

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Гилберт Инвест»



м.п.

Е. Н. Сенькина

ОТЧЕТ № ГИ-107/19

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

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

Исполнитель: ООО «Гилберт Инвест»

Дата оценки: 28 июня 2019 года

Дата составления отчета: 28 июня 2019 года

Москва 2019

Сопроводительное письмо

В соответствии с Техническим заданием №7 к договору № 3-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 28 ноября 2018 года, оценщик ООО «Гилберт Инвест» произвел определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ»:

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

Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта была произведена по состоянию на **28 июня 2019 года**.

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

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

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

12 554 253 (Двенадцать миллионов пятьсот пятьдесят четыре тысячи двести пятьдесят 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).

С уважением,
Генеральный директор



Е. Н. Сенькина

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1 Основание для проведения оценки	4
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	5
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	6
2.1 Задание на оценку	6
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
3.1 Сведения о Заказчике	8
3.2 Сведения об оценщике	8
4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
4.1 Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
4.2 Термины и определения	11
5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
5.1 Описание местоположения объекта оценки	13
5.1.1 Описание г. Урай	15
5.2 Описание местоположения оцениваемых объектов	15
5.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
5.4 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения	16
5.4.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком)	16
5.4.2 Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»)	16
5.4.3 Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика)	17
5.4.4 Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет)	17
6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	18
6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	18
6.1.1 Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки	18
6.1.2 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА период до 2024 года	22
6.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	26
6.2.1 Анализ рынка коммерческой и производственно-складской недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югра	27
6.2.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемый объект при фактических, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен	31
6.2.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	34
6.2.4 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	39
7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	41
7.1 Определение понятия стоимости	41
7.2 Этапы процесса оценки	41
7.3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	42
7.4 Анализ применимости подходов	43
7.4.1 Затратный подход	43
7.4.2 Сравнительный подход	44
7.4.3 Доходный подход	45
7.5 Согласование результатов	45
8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	47
8.1 Методология Сравнительного подхода	47
8.2 Подбор и описание объектов-аналогов	48
8.3 Определение величины корректировок	50
8.4 Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж	53
9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	56
9.1 Методология доходного подхода	56
9.2 Расчет коэффициента капитализации	63
9.3 Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещений	63
9.4 Определение величины операционных расходов	63
9.5 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	64
10 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	65
11 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	67
ПРИЛОЖЕНИЯ	69

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Техническое задание № 7 к Договору № 3-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 28 ноября 2018 года, заключенный между Заказчиком ООО УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра» и Исполнителем - ООО «Гилберт Инвест».

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1-1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ¹	
Объект оценки	Объект недвижимости, назначение: нежилое, общая площадь 397,9 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1, кадастровый (или условный) номер 86:14:0101012:5707
Общая площадь, кв.м.	397,9
Назначение	нежилое помещение
Текущее использование	офисно-торговый объект свободного назначения
Кадастровые (или условные) номера	86:14:0101012:5707
Кадастровая стоимость, руб.	3 424 605,93
Год постройки	-
Местоположение	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д.41/1, пом.1
Оцениваемые права	При оценке объектов оценки учитываются права собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки
Имущественные права	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра»
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Территория Югра» Юридический адрес: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
Существующие обременения или ограничения	Доверительное управление
Дата оценки	28 июня 2019 года
Дата составления отчета	28 июня 2019 года
Период проведения оценки	20 июня 2019 года– 28 июня 2019 года

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

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1-2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	15 261 057 (Пятнадцать миллионов двести шестьдесят одна тысяча пятьдесят семь) рублей с НДС
Доходный подход	14 869 148 (Четырнадцать миллионов восемьсот шестьдесят девять тысяч сто сорок восемь) рублей с НДС
Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки:	
15 065 103 (Пятнадцать миллионов шестьдесят пять тысяч сто три) рубля с учетом НДС	
12 554 253 (Двенадцать миллионов пятьсот пятьдесят четыре тысячи двести пятьдесят три) рубля без учета НДС	

1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1

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

Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой, разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. МСФО (IFRS) 13 определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.
Применяемые стандарты оценки	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, стандарты Ассоциации СРОО «СВОД», членом которой является оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке выполнивший работы по настоящей оценке
Дата оценки	28 июня 2019 года
Дата составления Отчета	28 июня 2019 года
Срок проведения оценки	20 июня 2019 года – 28 июня 2019 года
Форма Отчета	письменная
Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)	63,0452 рублей за 1 долл.США
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3-1

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

3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3-2

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

4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

1. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.
2. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщик исходил из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.
3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.
4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.
5. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
7. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
8. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты настоящего отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.
9. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.
10. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
11. Описанные выше допущения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.
12. Настоящие допущения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.
13. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.
14. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

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

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

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

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

19. Осмотр объекта оценки не проводился в связи с тем, что оцениваемое имущество осматривалось Исполнителем в феврале 2019 года. В рамках данной оценки Исполнитель будет исходить из допущения, что с даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, влияющих на справедливую стоимость объекта оценки, что также было подтверждено Заказчиком.

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

4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

Стандарт 1 (Общие положения).

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

Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости)

Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке).

Стандарт 7 (Оценка недвижимости)

Использование стандартов Ассоциации СРОО «СВОД» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

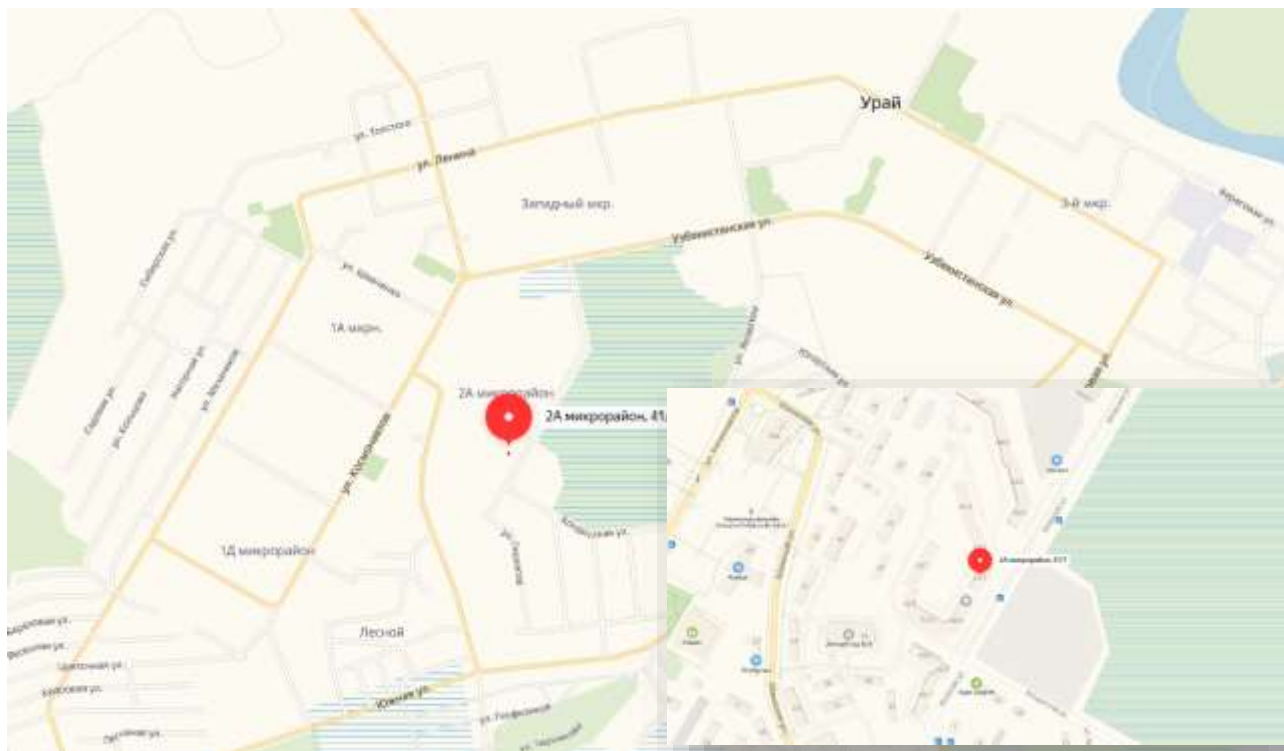


Рисунок 5-1 Местоположение объектов оценки на карте г. Урай ²

Фотографии объекта оценки:



² <http://maps.yandex.ru>



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

Население — 40 559 чел.

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

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

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

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

5.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

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

5.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁴

Таблица 5-1

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

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

⁴ Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком

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

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

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

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

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

Выписка из ЕГРН от 18.07.2017 г.;

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

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

Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года

Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года

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

⁶ Визуальный осмотр

⁷ https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request

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

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

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

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

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

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

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

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

Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

Картина деловой активности. Май 2019 года.⁸

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в апреле наблюдалось восстановление темпов роста ВВП до 1,6 % г/г после временного замедления в начале года (по сравнению с 0,2 % г/г в марте и 0,5 % г/г в 1кв19). В целом за первые 4 месяца текущего года рост ВВП оценивается на уровне 0,8 % г/г.

Рис. 1. В апреле наблюдалось восстановление динамики ВВП...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...главным образом за счет увеличения вклада промышленного производства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Основной вклад в увеличение годовых темпов роста ВВП в апреле по сравнению с мартом (около 0,8 п.п. из 1,4 п.п.) внесло улучшение динамики промышленности. По уточненным данным Росстата2, рост промышленного производства в апреле ускорился до 4,6 % г/г после 1,2 % г/г в марте и 2,1 % г/г в целом за 1кв19.

Добыча полезных ископаемых продолжает демонстрировать уверенный рост в годовом выражении (по уточненным данным, на 4,2 % г/г в апреле после 4,3 % г/г в марте). Существенный вклад в рост добывающей промышленности по-прежнему вносит увеличение производства в газовой отрасли (+18,3 % г/г в апреле), обусловленное в первую очередь ростом выпуска сжиженного природного газа. Годовые темпы роста добычи нефти в апреле сохранились приблизительно на уровне предыдущего месяца. При этом в условиях действия соглашения ОПЕК+

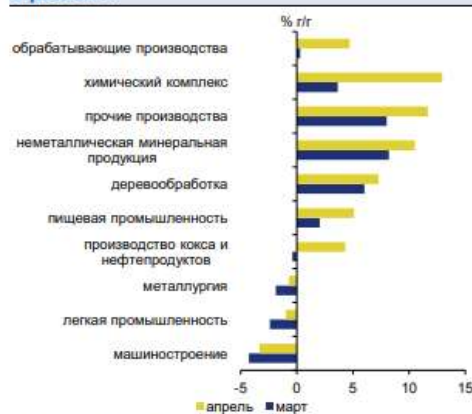
⁸ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60a8385b-8ba3-4140-aea1-40c74a8b02fc/190524_.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60a8385b-8ba3-4140-aea1-40c74a8b02fc

в нефтяной отрасли в последние месяцы наблюдается постепенное замедление годовой динамики (+2,4 % г/г в апреле после 3,0 % г/г в 1кв19 и 4,1 % г/г в 4кв18).

Рост обрабатывающей промышленности в апреле ускорился до 4,7 % г/г после 0,3 % г/г в марте (в 1кв19 рост составил 1,3 % г/г). Увеличение темпов роста выпуска обрабатывающих отраслей было отчасти обусловлено благоприятным календарным фактором: число рабочих дней в апреле текущего года было на 1 больше, чем в аналогичном месяце прошлого года (в марте действие календарного фактора было нейтральным). Вместе с тем и после коррекции на календарный фактор темпы роста обрабатывающей промышленности остаются высокими (по оценке, 4,0 % г/г в апреле).

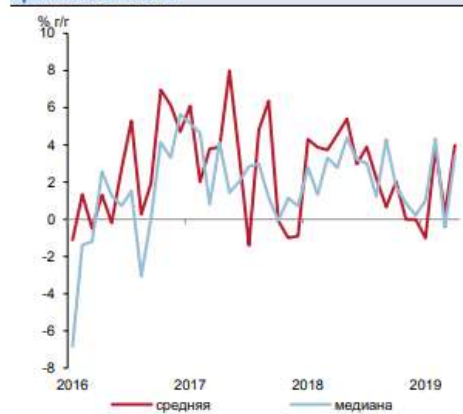
Улучшение годовой динамики в апреле продемонстрировали все отрасли обрабатывающей промышленности. При этом наибольший вклад в увеличение темпов ее роста внесли химический комплекс (+12,9 % г/г в апреле), пищевая промышленность (+5,1 % г/г), а также нефтепереработка (+4,3 % г/г). Позитивная динамика в широком круге отраслей обрабатывающей промышленности нашла отражение в увеличении медианного темпа ее роста до 3,4 % г/г в апреле после -0,4 % г/г в марте.

Рис. 3. Улучшение динамики в апреле наблюдалось в широком круге обрабатывающих отраслей ...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. ... что позитивно отразилось на медианном темпе роста обрабатывающей промышленности

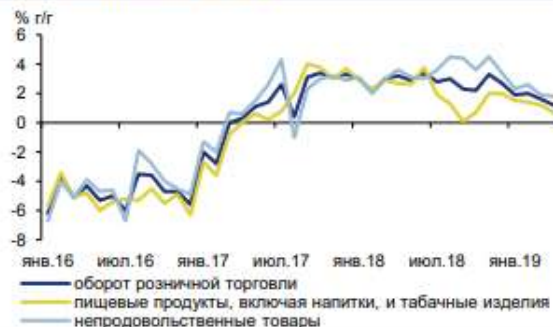


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В отличие от промышленного производства, в большинстве других базовых отраслей – строительстве, транспортной отрасли, розничной торговле – улучшения динамики выпуска в апреле не наблюдалось. Объем строительных работ в апреле не изменился по отношению к соответствующему месяцу прошлого года после символического роста на 0,2 % г/г в марте и в целом за 1кв19. Грузооборот транспорта в апреле увеличился на 2,3 % г/г после 2,6 % г/г в марте и 2,3 % г/г в 1кв19. Темп роста оборота розничной торговли в апреле опустился до 1,2 % г/г (по сравнению с 1,6 % г/г в марте и 1,8 % г/г в целом за 1кв19), достигнув минимального с середины 2017 года уровня. Основной вклад в ухудшение показателей розничного товарооборота в апреле внесла торговля продовольственными товарами, в то время как в сегменте непродовольственных товаров динамика оставалась стабильной.

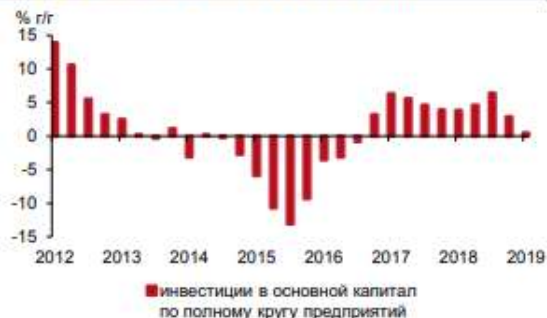
Рост инвестиций в основной капитал по итогам 1кв19 замедлился до 0,5 % г/г после 2,9 % г/г в 4кв18 и 4,3 % в 2018 году. На снижение инвестиционной активности с начала текущего года указывала слабая динамика ее оперативных индикаторов – объема строительных работ, инвестиционного импорта, выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения (см. «Картина экономики. Апрель 2019 года»).

Рис. 5. Рост розничного товарооборота в апреле продолжил замедляться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Темпы роста инвестиций в основной капитал в 1кв19 снизились до 0,5 % г/г



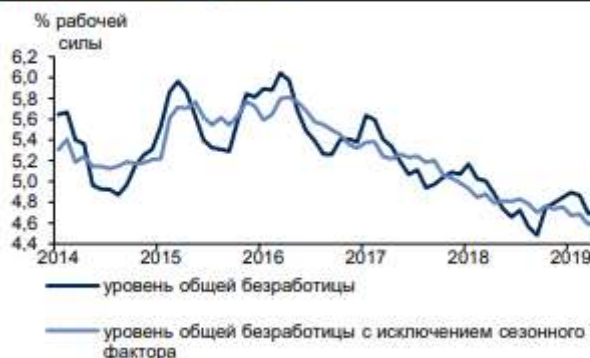
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда и доходы

Уровень безработицы с исключением сезонного фактора в апреле сохранился на рекордно низком уровне 4,6 % (аналогичный показатель был зафиксирован по итогам марта и 1кв19 в целом). Численность занятого населения с исключением сезонного фактора снижается второй месяц подряд, уменьшившись в апреле на 70,5 тыс. человек (-0,1 % м/м SA). Годовые темпы роста показателя, которые с начала текущего года находятся в отрицательной зоне, в апреле снизились до -1,2 % г/г (после -1,1 % г/г в марте). Численность безработных с исключением сезонности в апреле увеличилась на 46,3 тыс. человек (или на 1,3 % м/м SA), однако по сравнению с соответствующим месяцем прошлого года снижение показателя продолжилось и составило -4,3 % г/г в апреле. В итоге совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в апреле незначительно сократилась (на 24,1 тыс. человек, или -0,03 % м/м SA).

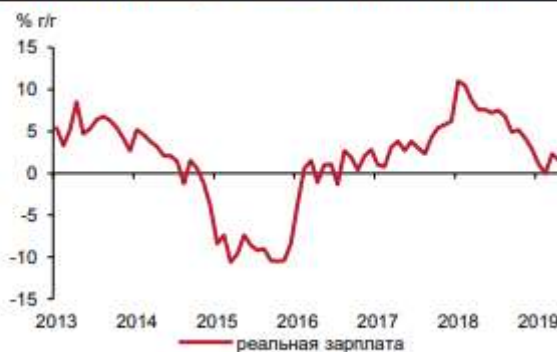
По отчетным данным, темп роста реальных заработных плат в марте составил 2,3 % г/г, существенно превысив предварительную оценку Росстата (до корректировки показатель демонстрировал нулевую динамику). Таким образом, в 1кв19 реальные заработные платы выросли на 1,3 % г/г (предыдущая оценка – 0,4 % г/г). Рост показателя за апрель оценивается Росстатом на уровне 1,6 % г/г.

Рис. 7. Безработица в апреле сохранилась на рекордно низком уровне



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Рост реальных заработных плат в марте превысил предварительные оценки Росстата



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Апрель 2019 г. – оценка Росстата

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.19	1кв19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4кв18	2017
ВВП	1,6*	0,5	0,2*	1,0*	0,3*	2,3	2,7	1,6
Сельское хозяйство	1,4	1,1	1,5	1,0	0,7	-0,6	4,2	2,9
Строительство	0,0	0,2	0,2	0,3	0,1	5,3	4,1	-1,2
Розничная торговля	1,2	1,8	1,6	2,0	1,9	2,8	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	2,3	2,3	2,6	1,9	2,4	2,8	2,3	5,6
Промышленное производство	4,6	2,1	1,2	4,1	1,1	2,9	2,7	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,2	4,7	4,3	5,1	4,8	4,1	7,2	2,1
добыча угля	0,1	3,1	2,4	0,0	6,8	4,2	7,4	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,0	4,5	4,3	5,2	4,1	2,8	5,7	0,4
добыча металлических руд	6,4	10,9	11,7	11,2	9,8	4,6	7,3	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	9,8	-3,5	-5,7	0,7	-5,6	4,0	7,3	15,6
Обрабатывающие производства	4,7	1,3	0,3	4,6	-1,0	2,6	0,9	2,5
пищевая промышленность	5,1	4,0	2,0	5,9	4,1	4,4	4,9	1,5
легкая промышленность	-1,0	-2,6	-2,4	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	5,4
деревообработка	7,3	7,3	6,0	5,0	11,0	11,7	13,3	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	4,3	2,0	-0,4	5,2	1,2	1,8	0,7	1,1
химический комплекс	12,9	3,3	3,6	3,2	2,8	3,3	3,3	5,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	10,5	8,4	8,2	9,8	7,2	4,4	3,3	11,2
металлургия	-0,7	2,6	-1,9	8,8	0,9	1,6	5,6	0,8
машиностроение	-3,3	-7,7	-4,3	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,6
прочие производства	11,7	6,9	8,0	7,5	5,4	1,4	-3,0	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,0	-1,5	-4,8	-1,1	1,3	1,6	1,2	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	7,4	0,9	3,7	1,8	-2,8	2,0	5,2	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели рынка труда

	апр.19	1кв19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4кв18	2017
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	1,3	2,3	0,0	1,1	6,8	4,1	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,3	0,9	1,4	-0,4	0,8		0,5	
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9	6,5	7,7	5,2	6,1	9,9	8,1	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	2,1	1,6	0,1	1,1		1,9	
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-2,3	-	-	-	0,1 ³	-1,9	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-1,0	-	-	-	-	-0,3	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-2,0	-	-	-	1,1 ³	-0,5	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-0,9	-	-	-	-	-0,5	-
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-1,2	-1,4	-0,8	-1,3	-0,1	-0,3	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,5	75,4	75,6	75,5		76,0	
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-0,9	-1,1	-0,7	-1,0	0,3	-0,1	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	72,0	71,9	72,1	72,0		72,4	
Численность безработных*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,3	-6,0	-7,6	-4,0	-6,4	-7,8	-5,7	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5		3,6	
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	59,4	59,4	59,5	59,4		59,7	
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,6	4,8/4,6	4,7/4,6	4,9/4,7	4,9/4,7	4,8/-	4,8/4,8	5,2/-

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2016 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 гг. – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

6.1.2 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПЕРИОД ДО 2024 ГОДА⁹

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июль 2018 г.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года подготовлен во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» (далее – Указ).

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар США в октябре-декабре 2018 г., который в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами.

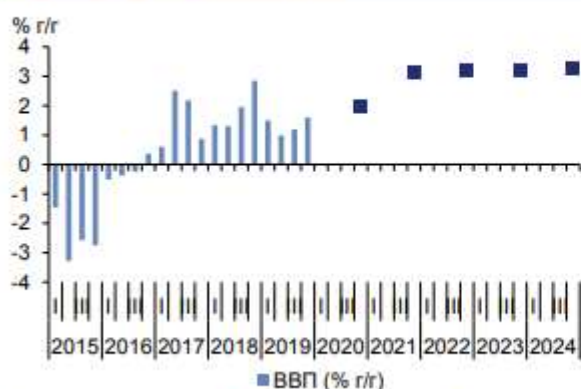
Инфляция

До конца текущего года прогнозируется постепенное повышение инфляции (до 3,4% в декабре 2018 г.). Основными факторами ускорения роста цен станут ослабление курса рубля и ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции), что является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

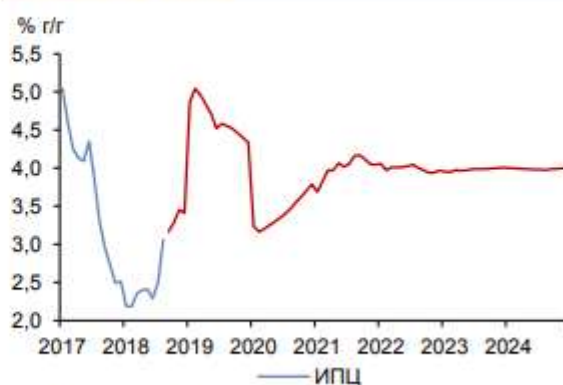
Повышение ставки НДС с 1 января 2019 г. с 18 % до 20 % затронет около 75 % товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3 % от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 %, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4 %. Прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 %. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4 %.

⁹ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593>

Рис. 25. Экономический рост


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 26. Инфляция


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Экономический рост

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8 %. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Следующий 2019 год можно охарактеризовать как «адаптационный» к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3 %. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- Смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- Умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы. Ключевыми элементами этого пакета являются:

- Эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры;
- Реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности, включающего набор изменений по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, а также изменению отраслевого регулирования;
- Пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения.

С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0 % в 2020 году, и выше уровня в 3,0 %, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25 % в 2024 году.

На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25 % их доли в ВВП. План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

При сравнительно стабильной структуре ВВП по доходам структура производства будет отражать изменения, происходящие в структуре внутреннего спроса и внешнего спроса на отечественную продукцию с учетом мер по поддержке экспорта.

Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности. Существенный вклад в экономический рост продолжают вносить отрасли, реализующие свой экспортный потенциал – пищевая и химическая промышленность. Кроме того, ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции металлургии. Рост внутреннего инвестиционного спроса наряду с мерами по обеспечению конкурентоспособности на внешних рынках будет способствовать увеличению производства продукции машиностроения. Кроме того, реализация инфраструктурных проектов с государственным участием обусловит значительное увеличение вклада строительного сектора в экономический рост.

Описанные сдвиги также отразятся на структуре платежного баланса. Поддерживать положительное сальдо текущего счета на всем прогнозном горизонте будет увеличивающийся несырьевой экспорт и экспорт услуг на фоне снижения в стоимостном выражении нефтегазового экспорта. Одновременно прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса (который традиционно является более импортоемким по сравнению с потребительским) станет основным фактором сокращения положительного сальдо текущего счета с 5,8 % ВВП, ожидаемых в 2018 году, до 1,1-2,0 % ВВП в 2021-2024 годах.

Одновременно ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением сальдо текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата, и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

Консервативный сценарий

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария «жесткой посадки» китайской экономики.

Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0 % в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0 % по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6 % (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4 %.

При этом прогнозируется, что в более жестких внешнеэкономических условиях будут достигнуты национальные цели развития российской экономики, в большей степени определяемые внутриэкономической ситуацией (естественный рост численности населения, повышение ожидаемой продолжительности жизни, рост реальных доходов граждан, снижение уровня бедности, улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно, ускорение технологического развития, ускоренное внедрение цифровых технологий).

С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3 % в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

Таблица 1. Сценарии прогноза социально-экономического развития

к соотв. периоду предыдущего года	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель								
базовый	53,0	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
консервативный	53,0	69,6	56,0	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю								
базовый	2,5	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	2,5	3,4	4,6	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %								
базовый	1,5	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	1,5	1,8	1,0	1,9	2,5	2,9	3,0	3,0
Инвестиции в основной капитал, %								
базовый	4,4	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
консервативный	4,4	2,9	2,5	6,3	5,3	5,4	5,2	4,8
Промышленность, %								
базовый	2,1	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
консервативный	2,1	3,0	1,8	2,5	2,8	2,9	3,0	3,1
Реальные располагаемые доходы населения, %								
базовый	-0,7	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
консервативный	-0,7	3,4	0,7	1,6	1,8	2,0	2,1	2,3
Реальная заработная плата, %								
базовый	2,9	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
консервативный	2,9	6,9	1,2	1,8	2,0	2,5	2,4	2,6
Оборот розничной торговли, %								
базовый	1,3	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
консервативный	1,3	2,9	1,3	1,8	2,2	2,3	2,5	2,7
Экспорт товаров, млрд. долларов США								
базовый	353,5	439,4	437,0	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5
консервативный	353,5	439,4	407,1	379,0	391,1	408,9	430,4	451,0
Импорт товаров, млрд. долл. США								
базовый	238,1	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4
консервативный	238,1	257,7	260,5	257,7	276,3	294,3	312,8	332,6

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

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

6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

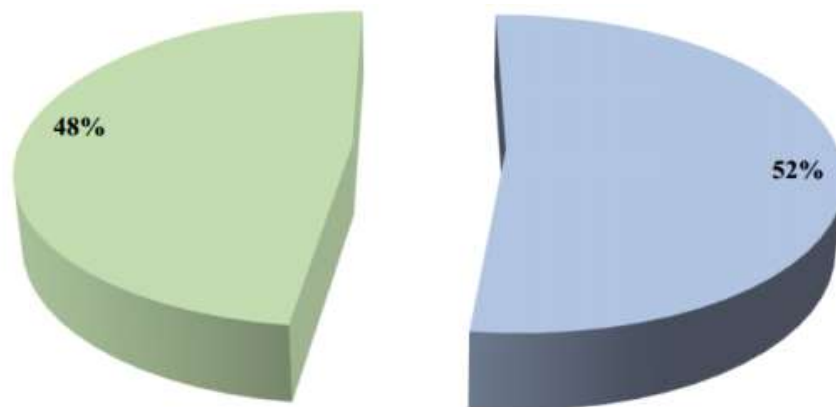
1. **Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости** – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные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

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

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

6.2.1 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ И ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРА ¹⁰

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



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

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

Рисунок 6-1

¹⁰<http://feseo.ru/doc/a3.pdf>

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



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

Рисунок 6-2

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

таблица 1

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

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

Рисунок 6-3

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



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

Рисунок 6-4

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

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

Таблица 5

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

Рисунок 6-5

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

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

Рисунок 6-6

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

На даты, ближайшие к дате оценки, на открытом рынке ХМАО были обнаружены следующие предложения по продаже аналогичных оцениваемому объекту:

Таблица 6-1

№	Адрес	Назначение	Площадь, кв. м	Цена, руб., с учетом НДС	Цена, руб./кв. м, с учетом НДС	Источник
1	м-он 3 дом 35, Урай, Ханты-Мансийский АО	ПСН	60,0	3 200 000	53 333	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-uray-1454465036
2	Ханты-Мансийский автономный округ, городской округ Урай, 1-й микрорайон, 10	ПСН	106,0	7 800 000	73 585	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-uray-1226985443
3	Югорск, Ханты-Мансийский автономный округ, улица Ленина, 1	ПСН	97,8	4 250 000	43 456	https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_97.8_m_1_528287994
4	Советский, Ханты-Мансийский автономный округ, Киевская улица, 31	ПСН	178,8	12 450 000	69 631	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sovetskiy_ul_kievskaya_d_31_ofis_178.8_m_1426661963
5	Ханты-Мансийский АО, Нягань, 1 мкр д 27	ПСН	272,7	12 590 000	46 168	https://www.avito.ru/nyagan/kommercheskaya_nedvizhimost/nyagan_mkr-n_1_d_27_ofis_272.7_m_990471525
6	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай	ПСН	320,0	8 000 000	25 000	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1_697183629
7	Ханты-Мансийский АО, Урай, ул. Ленина, 93	ПСН	337,3	14 891 250	44 148	https://hmap.cian.ru/sale/commercial/168788999/
8	Ханты-Мансийский АО, Урай, 1Г мкр, 18Г	ПСН	60,7	2 650 000	43 657	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_60.7_m_779928558

Как видно из таблицы, диапазон цены предложения 1 кв.м продажи недвижимости, аналогичной оцениваемой, составляет 25 000 – 73 585 руб./кв.м. с НДС.

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

Таблица 6-2

№	Адрес	Назначение	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб. в год., с учетом НДС	Арендная ставка, руб./кв. м в год., с учетом НДС	Источник
1	г Урай, мкр 2, 57	ПСН	10,0	108 000	10 800	https://multilisting.su/g-uray/for-rent-office/18467363-10-0-m-9000-rub-mkr-2
2	г Урай, мкр 2, 40	ПСН	30,0	360 000	12 000	https://multilisting.su/g-uray/for-rent-free-appointment/17652287-30-0-m-30000-rub-mkr-2

№	Адрес	Назначение	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб. в год, с учетом НДС	Арендная ставка, руб./кв. м в год, с учетом НДС	Источник
3	г Урай, ул Ленина, 89а	ПСН	160,0	1 248 000	7 800	https://multilisting.su/g-uray/for-rent-trade/16959528-160-0-m-104000-rub-ul-lenina
4	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 3-й микрорайон, 6А	ПСН	47,0	507 600	10 800	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-uray-1359515483
5	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, улица Ленина, 93	ПСН	14,0	168 000	12 000	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_1766756736
6	г. Урай, проезд 6, подъезд 32 АБК	ПСН	677,1	3 331 332	4 920	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_677.1_m_1503856722
7	Ханты-Мансийский АО, Урай, мкр 2А дом 42\2	ПСН	140,0	1 176 000	8 400	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_140_m_660944284
8	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай м-он Западный д 12	ПСН	172,9	1 348 620	7 800	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_172.9_m_621397710

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

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

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

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

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

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

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

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

Условия продажи. Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

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

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

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

Таблица 15

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

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

Таблица 6-4

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

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

Таблица 6-5

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

Таблица 117

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

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

Таблица 6-6

Таблица 117

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

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

Таблица 6-7

Таблица 136

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

Таблица 136

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

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

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

Таблица 6-8

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

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

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

Таблица 6-9

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

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

Таблица 6-10

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

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

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

Таблица 6-11

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

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

Таблица 6-12

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

Таблица 118

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

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

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

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

Таблица 6-13

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

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

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

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

Вывод: Диапазон цен предложений нежилых встроенных помещений аналогичного оцениваемого назначения в ХМАО составляет 25 000 – 72 585 руб./кв.м., с НДС.

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

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

Таблица 6-14 Процент недозагрузки объектов

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

Таблица 3

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

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

Таблица 13

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

Таблица 6-16 Ставка капитализации

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

Таблица 33

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

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

7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

7.2 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:

- осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.

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

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

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

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

7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

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

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

7.4.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CU_{B/3} - I_{\text{нак.}} + C_{\text{зу}}, \text{ где:}$$

РС – стоимость объекта недвижимости;

СУ_{вз} – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

Сзу – стоимость земельного участка;

И_{нак} – накопленный (суммарный) износ улучшений;

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

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

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

Затратный подход в настоящей работе не применяется.

7.4.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

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

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

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

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

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

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

7.4.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

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

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

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

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

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

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

7.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

- вид использования и (или) зонирование;

- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Методы расчета поправок (корректировок)

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

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

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

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

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

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

8.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ¹¹

Подбор и описание объектов-аналогов

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

Выбор единицы сравнения

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

¹¹ В соответствии с п. 22 ФСО №7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

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

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

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

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Советский, Ханты-Мансийский автономный округ, Киевская улица, 31	Ханты-Мансийский АО, Нягань, 1 мкр д 27	м-он 3 дом 35, Урай, Ханты-Мансийский АО
Источник	https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sovetskiy_ul._kievskaya_d._31_ofis_178.8_m_1_426661963	https://www.avito.ru/nyagan/kommercheskaya_nedvizhimost/nyagan_mkr-n_1_d_27_ofis_272.7_m_990471525	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-uray-1454465036
Цена, руб. с НДС	12 450 000	12 590 000	3 200 000
Общая площадь, кв.м	178,8	272,7	60,0
Цена за 1 кв.м, руб. с НДС	69 631	46 168	53 333
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Условия продажи	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Дата продажи/предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение	Советский, Ханты-Мансийский автономный округ, Киевская улица, 31	Ханты-Мансийский АО, г. Нягань, 1 мкр д 27	м-он 3 дом 35, Урай, Ханты-Мансийский АО
Расположение относительно красной линии	первая линия	первая линия	внутриквартальное расположение
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж расположения	1	1	1
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Материал стен	кирпич/блоки	кирпич/блоки	кирпич/блоки
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее
Тех. состояние внутренней отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Инженерно-техническое оснащение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная

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

8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

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

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

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

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

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

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

Условия продажи. Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

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

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

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

Таблица 8-2

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

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

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

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

Таблица 8-3

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

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

Таблица 8-4

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь	397,90	178,80	272,70	60,00
Корректировка на общую площадь		-9,00%	0,00%	-19,00%

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

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

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

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

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

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

Таблица 8-5

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

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

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

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены

продажи: в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

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

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

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

Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office.

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

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 8-6

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом.1	Советский, Ханты-Мансийский автономный округ, Киевская улица, 31	Ханты-Мансийский АО, Нягань, 1 мкр д 27	м-он 3 дом 35, Урай, Ханты-Мансийский АО
Источник		https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sovetskiy_ul_kievskaya_d_31_ofis_178.8_m_1426661963	https://www.avito.ru/nyagan/kommercheskaya_nedvizhimost/nyagan_mkr_n_1_d_27_ofis_272.7_m_990471525	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-uray-1454465036
Цена, руб. с НДС	-	12 450 000	12 590 000	3 200 000
Общая площадь, кв.м	397,90	178,80	272,70	60,00
Цена за 1 кв.м, руб. с НДС	-	70 811	46 950	53 333
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		70 811	46 950	53 333
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		70 811	46 950	53 333
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг		-10,30%	-10,30%	-10,30%

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость		63 517	42 114	47 840
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка на функциональное назначение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		63 517	42 114	47 840
Дата продажи/предложения	28.06.2019	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи/предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		63 517	42 114	47 840
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом.1	Советский, Ханты-Мансийский автономный округ, Киевская улица, 31	Ханты-Мансийский АО, Нягань, 1 мкр д 27	м-он 3 дом 35, Урай, Ханты-Мансийский АО
Статус населенного пункта	Райцентр с разв. Пром.	Райцентр с разв. Пром.	Райцентр с разв. Пром.	Райцентр с разв. Пром.
Корректировка на статус населенного пункта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		63 517	42 114	47 840
Расположение относительно красной линии	первая линия	первая линия	первая линия	внутриквартальное расположение
Корректировка на расположение относительно первой линии		0,00%	0,00%	25,00%
Скорректированная стоимость		63 517	42 114	59 800
Общая площадь, кв.м	397,90	178,80	272,70	60,00
Корректировка на общую площадь		-9,00%	0,00%	-19,00%
Скорректированная стоимость		57 800	42 114	48 438
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		57 800	42 114	48 438
Этаж расположения	1	1	1	1
Корректировка на этаж расположения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		57 800	42 114	48 438
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Корректировка на наличие отдельного входа		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		57 800	42 114	48 438
Материал стен	кирпич/блоки	кирпич/блоки	кирпич/блоки	кирпич/блоки
Корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		57 800	42 114	48 438

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние здания		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		57 800	42 114	48 438
Тех. состояние внутренней отделки	без отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на тех. состояние внутренней отделки		-21,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная стоимость		45 662	33 270	38 266
Наличие инженерных коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		45 662	33 270	38 266
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка на наличие парковки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		45 662	33 270	38 266
Количество корректировок, n		30,00%	21,00%	65,00%
1/n		3,33	4,76	1,54
Сумма 1/n		9,63	9,63	9,63
Весовой коэффициент		0,34579	0,49429	0,15992
Средневзвешенное значение стоимости, руб./кв.м. с учетом НДС		38 354		
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС		15 261 057		

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, по состоянию на 28 июня 2019 года, определённая в рамках сравнительного подхода, составляет:

15 261 057 (Пятнадцать миллионов двести шестьдесят одна тысяча пятьдесят семь) рублей, с учетом НДС

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

9.1 МЕТОДОЛОГИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

Для определения стоимости оценщиком был применен метод капитализации дохода.

Определение потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход определяется по формуле:

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

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

S - площадь Объекта оценки.

Определение величины арендной платы.

Определение арендной ставки может быть реализовано двумя методами:

- методом сравнительного анализа;
- средневзвешенным методом.

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

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

Подбор и описание объектов-аналогов

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

Выбор единицы сравнения

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

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

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

Таблица 9-1

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	https://multilisting.su/g-uray/for-rent-trade/16959528-160-0-m-104000-rub-ul-lenina	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-uray-1359515483	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1766756736
Источник	104 000	42 300	14 000
Ставка аренды, руб./мес. с НДС	1 248 000	507 600	168 000
Ставка аренды, руб./год с НДС	160,0	47,0	14,0
Общая площадь, кв.м	7 800,0	10 800,0	12 000,0
Ставка аренды за 1 кв.м, руб./мес. с НДС	6 500	9 000	10 000
Ставка аренды за 1 кв.м, руб./мес. без НДС	право аренды	право аренды	право аренды
Передаваемые права	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Условия финансирования	предложение	предложение	предложение
Условия продажи	ПСН	ПСН	ПСН
Функциональное назначение	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Дата продажи/предложения	г Урай, ул Ленина, 89а	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 3-й микрорайон, 6А	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, улица Ленина, 93
Местоположение	Райцентр с разв. Пром.	Райцентр с разв. Пром.	Райцентр с разв. Пром.
Статус населенного пункта	первая линия	первая линия	первая линия
Расположение относительно красной линии	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип объекта	1	1	1
Этаж расположения	отдельный	отдельный	отдельный
Наличие отдельного входа	кирпич/блоки	кирпич/блоки	кирпич/блоки
Материал стен	хорошее	хорошее	хорошее
Физическое состояние здания	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Состояние внутренней отделки	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Инженерно-техническое оснащение	стихийная	стихийная	стихийная
Наличие парковки	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей
Состав арендной ставки	https://multilisting.su/g-uray/for-rent-trade/16959528-160-0-m-104000-rub-ul-lenina	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-uray-1359515483	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1766756736

По всем объектам аналогам арендная ставка приведена к единому формату: с учетом НДС (по ставке 20%)¹²

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

Определение корректировок

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

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

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

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

Условия сделки. Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

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

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

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

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

Таблица 9-2

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

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

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

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

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

Таблица 9-3

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь	397,90	160,00	47,00	14,00
Корректировка на общую площадь		-6,00%	-16,00%	-16,00%

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

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

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

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

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

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

Таблица 9-4

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

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

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

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

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

Удельные веса рассчитываются по формуле:

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

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

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

Расчет величины арендной ставки приведен ниже:

Таблица 9-5

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом.1	г Урай, ул Ленина, 89а	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 3-й микрорайон, 6А	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, улица Ленина, 93
Источник		https://multilisting.su/g-uray/for-rent-trade/16959528-160-0-m-104000-rub-ul-lenina	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-uray-1359515483	https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_sv_obodnogo_naznacheniya_1766756736
Ставка аренды, руб./мес. с НДС		104 000	42 300	14 000
Ставка аренды, руб./год с НДС	-	1 248 000	507 600	168 000
Общая площадь, кв.м	397,90	160,00	47,00	14,00
Ставка аренды за 1 кв.м, руб./год с НДС	-	7 800	10 800	12 000
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		7 800	10 800	12 000
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		7 800	10 800	12 000
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг		-9,20%	-9,20%	-9,20%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		7 082	9 806	10 896
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка на функциональное назначение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		7 082	9 806	10 896
Дата продажи/предложения	28.06.2019	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи/предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		7 082	9 806	10 896
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом.1	г Урай, ул Ленина, 89а	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 3-й микрорайон, 6А	Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, улица Ленина, 93
Статус населенного пункта	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с разв. Пром.	Райцентр с разв. Пром.	Райцентр с разв. Пром.
Корректировка на статус населенного пункта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		7 082	9 806	10 896
Расположение относительно первой линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка на расположение относительно первой линии		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		7 082	9 806	10 896
Общая площадь, кв.м	397,90	160,00	47,00	14,00
Корректировка на общую площадь		-6,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		6 657	8 237	9 153
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		6 657	8 237	9 153
Этаж расположения	1	1	1	1
Корректировка на этаж расположения		0,00%	0,00%	0,00%

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		6 657	8 237	9 153
Наличие отдельного входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Корректировка на наличие отдельного входа		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		6 657	8 237	9 153
Материал стен	кирпич/блоки	кирпич/блоки	кирпич/блоки	кирпич/блоки
Корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		6 657	8 237	9 153
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние здания		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		6 657	8 237	9 153
Состояние внутренней отделки	без отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на состояние внутренней отделки		-22,00%	-22,00%	-22,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		5 192	6 425	7 139
Наличие инженерных коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		5 192	6 425	7 139
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка на наличие парковки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		5 192	6 425	7 139
Состав арендной ставки	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей
Корректировка на состав арендной ставки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб./год без НДС		5 192	6 425	7 139
Количество корректировок, n		28,0%	38,0%	38,0%
1/n		3,57	2,63	2,63
Сумма 1/n		8,83	8,83	8,83
Весовой коэффициент		0,40430	0,29785	0,29785

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Средневзвешенное значение ставки аренды за 1 кв.м., руб./год с учетом НДС		6 139		

9.2 РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

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

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

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

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

Величина коэффициента капитализации была получена на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А. и составила **11,5%**¹³ для торгово-офисной недвижимости свободного назначения (см. анализ рынка объекта оценки).

9.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЙ

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

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

9.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

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

К постоянным расходам относятся:

налог на имущество;

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

налог на землю;

затраты на замещение и текущий ремонт;

прочие расходы

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

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

9.5 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

Таблица 9-6

Показатель	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Урай, мкр. 2А, д. 41/1, пом.1
Арендная ставка, руб./кв.м в год с НДС	6 139
Арендная ставка, руб./кв.м в год без НДС	5 116
Площадь объекта оценки, кв.м	397,9
ПВД, руб/год	2 035 656
Процент недозагрузки	12,10%
Недогрузка, руб	246 314
ДВД, руб/год	1 789 342
Операционные расходы, руб. кв.м./год	17,9%
Операционные расходы, руб	364 382
ЧОД, руб/год	1 424 960
Коэффициент капитализации	11,50%
Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	12 390 957
Рыночная стоимость объекта оценки, с НДС, руб.	14 869 148

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода к оценке, по состоянию на 28 июня 2019 года, составляет:

14 869 148 (Четырнадцать миллионов восемьсот шестьдесят девять тысяч сто сорок восемь) рублей, с учетом НДС

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

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

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

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

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

Анализ диапазонов стоимости

Таблица 10-1

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	не применялся	15 261 057	14 869 148
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	20		
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	-	12 208 846	11 895 318
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	-	18 313 268	17 842 978

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

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

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

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

Результаты согласования приведены в таблице ниже:

Таблица 10-2

№ п/п	Критерий согласования	Доходный	Сравнительный	Затратный
1	Степень соответствия			
-	задаче оценки	50	50	0
-	цели оценки	50	50	0
-	функциональному назначению объекта оценки	50	50	0
-	оцениваемым правам	50	50	0
2	Степень достоверности и достаточности исходных данных, использованных в каждом из подходов	50	50	0
3	Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объекта оценки	50	50	0
4	Надежность расчетов и процедур анализа, использованных в каждом из подходов	50	50	0
5	Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов	50	50	0
Средний ранг, баллы		50	50	0
Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед		0,5	0,5	0
Справедливая (рыночная) стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, руб. с учетом НДС, без учета доли права на земельный участок		14 869 148	15 261 057	не применялся
Согласованная справедливая (рыночная) стоимость помещения, руб. с учетом НДС		15 065 103		
Согласованная справедливая (рыночная) стоимость помещения, руб. без учета НДС		12 554 253		

11 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

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

12 554 253 (Двенадцать миллионов пятьсот пятьдесят четыре тысячи двести пятьдесят 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).

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик

 /М.Е. Фадеева /

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

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

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

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение:	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.07.2017	
Кадастровый номер: <u>86:14-0101012-5707</u>	
Номер кадастрового квартала: <u>86:14-0101012</u>	
Дата присвоения кадастрового номера: <u>03.12.2015</u>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>данные отсутствуют</u>	
Адрес: <u>Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Урай, мкр 2А, д 41/1, пом 1</u>	
Площадь, м²:	<u>397.9</u>
Наименование:	<u>Нежилое помещение</u>
Назначение:	<u>Нежилое помещение</u>
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	<u>Этаж № 1</u>
Вид жилого помещения:	<u>данные отсутствуют</u>
Кадастровая стоимость (руб.):	<u>3424605.93</u>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>86:14-0101012-5155</u>
Виды разрешенного использования:	<u>данные отсутствуют</u>
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	<u>данные отсутствуют</u>
Статус записи об объекте недвижимости:	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</u>
Особые отметки:	<u>Различие между фактической и проектной площадью помещения №1 составляет: 0 м2</u>
Получатель выписки:	<u>Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устнавливаются на основании данных анкетных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</u>
	
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	М.П.
_____ (подпись)	_____ (подпись)
Москаленко О. В.	М.П.

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

Раздел 2

Помещение		(один объект недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
18.07.2017			
Кадастровый номер: <u>86:14:0101012:5707</u>			
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 86-86/010-86/010/002/2016-206/1 от 05.05.2016 Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 15.08.2009 №ЮИСП-Д-1569; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 15.08.2009 №ЮИСП-Д-1569 от 06.11.2009 №1; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 15.08.2009 №ЮИСП-Д-1569 от 12.07.2013 №2; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.11.2015 №86-311-19-2015, выданный орг. Администрации г. Урай; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № ЮИСП-Д-1569 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 15 августа 2009 года от 26.02.2016		
3. Документы-основания:			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, доверительное управление		
дата государственной регистрации:	05.05.2016		
номер государственной регистрации:	86-86/010-86/010/002/2016-206/2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.02.2007 по 01.03.2024		
4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ", ИНН: 7704750193		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007 №0751-94/126262; Изменение и дополнение в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра" от 27.06.2017 №0751-94/126262-27		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР (полное наименование органа)		М.П. <u>Москвичева О. В.</u> (подпись) (полное наименование должности)	

Раздел 5

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

Помещение	
Лист № 5	Всего листов раздела 5: 5
18.07.2017	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 86:14-0101012:5707	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

	
Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	
М.П.	
М.П. Москальчик О. В.	



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

(далее: наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
« 03 » декабря 2015 г. № 86/201/15-346430			
Кадастровый номер:	86:14:0101012:5767		
Номер кадастрового квартала:	86:14:0101012		
Предшлупые номера:			
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	03.12.2015		

Описание помещения:

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

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

М.П.

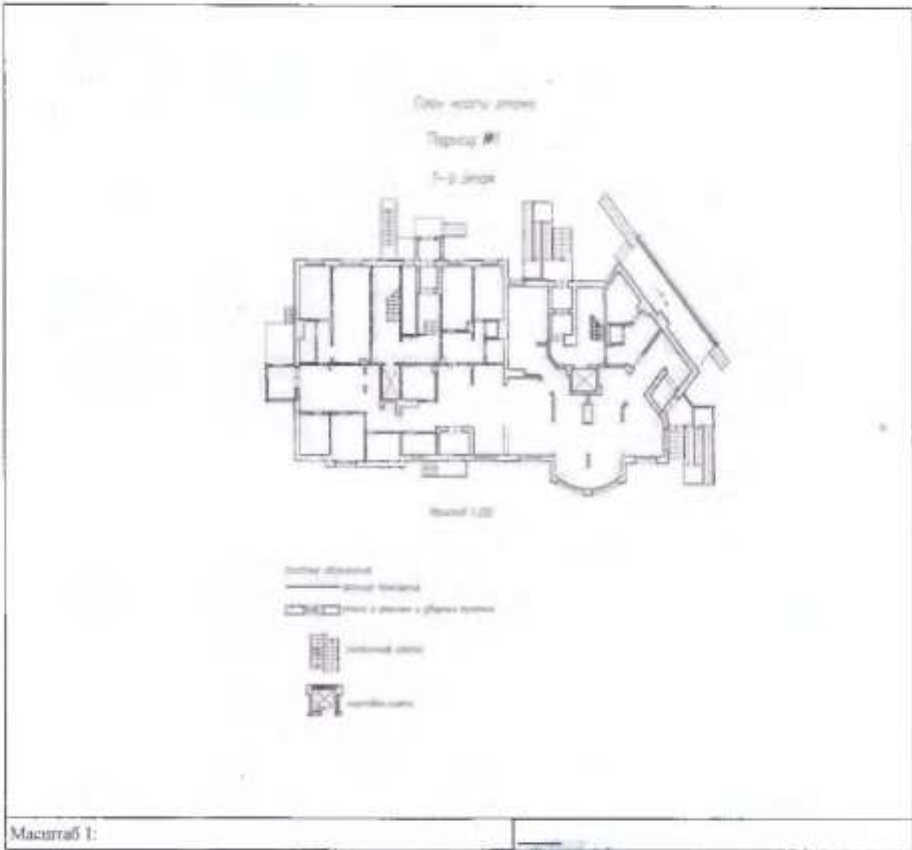
KTL 2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выдается из государственного кадастра недвижимости)

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

« 03 » декабря 2015 г. № 86/201/15-346430	
Квартальный номер:	86-14-0101012-5787

Плати расположенная за пределами на улице Этаж № 1



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



ПРИЛОЖЕНИЕ №2
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Сравнительный подход

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

Аналог 1

https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sovetskiy_ul_kievskaya_d_31_ofis_178.8_m_1426661963

Советский, ул. Киевская, д. 3... 12 450 000 ₽ Татьяна 8 958 498-24-05 Написать сообщение

8 958 498-24-05

Написать сообщение
В сети

ПАО Банк "ФК Открытие"
Агентство
На Авито с сентября 2014
Контактное лицо:
Татьяна

№ 1426661963, 1153 (+5)

ПАО Банк "ФК Открытие"
Банк «Финансовая Корпорация Открытие»

1135 объявлений агентства

Площадь: 178.8 м²

Адрес: Советский, Ханты-Мансийский автономный округ, Киевская улица, 31

https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sovetskiy_ul_kievskaya_d_31_ofis_178.8_m_1426661963

Советский, ул. Киевская, д. 3... 12 450 000 ₽ Татьяна 8 958 498-24-05 Написать сообщение

ПАО Банк "ФК Открытие"
Агентство
На Авито с сентября 2014
Контактное лицо:
Татьяна

№ 1426661963, 1153 (+5)

ПАО Банк "ФК Открытие"
Банк «Финансовая Корпорация Открытие»

1135 объявлений агентства

Площадь: 178.8 м²

Адрес: Советский, Ханты-Мансийский автономный округ, Киевская улица, 31

[Посмотреть карту](#)

Продается нежилое помещение общей площадью 178.8 кв м на первом этаже пятиэтажного жилого дома. Имеется отдельный вход. Материал стен: кирпич. Высота потолков: 3 м. Подключены все коммуникации. Ранее располагался офис Банка. Прямая продажа от собственника!

**УСПЕЙ
В БИЗНЕС-КЛАСС
С ВЫГОДОЙ!**

https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sovetskiy_ul_kievskaya_d_31_ofis_178.8_m_1426661963

https://www.avito.ru/nyagan/kommercheskaya_nedvizhimost/nyagan_mkr-n_1_d_27_ofis_272.7_m_990471525

приложения

Нягань, мкр-н 1, д. 27, Офис 272.7 м²

12 590 000 Р

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 10 июня в 17:17



8 958 498-24-05

Написать сообщение

В сети

ПАО Банк "ФК Открытие"

Агентство

На Авито с сентября 2014

Контактное лицо

Татьяна

№ 990471525, 4571 (+4)

ПАО Банк "ФК Открытие"

Банк «Финансовая Корпорация Открытие»



1135 объявлений агентства

Площадь: 272.7 м²

https://www.avito.ru/nyagan/kommercheskaya_nedvizhimost/nyagan_mkr-n_1_d_27_ofis_272.7_m_990471525

приложения

Нягань, мкр-н 1, д. 27, Офис ... 12 590 000 Р

Татьяна

8 958 498-24-05

Написать о



Контактное лицо

Татьяна

№ 990471525, 4571 (+4)

ПАО Банк "ФК Открытие"

Банк «Финансовая Корпорация Открытие»



1135 объявлений агентства

Площадь: 272.7 м²

Адрес: 1 мкр д 27

Посмотреть карту

Банк Открытие предлагает к продаже нежилое помещение, расположенное на 1 этаже многоквартирного жилого дома, расположенного в центральной части города с развитой инфраструктурой.

Помещение в хорошем состоянии, использовалось в качестве дополнительного офиса Банка.

Возможна сдача помещения в аренду



https://www.avito.ru/nyagan/kommercheskaya_nedvizhimost/nyagan_mkr-n_1_d_27_ofis_272.7_m_990471525



3 200 000 Р

В ипотеку за 27 888 руб./мес.

Коммерческая недвижимость, 60 м²

м-н 3 д-ль 35, Урай, Ханты-Мансийский АО

[В избранное](#)

[Получить похожие объявления](#)

[Выбрать ипотечную программу](#)

Собственник

Размещен объявлений: 7 лет 8 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 4

Всего за 3 месяца: 4

[+79220732444](#)

Покупатель, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или иждивателя

[Написать владельцу объявление](#)

[Связаться с владельцем](#) [+79220732444](#)



3 200 000 Р

В ипотеку за 27 888 руб./мес.

Коммерческая недвижимость, 60 м²

м-н 3 д-ль 35, Урай, Ханты-Мансийский АО

[В избранное](#)

[Получить похожие объявления](#)

[Выбрать ипотечную программу](#)

Коммерческая недвижимость, 60 м²

Продать нежилое помещение, по адресу м-н 3 д-ль 35, под любой вид деятельности, можно под стоматологическую (проезды на стоял, установка куста), в помещении 4 кабинета с/у совмещен... рассмотрю любые варианты все информация можете узнать по телефону: 7097188

[Создать записку](#) [Распечатать](#) [Получить похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Класс здания:

Площадь: 60 м²

Цена: 3 200 000 Р

Цена за м²: 53 333 Р

Тип объекта: Коммерческая недвижимость

Дата публикации объявления: 15/5/2015

Дата обновления объявления: 29/5/2019

Номер в каталоге: 1454465036

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ВЫГОДА ДО 15 000

ПРИ ПОКУПКИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ИПОТЕКОЙ

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-uray-1454465036>

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

Аналог 1

<https://multilisting.su/g-uray/for-rent-trade/16959528-160-0-m-104000-rub-ul-lenina>

Кения

Сдаю торговое помещение 160.0 м² город Урай улица Ленина 89а

№ 16959528 | Размещено 22 апр в 07:37 | Просмотров всего 42, сегодня 4



пожаловаться

Управлять объявлением



Москва

3 000 руб.

Найти



Москва

7 000 руб.

Найти



Москва

25 500 руб.

Найти



Москва

12 000 руб.

Найти



Москва

30 000 руб.

Найти



Москва

3 197 000 руб.

Найти



Москва

22 667 руб.

Найти



Москва

274 517 руб.

Найти



Недвижимость г Урай / Аренда торговых помещений г Урай

цена: 104 000 ₽

О Компании

<https://multilisting.su/g-uray/for-rent-trade/16959528-160-0-m-104000-rub-ul-lenina>

нлия

✓ собственник Людмила
89088965258

объявление № 16959528 на сайте multilisting.su

Q Проверить это торговое помещение перед тем, как снять его

площадь: 160.0 м.кв.

адрес: г Урай, ул Ленина, 89а

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



https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1766756736

ЖЕНИЯ

42 300 ₽

Без комиссии
Без залога

Коммерческая недвижимость, 47 м²

Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 3-й микрорайон,
6А, Урай, Ханты-Мансийский АО

 В избранное

 Получать похожие объявления

Кирилл

Размещает объявления: 4 года 9 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 1](#)
[Открыть другие объекты в аренду: 2](#)

Всего за 3 месяца: 3

+79088965672

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

 [Написать владельцу объявления](#)


ЖЕНИЯ

42 300 ₽

Без комиссии
Без залога

Коммерческая недвижимость, 47 м²

Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, 3-й микрорайон,
6А, Урай, Ханты-Мансийский АО

 В избранное

 Получать похож

Связаться с владельцем

+79088965672
Коммерческая недвижимость, 47 м²

47 кв. м

 Создать заметку

 Распечатать

 Получать похожие

 Пожаловаться

 [Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: нет

Класс здания:
Площадь: 47 м²

Цена: 42 300 ₽

Цена за м²: 900 ₽

Тип объекта: Коммерческая недвижимость

Дата публикации объявления: 8/5/2019

Дата обновления объявления: 12/6/2019

Номер в каталоге: 1359515483

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-uray-1359515483>



https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1766756736


Помещение свободного назначения

14 000 ₽ в месяц

Без залога

 Добавить в избранное
  Добавить заметку
 Размещено вчера в 20:09







8 902 497-57-76

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Алёша
 Агентство
 На Авито с сентября 2015

14 объявлений пользователя

Контактное лицо

Дружбе

№ 1766756736, 73 (+27)





https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1766756736




 Помещение свободного назн...
 14 000 ₽ в месяц
 Дружбе
 8 902 497-57-76
 Написать сообщение







Площадь: 14 м²

Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ, Урай, улица Ленина, 93

 Посмотреть карту

Сдается кабинет 14 кв.м под ком.вид деятельности на первом этаже дома по адресу ул.Ленина 93(на против Т Ц „ПЕРЕКРЕСТОК„) В кабинет подведена г/х вода и слив.



https://www.avito.ru/uray/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1766756736

ПРИЛОЖЕНИЕ №3
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» июля 2014 г.

Дата включения в реестр

№ 20

Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Гилберт Инвест»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.srosumma.ru



Обществу с ограниченной ответственностью
«Гилберт Инвест»

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

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

16.05.2018 г. № 13/2018-В

ВЫПИСКА

из реестра

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

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

Президент СНЭО «Сумма Мнений»



А.В. Лебедев

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

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

РЕСО-ГАРАНТИЯ

**РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

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

ПОЛИС № 922/1471652995

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки**

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

Дата оформления полиса «10» декабря 2018 г.

Валюта страхования:

Российские рубль

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест» 111020, г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д.9А, стр.10, эт. 5 р/с: 40702810800000171511 в Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве к/с 30101810345250000745 БИК 044525745 ИНН 7709335708
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.12.2018г. по 24 часа 00 минут 09.12.2019г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 10.12.2018г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	22 000,00 (Двадцать две тысячи) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1471652995 от 10.12.2018г - Правила страхования.
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071 Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	
Код: 25612840 Код: 19334524	

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





СВИДЕТЕЛЬСТВО

ООО "Гилберт Инвест"

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

"ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ ИМЕНИ Ю.Г. КОРУХОВА"

Регистрационный номер в Реестре членов "СУДЭК"

№ 9197

Протокол заседания Президиума "СУДЭК"

№ 99 от 15 декабря 2014 года

Генеральный директор "СУДЭК"

С.Е. Киселев

Действительно: при наличии записи в Реестре членов "СУДЭК" на сайте www.sudex.ru





ВЫПИСКА

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

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

ООО "Гилберт Инвест"

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

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

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

Дата выдачи выписки: «22» декабря 2017 года.

Исполнительный директор
«СУДЭК»



Н.М. Гречуха

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер НМ-0149



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 600382

Настоящий диплом выдан

Марине Головой

в том, что он(а) с 28 сентября 2013, по 28 сентября 2014

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

Государственном университете

образовательного учреждения (государственного образовательного учреждения)

по программе управления

предприятия «Оценка стоимости

предприятия» (базиса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 сентября 04

удостоверяет право (соответствие квалификации) Головой

Марине Евгеньевны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (базиса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Рядовой (инспектор)

Город Москва

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Фадеев
фамилия
Сергей Юрьевич
имя, отчество
гражданин России
гражданство
русский
национальность (указывается, если указывается в записи акта о заключении брака)

« **16** » **июля** **1971** г.
дата рождения
г. Чистополь Татарская АССР
место рождения

И **Попова**
фамилия
Марина Евгеньевна
имя, отчество
гражданка России
гражданство
русская
национальность (указывается, если указывается в записи акта о заключении брака)

« **05** » **июня** **1979** г.
дата рождения
город Серпухов Московская область
место рождения

заклучили брак **24.06.2005 г.**
число, месяц, год (пробелы и запятые)
Двадцать четвертого июня две тысячи пятого года

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

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

Место государственной регистрации **Дом бракосочетания
г. Нижнего Новгорода**
наименование органа записи актов гражданского состояния

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

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

I-ТН № 643029

МТГ, 1998.



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» ноября 2014 г.
Дата включения в реестр членов

№572
Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ФАДЕЕВА МАРИНА ЕВГЕНЬЕВНА

г. Москва

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

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»

Дата выдачи свидетельства 05.03.2019 г.



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД» по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



Фадеевой М.Е.

Ассоциация саморегулируемая
организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

05.03.2019 г. № 4997-В/2019

На № _____ от _____

ВЫПИСКА

из реестра

Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

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

Руководитель
Отдела ведения реестра членов
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.С. Толчина

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014047-1

« 23 » июля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Фадеевой Марине Евгеньевне

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

от « 23 » июля 20 18 г. № 80

Директор



А.С. Бункин

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

АО «Орион», Москва, 2018 г., «О» - Лицензия № 05-05-03/002 ФНС РФ, 13 № 001 Тел.: (800) 728-07-02, www.orient.ru



008108 - KA1



Воспользуйтесь услугой продления
Договора страхования на сайте
www.ingos.ru

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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

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

10. ФРАНШИЗА:

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Фадеева Марина Евгеньевна**

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: **СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:

Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Архипьевский С. Ю., действующий на основании Доверенности
№ 5798245-3/17 от 20.11.2017г.

