«Кадастр-оценка»

№ 01-1438/16 от «19» декабря 2016 г.

Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»

УВЕДОМЛЕНИЕ

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

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

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

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

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

Директор
Ассоциации «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин

Исп. Лушвикова Т.Ю.

8(495) 989-23-59;

8(495) 915-06-76



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
«Кадастр-оценка»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**ЗВЕРЕВА
ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА**

паспорт: серия 4611 № 056958 выдан Отделением Юбилейный-Болшево
ОУФМС России по Московской обл. в гор. Королёве 29.07.2010 г.

включена в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:
16 декабря 2010 года, регистрационный № 00387

НП «Кадастр-оценка» включено Федеральной службой государственной
регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 года за №0010

Президент
НП «Кадастр-оценка»



П.М. Сапожников



Дата выдачи 16 декабря 2010 г.

ПОЛИС № 0991R/776/91136/6



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

Страхователь: оценщик Зверева Елена Александровна

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

Объект страхования:

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

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

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

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

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

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

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

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия настоящего Полиса страхования:

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

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

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

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

Страхователь: /Зверева Елена Александровна/

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

ПОЛИС № 0991R/776/90052/6



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

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

Юридический адрес: 141090, Московская обл. г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019

ИНН 5054011713

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

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

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

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

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

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

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

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

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Полиса страхования:

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

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

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

Страхователь: /Луценко Роман Сергеевич/



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

Исп. - Приложение 7.1* (495)764-0999 (1580)

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью (141)

Сто сорок одна страница.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

